

---

# Årsredovisning

**RBF HELIKOPTERN**  
**1/1 2016 - 31/12 2016**  
**Org nr 716439-5811**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



RBF HELIKOPTERN är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 18 300 kronor i återbäring samt 2 760 kronor i utdelning.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS

# ÅRSSTÄMMA

---

MEDLEMMARNA I RIKSBYGGENS BRF HELIKOPTERN

KALLAS TILL

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

---

**Tid:** Måndagen den 27 mars 2017, 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

Verksamhetsberättelse	1
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Revisionsberättelse	17
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Kassaflödesanalys	Bilaga

## Styrelsens verksamhetsberättelse för år 2016

### Genomförda åtgärder under 2016

- Föreningens hemsida har omarbetats till ett snyggare och mera besöksvänligt utförande.
- Informationsblad med folder och nya stadgar har delats ut till befintliga medlemmar. Nya medlemmar som flyttar in får också samma informationspaket.
- Avflyttningskontroll av föreningens lägenheter kommer att göras vid varje utflyttning.
- Lekplatsen har besiktigats och renoverats.
- Balkongerna har kontrollerats och vissa har renoverats.
- Målning av garage har skett efter rullande schema.
- Luftbehandlingsaggregat har bytts ut hos gruppboende.
- Föreningen har inköpt fler andelar i Riksbyggen.
- Avgiftsjustering av månadsavgifter har skett med 2% i början av året.

### Planerade åtgärder under 2017

- Fortsatt underhåll av garagen och balkongerna.
- Besiktning och utbyte i etapper av fönsterbleck och stuprännor.
- Fortsatt arbete för utbyte av belysning inom området till ledlampor.
- Sanden på lekplatsen ska bytas.
- Diskmaskin kommer att installeras i föreningens samlingslokal.
- Inga höjningar av månadsavgifter planeras att ske 2017.

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF HELIKOPTERN får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2016-01-01 - 2016-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela  
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 har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 22 542 103 kr.

Föreningen äger fastigheten helikoptern 2 i Malmö kommun. På fastigheten finns 10 byggnader med 60 lägenheter och en lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1993. Fastighetens adress är Mölledalsgatan gatan i Malmö.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
-	29	20	10	1	-

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	45	20

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

Årets taxeringsvärde	55 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	49 200 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta 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.

**Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:**

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Canal Digital	Kabel-TV
Ownit	Bredband

Efter den senaste stämman 2017-03-21 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Teresa Sygnarek	Ordförande	Stämman	2018
Peter Nilsson Green	Vice ordförande	Stämman	2018
Eva Stoops	Sekreterare	Stämman	2017
Johan Persson	Ledamot	Riksbyggen	
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Jelena Kuzmanovic		Stämman	2017
Kjell Isberg		Riksbyggen	
Per Wolf		Riksbyggen	

**Revisorer och övriga funktionärer**

**Ordinarie revisorer**

Malmö KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman	2017
------------	----------------------	---------	------

**Valberedning**

Henrik Hansén	Valberedning	Stämman	2017
---------------	--------------	---------	------



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 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 2016 uppgick i genomsnitt till 806 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 52 tkr och planerat underhåll för 324 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 966 tkr per år för de närmaste 9 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 548 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar	År	Kommentar
Ventilation	2013	
Takrenovering	2013	
Bredband	2014	
Balkonger	2014	
Markytor	2014	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Garage och balkonger	136
Ventilation	188

I resultatet ingår avskrivningar med 574 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 040 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 88 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

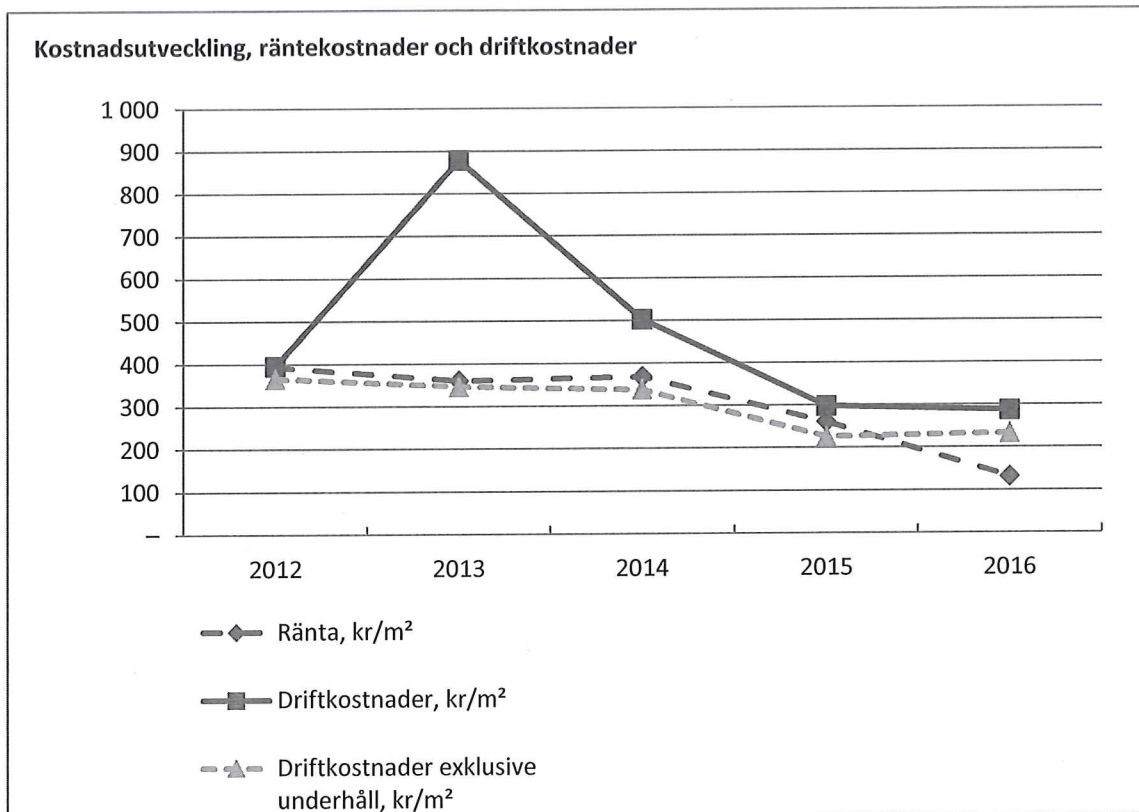
Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	5 618	5 542	5 436	5 227	5 226
Resultat efter finansiella poster	1 466	591	- 649	- 2 834	- 95
Årets resultat	1 466	591	- 649	- 2 834	- 95
Resultat exklusive avskrivningar	2 040	1 165	- 71	- 2 514	220
Avsättning till underhållsfond kr/m²	258	258	258	113	112
Balansomslutning	58 905	59 159	59 541	61 416	61 468
Kassaflöde, indirekt metod	261	- 125	- 1 497	- 36	-
Soliditet	9%	7%	6%	6%	11%
Likviditet	76%	147%	143%	162%	269%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	806	792	777	747	747
Bränsletillägg, kr/m²	117	117	115	111	110
Driftkostnader, kr/m²	287	298	503	879	395
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	233	226	338	346	366
Ränta, kr/m²	132	260	368	360	393
Underhållsfond, kr/m²	719	515	330	237	657
Lån, kr/m²	8 799	9 042	9 223	9 341	8 965
Värmeförbrukning, MWh klimatkorrigerad	763	706	695	787	847
Vattenförbrukning, m³	9 527	9 843	8 763	8 872	8 061
El, kWh	46 872	48 380	54 459	46 875	45 342

\*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalaror som beräkningsgrund.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	–	3 974 011	3 094 969	-3 732 396	590 763
Disposition enl. årsstämmbeslut					590 763	- 590 763
Reservering underhållsfond				1 548 000	-1 548 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 323 925	323 925	
Årets resultat						1 465 834
Vid årets slut	–	–	3 974 011	4 319 044	-4 365 708	1 465 834

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 141 633
Årets resultat före fondförändring	1 465 834
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 548 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	323 925
Summa underskott	<u>-2 899 874</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-2 899 874
----------------------------	------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	5 617 875	5 541 741
Övriga rörelseintäkter	3	184 284	193 270
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>5 802 159</b>	<b>5 735 010</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-1 724 231	-1 788 095
Övriga externa kostnader	5	-1 098 982	-1 073 435
Personalkostnader	6	- 150 349	- 147 204
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	- 574 432	- 574 432
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 547 994</b>	<b>-3 583 166</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 254 165</b>	<b>2 151 844</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8	2 760	2 760
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 208	617
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 792 299	-1 564 458
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 788 331</b>	<b>-1 561 081</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 465 834</b>	<b>590 763</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 465 834</b>	<b>590 763</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	57 202 239	57 776 671
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>57 202 239</u>	<u>57 776 671</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag	13	90 000	30 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>90 000</u>	<u>30 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>57 292 239</b></u>	<u><b>57 806 671</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		180	180
Övriga fordringar	14	27 928	11 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	80 413	96 776
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>108 521</u>	<u>108 770</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	16	1 504 573	1 243 113
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>1 504 573</u>	<u>1 243 113</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>1 613 094</b></u>	<u><b>1 351 883</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>58 905 333</b></u>	<u><b>59 158 554</b></u>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 974 011	3 974 011
Underhållsfond		4 319 044	3 094 969
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 293 055</b>	<b>7 068 980</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 365 708	-3 732 396
Årets resultat		1 465 834	590 763
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 899 874</b>	<b>-3 141 633</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 393 181</b>	<b>3 927 347</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	51 387 991	54 309 207
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 387 991</b>	<b>54 309 207</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	1 460 608	–
Leverantörskulder		116 678	157 581
Övriga skulder		–	139 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	546 875	625 005
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 124 161</b>	<b>922 000</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 905 333</b>	<b>59 158 554</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. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	10/20
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	3-5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31      2015-12-31

## Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	4 345 677	4 268 358
Årsavgifter, lokaler	633 394	633 394
Hyror, garage	7 200	7 200
Bränsleavgifter, bostäder	593 227	594 413
Bränsleavgifter, övrigt	38 376	38 376
	<u>5 617 875</u>	<u>5 541 741</u>

*I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.*



**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

IT-avgifter	171 841	172 080
Övriga avgifter	5 363	4 690
Övriga ersättningar	1 873	1 620
Fakturerade kostnader	1 178	3 453
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	143	- 21
Återvunna fordringar	2 626	1 194
Inkassointäkter	1 260	1 800
Övriga rörelseintäkter	-	8 453
	<u>184 284</u>	<u>193 270</u>

**Not 4 Driftkostnader**

Reparationer	51 661	37 115
Underhåll	323 925	433 676
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	76 080	74 580
Försäkringspremier	51 508	49 049
Kabel- och digital-TV	202 163	181 865
Återbäring från Riksbyggen	- 18 300	- 16 100
Systematiskt brandskyddsarbete	953	10 013
Obligatoriska besiktningar	3 088	-
Bevakningskostnader	716	-
Snö- och halkbekämpning	46 875	46 875
Förbrukningsmateriel	11 693	42 533
Fordons- och maskinkostnader	-	573
Vatten	216 449	158 930
El	66 662	67 018
Uppvärmning	570 451	578 460
Sophantering och återvinning	120 307	123 508
	<u>1 724 231</u>	<u>1 788 095</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

Förvaltningsarvode	1 061 865	1 026 762
Juridiska kostnader	1 575	2 700
Arvode, yrkesrevisorer	8 000	8 020
Möteskostnader	2 435	1 212
Övriga förvaltningskostnader	1 988	900
Representation	-	4 773
Kontorsmateriel	10 277	9 658
Telefon och porto	-	720
Medlems- och föreningsavgifter	2 520	2 520
Köpta tjänster	9 622	14 850
Bankkostnader	700	1 320
	<u>1 098 982</u>	<u>1 073 435</u>



**Not 6 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	117 601	98 073
Arvode till valberedningen	–	1 000
Arvode vicevärd	–	21 835
Utbildning, förtroendevalda	–	600
Summa	117 601	121 508
Sociala kostnader	32 748	25 696
	150 349	147 204

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

Byggnader	545 732	545 732
Om- och tillbyggnader	23 750	23 750
Markinventarier	4 950	4 950
	574 432	574 432

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	2 760	2 760
	2 760	2 760

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	3
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 105	501
Övriga ränteintäkter	103	113
	1 208	617

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	792 299	1 564 458
	792 299	1 564 458

## Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
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
	<u>67 417 854</u>	<u>67 417 854</u>
Summa anskaffningsvärden	67 417 854	67 417 854
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 355 408	-8 809 676
Tillkommande utgifter	- 251 125	- 227 375
Markinventarier	- 34 650	- 29 700
	<u>-9 641 183</u>	<u>-9 066 751</u>
Årets avskrivning byggnader	- 545 732	- 545 732
Årets avskrivning tillkommande utgifter	- 23 750	- 23 750
Årets avskrivning markinventarier	- 4 950	- 4 950
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-10 215 615</u>	<u>-9 641 183</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	57 202 239	57 776 671
Varav		
Byggnader	52 935 964	53 481 696
Mark	4 090 000	4 090 000
Tillkommande utgifter	166 375	190 125
Markinventarier	9 900	14 850
Taxeringsvärden		
bostäder	<u>55 400 000</u>	<u>49 200 000</u>
Totalt taxeringsvärde	55 400 000	49 200 000
varav byggnader	42 000 000	38 000 000

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	108 293	108 293
	<u>108 293</u>	<u>108 293</u>
Summa anskaffningsvärden	108 293	108 293
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 108 293	- 108 293
	<u>- 108 293</u>	<u>- 108 293</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 108 293	- 108 293
Restvärde enligt plan vid årets slut	--	--

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

Aktier och andelar i intresseföretag	90 000	30 000
	<u>90 000</u>	<u>30 000</u>

**Not 14 Övriga fordringar**

Skattefordringar	22 001	7 997
Skattekonto	5 927	3 817
	<u>27 928</u>	<u>11 814</u>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkringspremier	57 913	51 508
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 500	22 768
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	--	22 500
	<u>80 413</u>	<u>96 776</u>

**Not 16 Kassa och bank**

Förvaltningskonto i Swedbank	1 504 573	1 243 113
	<u>1 504 573</u>	<u>1 243 113</u>

2016-12-31      2015-12-31

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	52 848 599	54 309 207
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-1 460 608	–
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	51 387 991	54 309 207

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,85%	2019-05-22	14 128 488		310 000	13 818 488
NORDEA HYPOTEK AB	0,90%	2017-11-15	2 160 000		86 400	2 073 600
NORDEA HYPOTEK AB	0,99%	2018-04-18	14 537 859		292 000	14 245 859
NORDEA HYPOTEK AB	3,75%	2017-08-16	8 973 764		180 000	8 793 764
SBAB BANK AB	1,27%	2018-06-12	14 509 096		592 208	13 916 888
			<b>54 309 207</b>		<b>1 460 608</b>	<b>52 848 599</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 460 608 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. 51 387 991 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

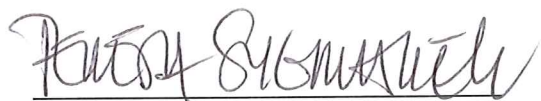
Upplupna räntekostnader	92 087	169 066
Upplupna elkostnader	8 486	6 828
Upplupna värmekostnader	50 000	78 608
Upplupna revisionsarvoden	8 000	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	388 302	370 503
	546 875	625 005

**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

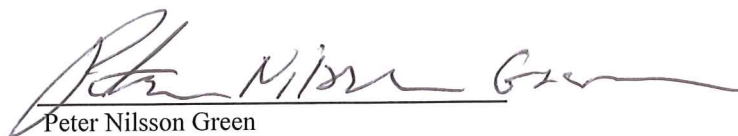
*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	65 686 000	65 686 000
Summa ställda pantar	65 686 000	65 686 000

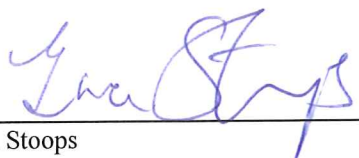
Malmö 2017-02-26



Teresa Sygnarek



Peter Nilsson Green



Eva Stoops



Johan Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 1/3-2017



Malmö KPMG  
Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor



# 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 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat 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 upp-lyser, 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. Risken 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 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 2016 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 försummelse 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 revisionsred 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 revisionsred 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 1 mars 2017

KPMG AB



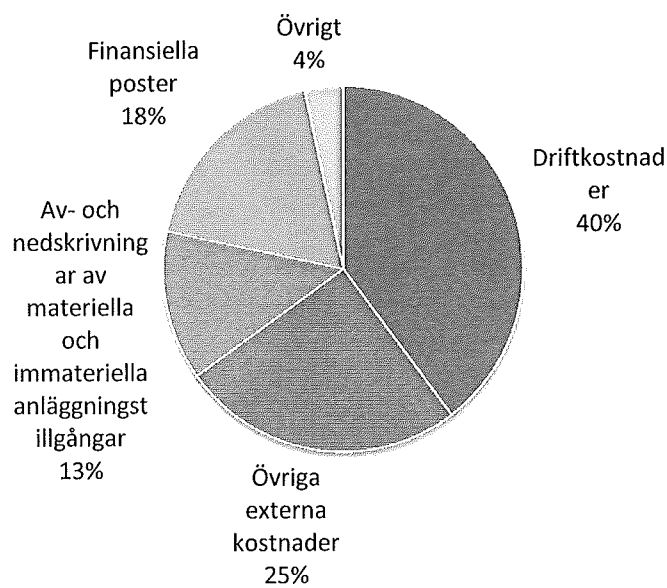
Peter Cederblad

Auktoriserad revisor

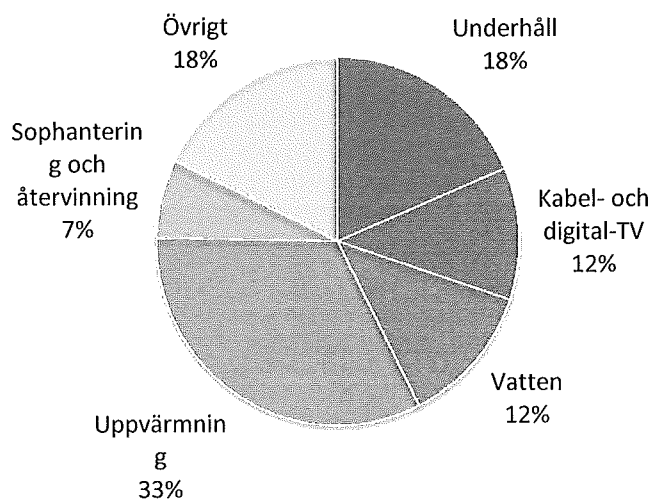


# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	1 724 231	1 788 095
Övriga externa kostnader	1 098 982	1 073 435
Personalkostnader	150 349	147 204
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	574 432	574 432
Finansiella poster	788 331	1 561 081
<b>Summa kostnader</b>	<b>4 336 324</b>	<b>5 144 247</b>



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	51 661	37 115
Underhåll	323 925	433 676
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	76 080	74 580
Försäkringspremier	51 508	49 049
Kabel- och digital-TV	202 163	181 865
Återbäring från Riksbyggen	- 18 300	- 16 100
Systematiskt brandskyddsarbete	953	10 013
Obligatoriska besiktningar	3 088	0
Bevakningskostnader	716	0
Snö- och halkbekämpning	46 875	46 875
Förbrukningsmateriel	11 693	42 533
Fordons- och maskinkostnader	0	573
Vatten	216 449	158 930
El	66 662	67 018
Uppvärmning	570 451	578 460
Sophantering och återvinning	120 307	123 508
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 724 231</b>	<b>1 788 095</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2016

2015

BOA (kvm):

10781 10781

Kr / kvm

Kr / kvm

Reparationer	5	3
Underhåll	30	40
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	7	7
Försäkringspremier	5	5
Kabel- och digital-TV	19	17
Återbäring från Riksbyggen	-2	-1
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
Obligatoriska besiktningar	0	0
Bevakningskostnader	0	0
Snö- och halkbekämpning	4	4
Förbrukningsmateriel	1	4
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	20	15
El	6	6
Uppvärmning	53	54
Sophantering och återvinning	11	11
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>160</b>	<b>166</b>

# Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 465 834	590 763
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	574 432	574 432
	2 040 266	1 165 195
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>2 040 266</u>	<u>1 165 195</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	249	-317 105
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-258 447	110 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>1 782 068</u>	<u>958 112</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-60 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-60 000	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-1 460 608	-1 083 170
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-1 460 608</u>	<u>-1 083 170</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	261 460	-125 058
Likvida medel vid årets början	1 243 113	1 368 171
Likvida medel vid årets slut (se och Not 16)	<u>1 504 573</u>	<u>1 243 113</u>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se Not 9 och Not 10		
Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Värdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

---

# RBF HELIKOPTERN

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för RBF HELIKOPTERN i  
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

