
Årsredovisning

RBF HELIKOPTERN
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 716439-5811

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



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS

ÅRSSTÄMMA

MEDLEMMARNA I RIKSBYGGENS BRF HELIKOPTERN

KALLAS TILL

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tid: Torsdagen den 16 april 2015, kl. 19.00

Plats: Gemensamhetslokalen

Ärende: Enligt stadgarnas § 22

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 stämмоordförandens 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 föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Verksamhetsberättelse	1
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Kassaflödesanalys	17
Revisionsberättelse	18
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Styrelsens verksamhetsberättelse för år 2014

Genomförda åtgärder under 2014

Årets verksamhet har präglats av att installationen av fiberoptik för data , TV och telefon framgångsrikt slutfördes i vår förening .

Asfaltering av alla körbanor inom föreningen har skett.

Arbetet med nytt värme- och styrsystem påbörjades.

Lekplatsen har fått sin sand utbytt.

Balkongerna målade och renoverade enligt rullande schema.

Avgiftsjustering har skett under året med 4%

Planerade åtgärder under 2015

Slutförande av det omfattande arbetet i undercentralen med vårt värmesystem.

Kanalrensning frånluft i egen regi.

Statusbesiktning av föreningens samtliga lägenheter och utrymmen.

I övrigt skall vi upprätthålla den omvitnat höga standard som våra grönområden och lekplats håller.

Underhåll av carportar och balkonger enligt rullande schema.

Johan kommer även i fortsättningen i begränsad omfattning mot ersättning kunna utföra mindre arbeten till medlemmarna.

Från 1 januari 2015 höjdes månadsavgiften med 1,95 % .

Styrelsen för Brf Helikoptern

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF HELIKOPTERN får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helikoptern 2 i Malmö kommun med därpå uppförda 60 st lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1993. Fastighetens adress är Mölledalsgatan 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 ²
Total bostadsarea:	5 391 m ²
Total lokalarea:	615 m ²

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2014 då den höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 1,95 % från 1 januari 2015. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 777 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 13 tkr och planerat underhåll för 993 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan

Avsättningen för verksamhetsåret 2014 är beräknat enligt underhållsplan till 1 548 kkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilation	2013	
Takreovering	2013	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Bredband	665
Balkonger	47
Markytor	282

Förvaltning

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

Medlemskap och organisationsanslutning

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.

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

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

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

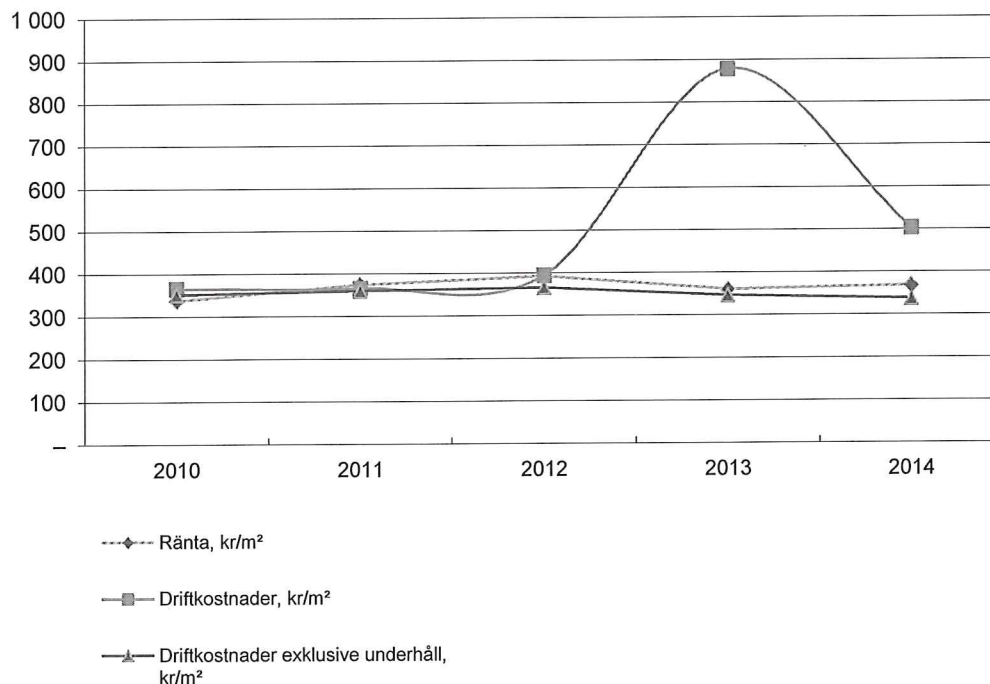
Styrelse			Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Carl Gustaf Ohlson	Ordförande	Utsedd av Stämman	2015
Peter Nilsson Green	Vice ordförande	Stämman	2016
Cecilia Fors	Sekreterare	Stämman	2015
Anthony Pigou	Ledamot	Stämman	2016
Johan Persson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Gunnel Svensson		Stämman	2015
Johan Ask		Stämman	2015
Kjell Isberg		Riksbyggen	
Revisorer och övriga funktionärer			
Ordinarie revisorer			
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2015
Valberedning			
Sten-Åke Brandt	Valberedning	Stämman	

Överlåtelser

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	5 575	5 245	5 263	5 243	5 273
Årets resultat	- 649	- 2 834	- 95	102	396
Resultat före avskrivningar	- 71	- 2 514	220	412	704
Balansomslutning	59 853	61 897	61 953	62 476	62 776
Kassaflöde, indirekt metod	-1 184	- 36	- 225	19	52 096
Soliditet	6%	6%	11%	11%	11%
Likviditet	131%	145%	269%	329%	342%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	777	747	747	747	747
Bränsletillägg, kr/m²	108	104	104	104	104
Driftkostnader, kr/m²	503	879	395	365	365
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	338	346	366	360	351
Ränta, kr/m²	368	360	393	374	337
Underhållsfond, kr/m²	330	237	657	574	468
Lån, kr/m²	9 223	9 341	8 965	9 044	9 118
Värmeförbrukning, MWh klimatkorrigerad	695	787	847	852	791
Vattenförbrukning, m³	8 763	8 872	8 061	7 996	8435
El, kWh	54 459	46 875	45 342	48 994	

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 Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalaror som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 414 035
Årets resultat före fondförändring	-649 471
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 548 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>993 434</u>
Summa underskott	-2 618 072

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-2 618 072

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 815 196	4 630 271
Övriga rörelseintäkter	2	759 808	615 126
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 575 003	5 245 398
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 021 635	-5 276 748
Fastighetsadministration	4	- 288 907	- 221 393
Personalkostnader	5	- 127 912	- 120 910
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 578 783	- 320 814
Summa rörelsekostnader		-4 017 237	-5 939 865
Rörelseresultat		1 557 766	- 694 467
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella	7	2 760	2 460
Övriga ränteintäkter och liknande poster	8	2 069	21 625
Räntekostnader och liknande poster	9	-2 212 066	-2 164 052
Summa finansiella poster		-2 207 237	-2 139 967
Resultat efter finansiella poster		- 649 471	-2 834 434
Årets resultat		- 649 471	-2 834 434

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	58 351 103	58 925 535
Inventarier, verktyg och installationer	11	–	4 351
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		–	312 500
Summa materiella anläggningstillgångar		58 351 103	59 242 386
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	12	30 000	30 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		30 000	30 000
Summa anläggningstillgångar		58 381 103	59 272 386
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		120	–
Övriga fordringar	13	13 262	6 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	90 127	66 059
Summa kortfristiga fordringar		103 509	72 288
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	1 368 171	2 552 180
Summa kassa och bank		1 368 171	2 552 180
Summa omsättningstillgångar		1 471 680	2 624 468
SUMMA TILLGÅNGAR		59 852 783	61 896 854

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 974 011	3 974 011
Fond för yttre underhåll		1 980 645	1 426 079
Summa bundet eget kapital		<u>5 954 656</u>	<u>5 400 090</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 968 601	1 420 399
Årets resultat		- 649 471	-2 834 434
Summa fritt eget kapital		<u>-2 618 072</u>	<u>-1 414 035</u>
Summa eget kapital		<u>3 336 584</u>	<u>3 986 055</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	55 392 377	56 104 509
Summa långfristiga skulder		<u>55 392 377</u>	<u>56 104 509</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		176 072	731 692
Övriga kortfristiga skulder	18	140 341	141 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	807 409	933 330
Summa kortfristiga skulder		<u>1 123 822</u>	<u>1 806 290</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>59 852 783</u>	<u>61 896 854</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		65 686 000	65 686 000
Summa ställda säkerheter		<u>65 686 000</u>	<u>65 686 000</u>
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 22 542 103 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2113
Standardförbättringar	Linjär	10/20	
Markanläggningar	Linjär	10	2018
Inventarier	Linjär	3-5	0

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	4 186 716	4 025 687
Årsavgifter, lokaler	621 279	597 384
Hyror, garage	7 200	7 200
	<u>4 815 196</u>	<u>4 630 271</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	582 551	559 642
Bränsleavgifter, övrigt	38 376	36 900
IT-avgifter	129 060	–
Övriga avgifter	4 394	4 973
Övriga ersättningar	477	–
Fakturerade kostnader	2 932	1 400
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 80	- 35
Återvunna fordringar	1 558	3 015
Inkassointäkter	540	1 340
Övriga rörelseintäkter	–	130
Försäkringsersättningar	–	7 760
	<u>759 808</u>	<u>615 126</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	13 386	73 137
Underhåll	993 434	3 196 409
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	73 020	72 600
Försäkringspremier	40 872	38 924
Kabel- och digital-TV	92 467	100 439
Fastighetsskötsel	808 128	785 060
Återbäring från Riksbyggen	- 43 300	- 15 100
Systematiskt brandskyddsarbete	1 429	–
Obligatoriska besiktningar	24 375	–
Snö- och halkbekämpning	46 875	26 210
Förbrukningsmateriel	52 316	36 683
Fordons- och maskinkostnader	1 478	–
Vatten	148 372	151 892
El	77 832	71 448
Uppvärmning	570 673	616 079
Sophantering och återvinning	120 278	122 967
	<u>3 021 635</u>	<u>5 276 748</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	168 300	164 700
IT-kostnader	67 260	–
Juridiska kostnader	900	1 950
Arvode, yrkesrevisorer	9 813	8 656
Möteskostnader	290	–
Representation	3 785	–
Telefon och porto	2 659	3 507
Medlems- och föreningsavgifter	2 520	2 520
Köpta tjänster	24 489	21 744
Konsultarvoden	2 344	–
Bankkostnader	800	640
Övriga externa kostnader	5 747	17 676
	<u>288 907</u>	<u>221 393</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	90 241	88 891
Arvode till valberedningen	–	1 000
Arvode vicevärd	16 000	10 000
Föreningsvald revisor	–	4 000
Summa	<u>106 241</u>	<u>103 891</u>
Sociala kostnader	21 671	17 019
	<u>127 912</u>	<u>120 910</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	545 732	283 097
Om- och tillbyggnader	23 750	23 750
Markinventarier	4 950	4 950
Maskiner och inventarier	4 351	9 017
	<u>578 783</u>	<u>320 814</u>

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	2 760	2 460
	<u>2 760</u>	<u>2 460</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	1 080	1 062
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	–	19 917
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	928	615
Övriga ränteintäkter	61	31
	<u>2 069</u>	<u>21 625</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	2 211 527	2 164 052
Övriga finansiella kostnader	539	–
	<u>2 212 066</u>	<u>2 164 052</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	62 837 104	62 837 104
Mark	4 090 000	4 090 000
Standardförbättringar	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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-8 263 944	-7 980 847
Standardförbättringar	- 203 625	- 179 875
Markinventarier	- 24 750	- 19 800
	<u>-8 492 319</u>	<u>-8 180 522</u>

Årets avskrivning byggnader	- 545 732	- 283 097
Årets avskrivning standardförbättringar	- 23 750	- 23 750
Årets avskrivning markinventarier	- 4 950	- 4 950
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-9 066 751</u>	<u>-8 492 319</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut 58 351 103 58 925 535

Varav

Byggnader	54 027 428	54 573 160
Mark	4 090 000	4 090 000
Standardförbättringar	213 875	237 625
Markinventarier	19 800	24 750

Taxeringsvärden

bostäder	<u>49 200 000</u>	<u>49 200 000</u>
Totalt taxeringsvärde	49 200 000	49 200 000
<i>varav byggnader</i>	38 000 000	38 000 000

Not 11 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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 108 942	- 103 942
Maskiner	4 351	9 017
	<u>- 104 591</u>	<u>- 94 925</u>
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 4 351	- 9 017
	<u>- 4 351</u>	<u>- 9 017</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 108 293	- 103 942
Restvärde enligt plan vid årets slut	–	4 351
Varav		
Maskiner och inventarier	–	4 351

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

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

Not 13 Övriga fordringar

Skattefordringar	9 557	1 133
Skattekonto	3 705	5 096
	<u>13 262</u>	<u>6 229</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	42 917	40 872
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 710	25 187
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	22 500	–
	<u>90 127</u>	<u>66 059</u>

Not 15 Kassa och bank

Handkassa	5 000	5 000
Förvaltningskonto i Swedbank	1 363 171	2 547 180
	<u>1 368 171</u>	<u>2 552 180</u>

				2014-12-31	2013-12-31
Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början		3 974 011	1 426 079	1 420 399	-2 834 434
Disposition enl årsstämmobeslut				-2 834 434	2 834 434
Avsättning till underhållsfond			1 548 000	-1 548 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 993 434	993 434	
Årets resultat					- 649 471
Vid årets slut		3 974 011	1 980 645	-1 968 601	- 649 471

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån		55 392 377	56 104 509
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut		55 392 377	56 104 509

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	1,87%	2015-11-27	2 700 000		270 000	2 430 000
NORDEA HYPOTEK AB	3,09%	2016-05-20	14 368 488		120 000	14 248 488
NORDEA HYPOTEK AB	3,75%	2017-08-16	9 333 764		180 000	9 153 764
NORDEA HYPOTEK AB	3,95%	2015-05-20	14 833 859		100 000	14 733 859
NORDEA HYPOTEK AB	5,10%	2015-06-17	14 868 398		42 132	14 826 266
			56 104 509		712 132	55 392 377

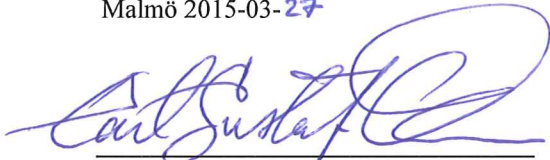
Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning lån		140 341	141 268
		140 341	141 268

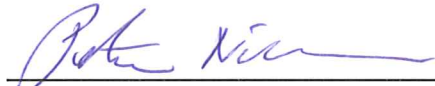
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader		384 544	351 676
Upplupna elkostnader		8 256	6 421
Upplupna värmekostnader		96 765	84 623
Upplupna revisionsarvoden		6 000	9 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		–	225
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter		311 844	480 885
		807 409	933 330


Malmö 2015-03-27




Carl Gustaf Ohlson



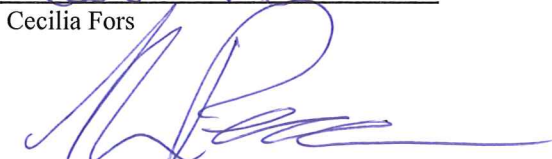
Peter Nilsson Green



Cecilia Fors




Anthony Pigou



Johan Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015-03-26



KPMG AB
Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-649 471	-2 834 434
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	578 783	320 814
Årets skatt	-70 688	-2 513 620
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>-70 688</u>	<u>-2 513 620</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-31 221	-453 589
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	<u>-682 468</u>	<u>985 778</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-784 377	-1 981 431
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	312 500	-312 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	312 500	-312 500
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	<u>-712 132</u>	<u>2 257 868</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-712 132	2 257 868
Årets kassaflöde		
Likvida medel vid årets början	2 552 180	2 588 243
Likvida medel vid årets slut	<u>1 368 171</u>	<u>2 552 180</u>
(se och Not 15)		
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9		
Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rbf Helikoptern för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Rbf Helikopterns finansiella ställning per den 31 december 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Rbf Helikoptern för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö den 30/3 2015

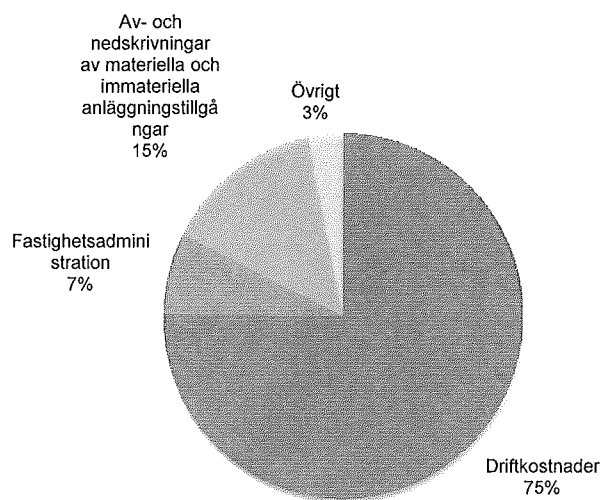
KPMG AB



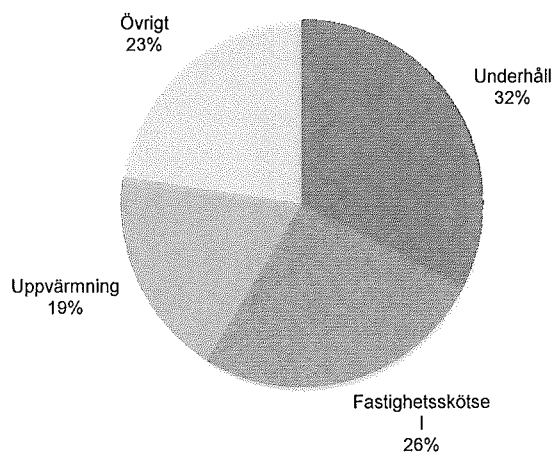
Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Driftkostnader	3 021 635	5 276 748
Fastighetsadministration	288 907	221 393
Personalkostnader	127 912	120 910
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	578 783	320 814
Summa kostnader	4 017 237	5 939 865



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	13 386	73 137
Underhåll	993 434	3 196 409
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	73 020	72 600
Försäkringspremier	40 872	38 924
Kabel- och digital-TV	92 467	100 439
Fastighetsskötsel	808 128	785 060
Återbäring från Riksbyggen	- 43 300	- 15 100
Systematiskt brandskyddsarbete	1 429	0
Obligatoriska besiktningar	24 375	0
Snö- och halkbekämpning	46 875	26 210
Förbrukningsmateriel	52 316	36 683
Fordons- och maskinkostnader	1 478	0
Vatten	148 372	151 892
El	77 832	71 448
Uppvärmning	570 673	616 079
Sophantering och återvinning	120 278	122 967
Summa driftkostnader	3 021 635	5 276 748



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2014 2013

BOA (kvm):

10781 10781

Kr / kvm Kr / kvm

Reparationer	1	7
Underhåll	92	296
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	7	7
Försäkringspremier	4	4
Kabel- och digital-TV	9	9
Fastighetsskötsel	75	73
Återbäring från Riksbyggen	-4	-1
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Obligatoriska besiktningar	2	0
Snö- och halkbekämpning	4	2
Förbrukningsmateriel	5	3
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	14	14
El	7	7
Uppvärmning	53	57
Sophantering och återvinning	11	11
Summa driftkostnader	280	489

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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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 tillgodo-havanden. 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.

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 både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se