

---

# Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RBF Helikoptern  
Org nr: 716439-5811





BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS

# ÅRSSTÄMMA

---

MEDLEMMARNA I RIKSBYGGENS BRF HELIKOPTERN

KALLAS TILL

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

---

**Tid:** Måndagen den 26 mars 2018, kl. 19.00

**Plats:** Gemensamhetslokalen

**Ärende:** Ordinarie föreningsstämma

**RIKSBYGGENS BRF HELIKOPTERN**  
Styrelsen



Förslag och ärenden som du vill att föreningsstämman skall behandla måste skriftligen anmälas till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt.

Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud. En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

---

# Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning .....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter .....	13

## Bilagor

Styrelsens ord  
Revisionsberättelse



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helikoptern får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 574 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 424 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helikoptern 2 i Malmö kommun, . Byggnaderna är uppförda 1993. Fastigheternas adress är Mölledalsgatan i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring ↴

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
0	29	20	10	1	0	60

### Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
7	0	0	0

Total tomtarea:	22 435 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea:	5 391 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	615 m <sup>2</sup>

Taxeringsvärde 55 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 102 tkr och planerat underhåll för 45 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 750 tkr per år.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 18 120 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 812 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 750 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Ventilation	2013	
Takreovering	2013	
Bredband	2014	
Balkonger	2014	
Markytor	2014	
Garage och balkonger	2016	
Ventilation	2016	

#### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	16
Huskropp utvändigt	29

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Teresa Sygnarek	Ordförande		2018
Peter Green Nilsson	Vice ordförande		2018
Eva Stoops	Sekreterare		2019
Jelena Kuzmanovic	Ledamot		2019
Johan Persson	Ledamot Riksbyggen		

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Monia Francalanci		2018
Kjell Isberg	Suppleant Riksbyggen	2018
Per Wolf	Suppleant riksbyggen	2018


#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Malmö KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Henrik Hansén	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. 

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 87.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13.

Årets avgående medlemmar uppgår till 12.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-01-01 då den höjdes med 2 %.

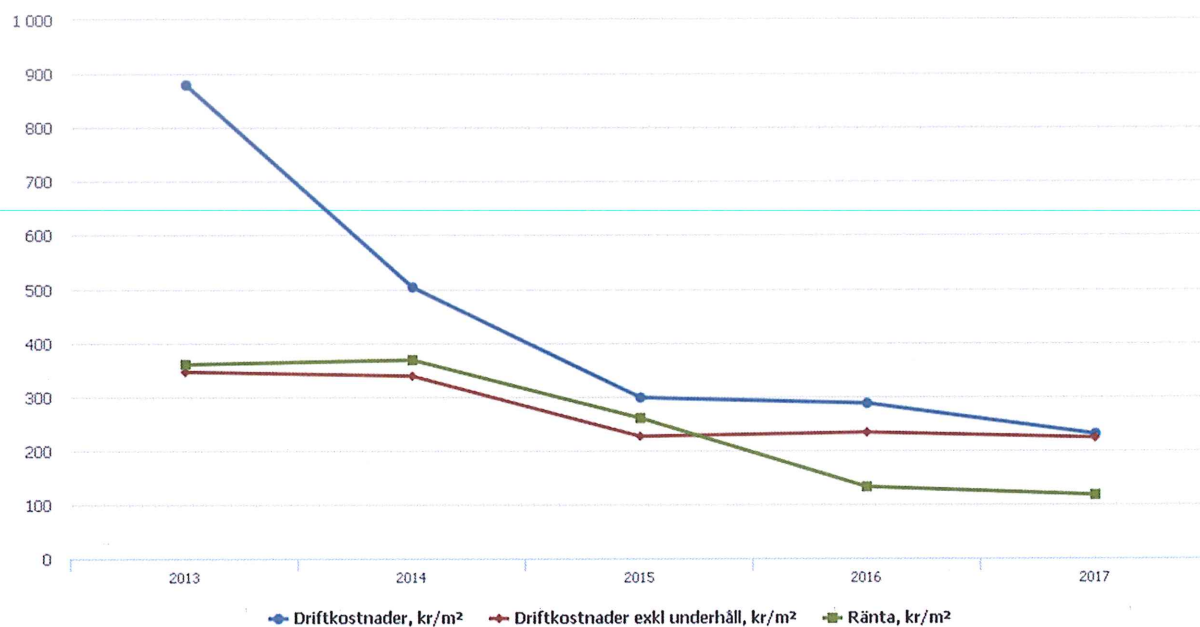
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 806 kr/m<sup>2</sup>/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter.



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	5 630	5 618	5 542	5 436	5 227
Resultat efter finansiella poster	1 849	1 466	591	-649	-2 834
Årets resultat	1 849	1 466	591	-649	-2 834
Resultat exklusive avskrivningar	2 424	2 040	1 165	-71	-2 514
Avsättning till underhållsfond kr/m²	291	258	258	258	113
Balansomslutning	59 422	58 905	59 159	59 541	61 468
Kassaflöde, indirekt metod	0	261	-125	-1 497	-36
Soliditet %	12	9	7	6	6
Likviditet %	249	76	147	143	162
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	806	806	792	777	747
Bränsletillägg, kr/m²	117	117	117	115	111
Driftkostnader, kr/m²	256	287	298	503	879
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	223	233	226	338	346
Ränta, kr/m²	130	132	260	368	360
Underhållsfond, kr/m²	1 117	719	515	330	237
Lån, kr/m²	8 508	8 799	9 042	9 223	9 341

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

R



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 974 011	0	0	4 319 044	-4 365 708	1 465 834
Disposition enl. årsstämmbeslut					1 465 834	-1 465 834
Reservering underhållsfond				1 750 000	-1 750 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-45 088	45 088	
Årets resultat						1 849 237
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 974 011</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 023 956</b>	<b>4 604 786</b>	<b>1 849 237</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 899 874
Årets resultat	1 849 237
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 750 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	45 088
<b>Summa</b>	<b>-2 755 548</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** **-2 755 548**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 630 014	5 617 875
Övriga rörelseintäkter	Not 3	192 036	184 284
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 822 050</b>	<b>5 802 159</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 383 003	-1 724 231
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 150 211	-1 098 982
Personalkostnader	Not 6	-170 909	-150 349
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-574 432	-574 432
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 278 555</b>	<b>-3 547 994</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 543 495</b>	<b>2 254 165</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 280	2 760
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	31	1 208
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-702 568	-792 299
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-694 257</b>	<b>-788 331</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 849 237</b>	<b>1 465 834</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 849 237</b>	<b>1 465 834</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	56 627 807	57 202 239
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 627 807</b>	<b>57 202 239</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	90 000	90 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>90 000</b>	<b>90 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>56 717 807</b>	<b>57 292 239</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	7 465	180
Övriga fordringar	Not 14	25 108	27 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	375 359	80 413
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>407 932</b>	<b>108 521</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	2 296 483	1 504 573
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 296 483</b>	<b>1 504 573</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 704 415</b>	<b>1 613 094</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>59 422 222</b>	<b>58 905 333</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	3 974 011	3 974 011	
Fond för yttre underhåll	6 023 956	4 319 044	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>9 997 967</b>	<b>8 293 055</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-4 604 786	-4 365 708	
Årets resultat	1 849 237	1 465 834	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 755 548</b>	<b>-2 899 874</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 242 418</b>	<b>5 393 181</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	49 428 504	51 387 991
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>49 428 504</b>	<b>51 387 991</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder kreditinstitut	Not 17	1 667 000	1 460 608
Leverantörsskulder	Not 18	469 397	116 678
Övriga skulder	Not 19	600	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	614 303	546 875
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 084 300</b>	<b>663 553</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>59 422 222</b>	<b>58 905 333</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 849 237	1 465 834
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. Avskrivningar	574 432	574 432
<b>Summa</b>	<b>574 432</b>	<b>574 432</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 423 669</b>	<b>2 040 266</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-299 411	249
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	420 747	-258 447
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 545 005</b>	<b>1 782 068</b>
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-60 000
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-60 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-60 000</b>
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 753 095	-1 460 608
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>791 910</b>	<b>261 460</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 504 573</b>	<b>1 243 113</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 296 483</b>	<b>1 504 573</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b> För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och bank i BR:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	10/20
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	3-5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

## Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 353 625	4 345 677
Årsavgifter, lokaler	633 395	633 394
Hyror, garage	7 200	7 200
Bränsleavgifter, bostäder	632 896	631 603
Sophämtningavgifter	2 898	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 630 014</b>	<b>5 617 875</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kabel-tv-avgifter	100 377	0
Övriga avgifter	2 063	5 363
IT-avgifter	71 700	171 841
Övriga ersättningar	10 528	1 873
Fakturerade kostnader	2 079	2 438
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	64	143
Återvunna fordringar	0	2 626
Övriga rörelseintäkter	5 225	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>192 036</b>	<b>184 284</b>



**Not 4 Driftkostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-45 088	-323 925
Reparationer	-101 623	-51 661
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-78 900	-76 080
Försäkringspremier	-57 913	-51 508
Kabel- och digital-TV	-180 639	-202 163
Återbäring från Riksbyggen	18 300	18 300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-953
Obligatoriska besiktningar	0	-3 088
Bevakningskostnader	-1 734	-716
Snö- och halkbekämpning	0	-46 875
Förbrukningsinventarier	-37 501	-11 693
Vatten	-129 425	-216 449
Fastighetsel	-64 254	-66 662
Uppvärmning	-637 228	-570 451
Sophantering och återvinning	-104 997	-120 307
Förvaltningsarvode drift	38 000	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 383 003</b>	<b>-1 724 231</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 091 605	-1 061 865
Arvode, yrkesrevisorer	-8 776	-8 000
Övriga förvaltningskostnader	-2 334	-4 423
Kreditupplysningar	-1 350	-1 575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 648	0
Kontorsmateriel	-1 716	-10 277
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1	-6
Medlems- och föreningsavgifter	-2 520	-2 520
Konsultarvoden	-2 693	0
Bankkostnader	-2 394	-700
Övriga externa kostnader	-25 173	-9 616
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 150 211</b>	<b>-1 098 982</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-133 695	-117 601
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	0
Övriga kostnadsersättningar	-582	0
Sociala kostnader	-33 632	-32 748
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-170 909</b>	<b>-150 349</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-545 732	-545 732
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-23 750	-23 750
Avskrivning Markinventarier	-4 950	-4 950
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-574 432</b>	<b>-574 432</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	2 760
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	8 280	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>8 280</b>	<b>2 760</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	31	1 105
Övriga ränteintäkter	0	103
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>31</b>	<b>1 208</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande poster**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-569 408	0
Övriga räntekostnader	-133 160	-792 299
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-702 568</b>	<b>-792 299</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	62 837 104	62 837 104
Mark	4 090 000	4 090 000
Tillkommande utgifter	441 250	441 250
Markinventarier	49 500	49 500
	<b>67 417 854</b>	<b>67 417 854</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>67 417 854</b>	<b>67 417 854</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**  
**Vid årets början**

Byggnader	-9 901 140	-9 355 408
Tillkommande utgifter	-274 875	-251 125
Markinventarier	-39 600	-34 650
	<b>- 10 215 615</b>	<b>- 9 641 183</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	545 732	-545 732
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-23 750	-23 750
Årets avskrivning markinventarier	-4 950	-4 950
	<b>1 034 064</b>	<b>- 1 148 864</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

<b>46 929 224</b>	<b>46 986 624</b>
-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

<b>46 929 224</b>	<b>46 986 624</b>
-------------------	-------------------

**Varav**

Byggnader	52 390 232	52 935 964
Mark	4 090 000	4 090 000
Tillkommande utgifter	142 625	166 375
Markinventarier	4 950	9 900

**Taxeringsvärden**

Byggnader	42 000 000	42 000 000
Mark	13 400 000	13 400 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>55 400 000</b>	<b>55 400 000</b>

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	90 000	90 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>90 000</b>	<b>90 000</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 240	0
Kundfordringar	5 225	180
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>7 465</b>	<b>180</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	19 179	22 001
Skattekonto	5 929	5 927
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>25 108</b>	<b>27 928</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	60 809	57 913
Förutbetald vattenavgift	14 165	0
Förutbetald renhållning	7 990	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 268	22 500
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	270 127	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>375 359</b>	<b>80 413</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto	2 296 483	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	1 504 573
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 296 483</b>	<b>1 504 573</b>

## Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

2017-12-31 2016-12-31

Inteckningslån	51 095 504	52 848 599
<b>Långfristig och kort skuld skuld vid årets slut</b>	<b>51 095 504</b>	<b>52 848 599</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,85 %		2 073 600,00	0,00	2 073 600,00	0,00
NORDEA	0,99 %	2018-04-18	14 245 859,00	0,00	292 000,00	13 953 859,00
SBAB	1,27%	2018-06-12	13 916 888,00	0,00	592 208,00	13 324 680,00
NORDEA	0,85%	2019-05-22	13 818 488,00	0,00	560 000,00	13 258 488,00
NORDEA	1,25%	2021-11-17	0,00	1 987 200,00	0,00	1 987 200,00
NORDEA	1,55%	2022-06-15	8 793 764,00	0,00	222 487,00	8 571 277,00
<b>Summa</b>			<b>52 848 599,00</b>	<b>1 987 200,00</b>	<b>3 740 295,00</b>	<b>51 095 504,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 667 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

## Not 18 Leverantörsskulder

2017-12-31 2016-12-31

Leverantörsskulder	469 397	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	116 678
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>469 397</b>	<b>116 678</b>

## Not 19 Övriga skulder

2017-12-31 2016-12-31

Avräkning hyror och avgifter	600	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>600</b>	<b>0</b>

## Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2017-12-31 2016-12-31

Upplupna räntekostnader	74 912	92 087
Upplupna elkostnader	6 982	8 486
Upplupna värmekostnader	0	50 000
Upplupna revisionsarvoden	2 000	8 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	530 409	388 302
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>614 303</b>	<b>546 875</b>

## Ställda säkerheter

2017-12-31 2016-12-31

Fastighetsinteckningar	65 686 000	65 686 000
------------------------	------------	------------

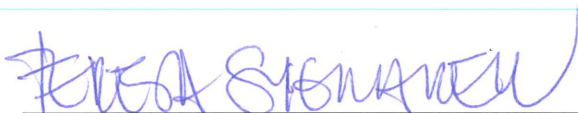
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Malmö 2018-03-08



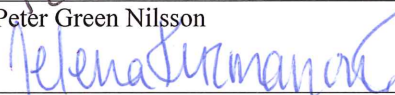
Teresa Sygnarek



Eva Stoops

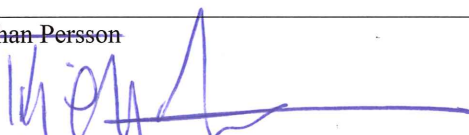


Peter Green Nilsson



Jelena Kuzmanovic

Johan Persson



Kjell Isberg  
Suppleant Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 7/5-18



KPMG AB  
Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor



## **Styrelsens verksamhetsberättelse för år 2017**

Styrelsen arbetar och verkar för att behålla den omvittnade höga standarden på de delar som brf Helikoptern ansvarar för samt på våra grönområden och lekplatsen.

Under året hade föreningen en vattenskada och flera inbrott. Varje sådan incident innebär en kostnad för både de boende och även för föreningen, vilket till slut kommer belasta de boende då månadsavgiften kan behöva höjas. Därför uppmanas de boende att företa olika skyddsåtgärder för att förebygga skador och inbrott.

### **Genomförda åtgärder under 2017**

Två stycken lån har lagts om till en mera förmånlig ränta.

Spolning av alla avloppskanaler har utförts.

Lekplatsen har renoverats: vissa trädelar har bytts ut.

Balkonger har renoverats och målats enligt rullande underhållsschema.

Garagetaken har tvättats med högtryck.

Nya fönsterbleck i 6 st lägenheter har monterats.

Utbyte stup- och hängrännor har påbörjats enligt underhållsplanen. I första etappen ingick lägenheterna med adress Mölledalsgatan 102 - 108.

En ny garageport till skyddsrummet har införskaffats och monterats.

En diskmaskin har installerats i föreningens samlingslokal.

Utbyte av taknockspapp har påbörjats, 4,5 hus.

### **Planerade åtgärder under 2018**

Statuskontroll av alla lägenheter ska utföras vart tredje år med början våren 2018.

Utbyte av stup- och hängrännor samt taknock ska fortsätta.

Fläktfiltrar ska bytas.

Fortsatt underhåll av balkongerna.

Fortsatt utbyte av fönsterbleck.

Parkbänkar inom området ska underhållas.

Sanden på lekplatsen ska bytas ut.

I övrigt ska underhållsplanen följas.

### **Övrigt**

**Styrelsen har fattat beslut att inte höja månadsavgiften under 2018.**

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Helikoptern, org. nr 716439-5811

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Helikoptern för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Helikoptern för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 9/3-18

KPMG AB



Peter Cederblad

Auktoriserad revisor

