

---

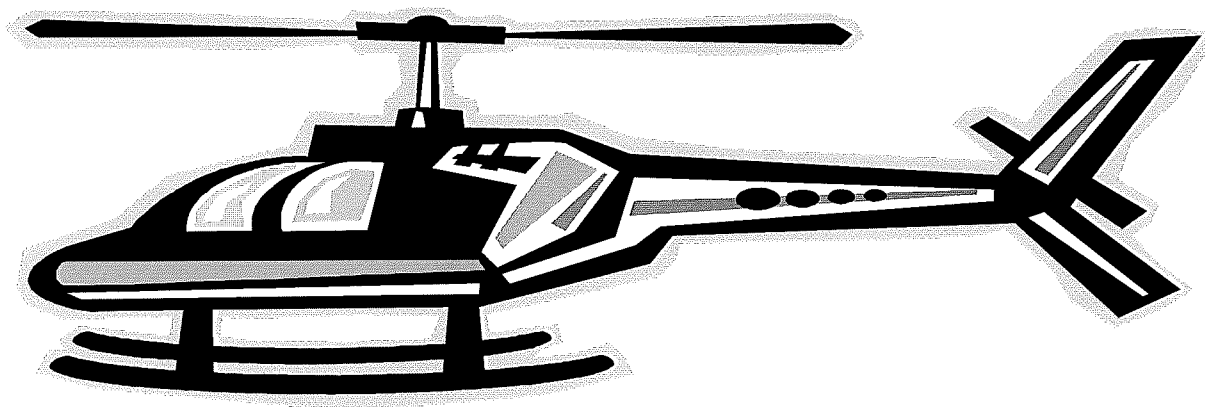
# Årsredovisning

---

**RBF HELIKOPTERN**  
**1/1 2012 - 31/12 2012**  
**Org nr 716439-5811**

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

# KALLELSE TILL ORDINARIE ÅRSSTÄMMA



I FÖRENINGENS SAMLINGSSAMLINGSLOKAL

ONSDAGEN DEN 27 MARS 2013

KLOCKAN 19.00

**Riksbyggens Brf Helikoptern**

**Org.nr. 716439-5811**

## Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Val av stämमosekreterare/protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman har 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, 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 revisionssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

# 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 tecknats 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.

---

# Innehållsförteckning

Styrelsens verksamhetsberättelse	1
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Kassaflödesanalys	16
Revisionsberättelse	17
Nyckeltal och diagram	Bilaga

# Styrelsens verksamhetsberättelse för år 2012

## Genomförda åtgärder under 2012

Årets verksamhet har framför allt gällt justering av alla föreningens fönster, och i förekommande fall utbyte av dem.

På våra körbanor har ett antal fartnedsättande gupp placerats ut. Vi hoppas det höjer säkerheten för de barn som leker i området.

Cementplattor har lagts längs parkeringen vid grönområdet, och sanden på lekplatsen har bytts ut.

Trävirket i balkongerna har visat sig inte kunna hålla rötan på avstånd. Även detta år har vi bytt ut virket i skadade balkonger till tryckimpregnerat.

I övrigt har garagen målats enligt rullande underhållsplanering

Påbörjade förberedelser inför anskaffandet av en ny och modern ventilation i föreningen.

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

**Ingen hyres- eller avgiftsjustering har skett under året.**

## Planerade åtgärder under 2013

Ta in anbud och sedan skriva kontrakt med ventilationsföretag, för att genomföra projektet under året.

Vi kommer ägna uppmärksamhet åt underhållet av plåten på våra tak.

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

**Inga avgiftshöjningar planeras.**

Styrelsen för Brf Helikoptern

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF HELIKOPTERN får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-  
31.

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
<b>Ordinarie ledamöter</b>			
Carl Gustaf Ohlson	Ordförande	Stämman	2013
Peter Nilsson Green	Vice ordförande	Stämman	2014
Cecilia Fors	Sekreterare	Stämman	2013
Anthony Pigou	Ledamot	Stämman	2014
Johan Persson	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen	
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Gunnel Svensson		Stämman	2013
Karin Lindgren		Stämman	2013
Kjell Isberg		Riksbyggen	
<b>Ordinarie revisorer</b>			
Bruno Andersson	Föreningsrevisor	Stämman	2013
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2013
<b>Revisorssuppleanter</b>			
Eva Svensson		Stämman	2013
<b>Valberedning</b>			
Henrik Hansén	Valberedning	Stämman	

## Firmateckning

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

## 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	30	1	1	-

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	45	20

Total tomtarea:	22 435 kvm
Total bostadsarea:	5 391 kvm
Total lokalarea:	615 kvm

Årets taxeringsvärde	44 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 400 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

## Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 158 tkr och planerat underhåll för 173 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

### Underhållsplan

Avsättningen för verksamhetsåret 2012 är beräknat enligt underhållsplan till 671 tkr.

### Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

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

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

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.

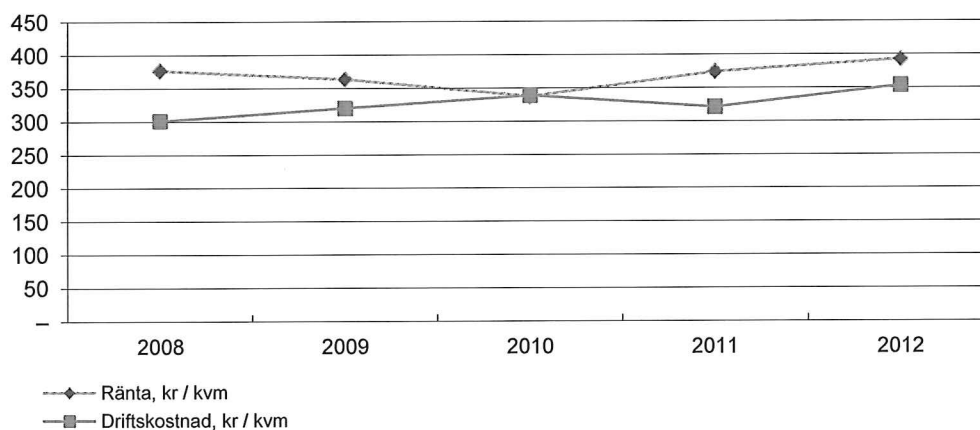
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 22 mars 2012. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden



<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Rörelsens intäkter	5 263	5 243	5 273	5 299	5 265
Årets resultat	- 95	102	396	425	400
Resultat efter fondförändringar	- 593	- 536	- 21	128	109
Balansomslutning	61 953	62 476	62 776	62 653	63 062
Soliditet %	11%	11%	11%	10%	10%
Likviditet %	208%	248%	239%	230%	236%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	747	747	747	747	747
Bränsletillägg, kr / kvm	104	104	104	110	110
Driftskostnad, kr / kvm	354	321	339	320	301
Ränta, kr / kvm	393	374	337	364	376
Underhållsfond, kr / kvm	657	574	468	398	306
Lån, kr / kvm	8 966	9 045	9 118	9 187	9 316
Värmeförbrukning, mwh klimatkorregerad	847	852	791		
Vattenförbrukning, kbm	8 061	7 996	8 435		
El, kwh	45 342	48 994			

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

#### Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



#### Årsavgifter

Föreningen har under 2012 haft oförändrade årsavgifter.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 747 kr/kvm/år.

#### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

#### Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Canal Digital	Kabeltv

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-506 171
Årets resultat före fondförändring	-94 902
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-671 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	173 063
Summa underskott	<u>-1 099 010</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	<u>-1 099 010</u>

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	4 630 955	4 631 091
Hyses- och avgiftsbortfall		0	- 600
Bränsleavgifter		595 360	595 360
Övriga förvaltningsintäkter	2	36 782	16 738
		<u>5 263 097</u>	<u>5 242 589</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	- 157 867	- 318 926
Planerat underhåll	4	- 173 063	- 32 963
Fastighetsavgift/skatt		- 81 900	- 78 120
Driftskostnader	5	-2 123 467	-1 929 567
Övriga kostnader	6	- 64 230	- 139 953
Personalkostnader	7	- 121 413	- 117 927
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 315 263	- 309 821
		<u>-3 037 203</u>	<u>-2 927 277</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 225 894</b>	<b>2 315 312</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		3 000	3 000
Ränteintäkter och liknande poster	9	35 261	30 750
Räntekostnader och liknande poster	10	-2 359 057	-2 247 356
		<u>-2 320 796</u>	<u>-2 213 606</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 94 902</b>	<b>101 705</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>- 94 902</b>	<b>101 705</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 671 000	- 671 000
Ianspråktagande av underhållsfond		173 063	32 963
Förändring av underhållsfond		<u>- 497 937</u>	<u>- 638 037</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>- 592 839</b>	<b>- 536 332</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	59 237 332	59 543 578
Inventarier, verktyg och installationer	12	13 368	22 385
		<u>59 250 700</u>	<u>59 565 963</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	30 000	30 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>59 280 700</b>	<b>59 595 963</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 894	0
Övriga fordringar	14	6 171	4 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	71 251	62 160
		<u>84 316</u>	<u>66 760</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	1 400 000	1 200 000
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	17	1 188 243	1 612 955
		<u>1 188 243</u>	<u>1 612 955</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 672 559</b>	<b>2 879 715</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 953 259</b>	<b>62 475 678</b>

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		3 974 011	3 974 011
Underhållsfond		3 945 488	3 447 551
		<u>7 919 499</u>	<u>7 421 562</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 506 171	30 161
Årets resultat		- 94 902	101 705
Avsättning till underhållsfond		- 671 000	- 671 000
Ianspråktagande av underhållsfond		173 063	32 963
		<u>-1 099 010</u>	<u>- 506 171</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 820 489</b>	<b>6 915 391</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	19	53 846 641	54 318 773
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		140 217	245 640
Skatteskulder		8 156	4 662
Övriga kortfristiga skulder	20	162 433	3 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	975 323	987 778
		<u>1 286 129</u>	<u>1 241 514</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>55 132 770</b>	<b>55 560 287</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>61 953 259</b>	<b>62 475 678</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		65 686 000	65 686 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

## Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 22 542 103 kr.

## ”Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av”

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## 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. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

## 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.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

## Materiella anläggningstillgångar

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Kompletteras med typen av avskrivningsplan exempelvis rak och eller progressiv (ÅRL 4:4, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	100	2092
Standardförbättringar	Rak	10/20	
Markinventarier	Rak	10	2018
Inventarier	Rak	3-5	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

#### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 026 371	4 026 507
Årsavgifter, lokaler	597 384	597 384
Hyror, garage	7 200	7 200
	<u>4 630 955</u>	<u>4 631 091</u>

#### Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	0	1 200
Övriga avgifter	5 057	3 695
Fakturerade kostnader	2 260	2 434
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 43	- 48
Övriga intäkter	1 800	0
Återvunna fordringar	4 250	2 763
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	885	600
Inkassointäkter	1 936	480
Övriga rörelseintäkter	20 635	5 613
	<u>36 782</u>	<u>16 738</u>

#### Not 3 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	14 573	28 097
Vattenskador	8 531	0
Vatten/Avlopp	12 789	44 013
Värme	21 428	0
Ventilation	30 076	68 976
Elinstallationer	2 450	2 082
Övriga installationer	0	998
Huskropp	57 708	51 591
Gårdar och grönanläggningar	10 312	14 586
Garage och parkeringsplatser	0	108 583
	<u>157 867</u>	<u>318 926</u>



**Not 4 Planerat underhåll**

Material mark och gemensamma utrymmen	3 841	0
Huskroppar	136 489	32 963
Gårdar och grönanläggningar	32 733	0
	<u>173 063</u>	<u>32 963</u>

**Not 5 Driftskostnader**

Fastighetsförsäkring	35 358	32 608
Arvode förvaltning	159 561	160 197
Kabel-TV	102 162	98 408
IT-kostnader	3 220	3 975
Juridiska kostnader	2 600	680
Fastighetsskötsel	760 265	737 252
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 18 500	- 25 500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1 875
Obligatoriska besiktningar	5 069	0
Snöröjning	66 822	- 10 094
Förbrukningsmateriel	68 040	38 699
Vatten	142 382	131 544
El	70 735	77 243
Uppvärmning	609 127	572 835
Sophantering	116 626	109 845
	<u>2 123 467</u>	<u>1 929 567</u>

**Not 6 Övriga kostnader**

Telefon och porto	3 545	8 330
Revisionsarvode, externt	9 063	6 375
Medlems- och föreningsavgifter	2 400	2 400
Köpta tjänster	31 380	94 267
Bankkostnader	680	640
Övriga externa kostnader	17 162	27 941
	<u>64 230</u>	<u>139 953</u>

**Not 7 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	87 565	84 772
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 000	0
Arvode vicevärd	10 000	9 000
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Summa	<u>102 565</u>	<u>97 772</u>
Sociala kostnader	18 848	20 155
	<u>121 413</u>	<u>117 927</u>

**Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	277 546	272 104
Avskrivning om- och tillbyggnader	23 750	23 750
Markinventarier	4 950	4 950
Inventarier, verktyg och installationer	9 017	9 017
	<u>315 263</u>	<u>309 821</u>



**Not 9 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	753	2 990
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	33 438	26 905
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	930	804
Övriga ränteintäkter	140	51
	<u>35 261</u>	<u>30 750</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	2 359 057	2 247 356
	<u>2 359 057</u>	<u>2 247 356</u>

**Not 11 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
--------------------------	------------	------------

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-7 703 301	-7 431 197
Standardförbättringar	- 156 125	- 132 375
Markinventarier	- 14 850	- 9 900
	<u>-7 874 276</u>	<u>-7 573 472</u>

Årets avskrivning byggnader	- 277 546	- 272 104
Årets avskrivning standardförbättringar	- 23 750	- 23 750
Årets avskrivning markinventarier	- 4 950	- 4 950
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-8 180 522</u>	<u>-7 874 276</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	59 237 332	59 543 578
--------------------------------------	------------	------------

## Varav

Byggnader	54 856 257	55 133 803
Mark	4 090 000	4 090 000
Standardförbättringar	261 375	285 125
Markinventarier	29 700	34 650

## Taxeringsvärden

bostäder	44 400 000	44 400 000
Totalt taxeringsvärde	<u>44 400 000</u>	<u>44 400 000</u>
varav byggnader	37 000 000	37 000 000

**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	- 85 908	- 76 891
	<u>- 85 908</u>	<u>- 76 891</u>
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	- 9 017	- 9 017
	<u>- 9 017</u>	<u>- 9 017</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 94 925	- 85 908
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 368	22 385
Varav		
Maskiner	13 368	22 385

**Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav**

60 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	30 000	30 000
	<u>30 000</u>	<u>30 000</u>

**Not 14 Övriga fordringar**

Skattekonto	6 171	4 600
	<u>6 171</u>	<u>4 600</u>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald kabel-tv-avgift	25 084	24 997
Övriga förutbetalda kostnader	0	35 358
Upplupna ränteintäkter	7 243	1 805
Förutbetalda försäkringspremier	38 924	0
	<u>71 251</u>	<u>62 160</u>

**Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 400 000	1 200 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	200 000	2,25	2013-01-04
180 dagar	1 200 000	2,35	2013-04-05

**Not 17 Kassa och bank**

Handkassa	7 026	5 122
Förvaltningskonto i Swedbank	1 181 217	1 607 833
	<u>1 188 243</u>	<u>1 612 955</u>

**Not 18 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. Avgift	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	3 974 011	3 447 551	- 506 171
Förändring av underhållsfond			- 497 937
Avsättning till underhållsfond		671 000	
Uttag ur underhållsfond		- 173 063	
Årets resultat			- 94 902
Vid årets slut	<u>3 974 011</u>	<u>3 945 488</u>	<u>-1 099 010</u>

**Not 19 Fastighetslån**

Fastighetslån	53 846 641	54 318 773
Skuld vid årets slut	<u>53 846 641</u>	<u>54 318 773</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	3,55%	2013-06-17	14 638 488		150 000	14 488 488
NORDEA HYPOTEK AB	3,80%	2013-09-18	9 693 764		180 000	9 513 764
NORDEA HYPOTEK AB	3,95%	2015-05-20	15 033 859		100 000	14 933 859
NORDEA HYPOTEK AB	5,10%	2015-06-17	14 952 662		42 132	14 910 530
			<b>54 318 773</b>		<b>472 132</b>	<b>53 846 641</b>

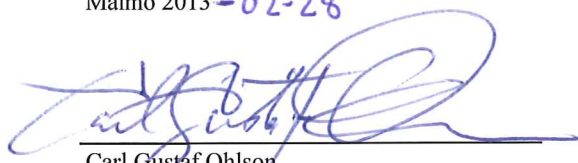
**Not 20 Övriga kortfristiga skulder**

Skuld sociala avgifter och skatter	3 541	3 434
Avräkning LÅN	158 892	0
	<u>162 433</u>	<u>3 434</u>

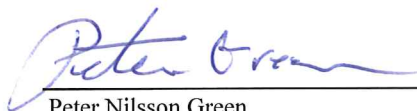
**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och sociala avgifter	0	1 395
Upplupna räntekostnader	363 970	366 473
Upplupna elkostnader	6 843	9 257
Upplupna värmekostnader	102 764	65 300
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	0	6 801
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 129	1 910
Förutbetalda hyror och avgifter	465 617	526 642
	<u>975 323</u>	<u>987 778</u>

Malmö 2013 -02-28



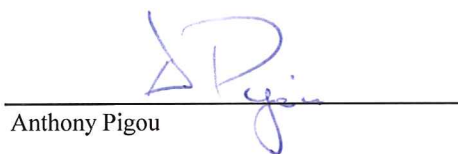
Carl Gustaf Ohlson  
Ordförande



Peter Nilsson Green



Cecilia Fors



Anthony Pigou




Johan Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

4/3 -2013



Peter Cederblad  
KPMG AB  
Auktoriserad revisor



Bruno Andersson  
Föreningsrevisor

# Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	- 94 902	101 705
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	315 263	309 821
Årets skatt	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	220 361	411 526
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 17 556	502 385
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	44 615	- 551 989
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	247 420	461 129
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	- 472 132	- 442 132
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 472 132	- 442 132
<b>Årets kassaflöde</b>		
Likvida medel vid årets början	2 812 955	2 793 957
Likvida medel vid årets slut	2 588 243	2 812 955
	<hr/>	<hr/>
(se Not 16 och )		

## Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 9 och Not 10

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens BRF Helikoptern, org.nr 716439-5811

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens BRF Helikoptern för år 2012

#### 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.

#### Revisorernas 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 revisionsd 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 och verkställande direktörens 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 föreningens finansiella ställning per 2012-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens BRF Helikoptern för år 2012.

#### 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 lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen.

#### Revisorernas 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 revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### Uttalanden

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

Malmö den 4/3 2013

KPMG AB



Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor

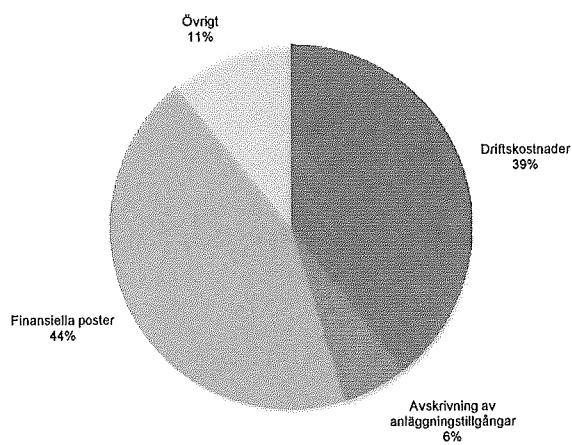
Bruno Andersson  
Föreningsrevisor



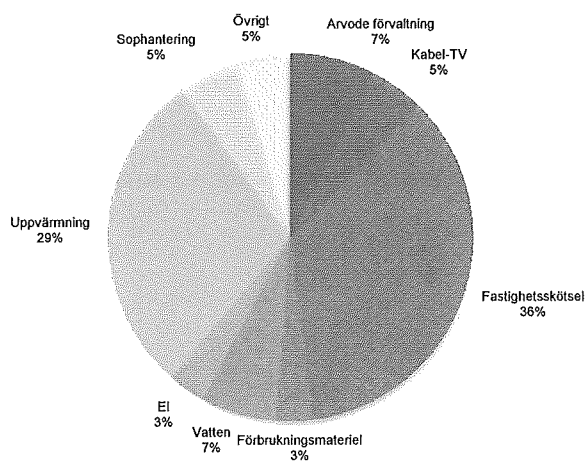


# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	157 867	318 926
Planerat underhåll	173 063	32 963
Fastighetsavgift/skatt	81 900	78 120
Driftskostnader	2 123 467	1 929 567
Övriga kostnader	64 230	139 953
Personalkostnader	121 413	117 927
Avskrivning av anläggningstillgångar	315 263	309 821
Finansiella poster	2 359 057	2 247 356
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 396 260</b>	<b>5 174 633</b>



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Fastighetsförsäkring	35 358	32 608
Arvode förvaltning	159 561	160 197
Kabel-TV	102 162	98 408
IT-kostnader	3 220	3 975
Juridiska kostnader	2 600	680
Fastighetsskötsel	760 265	737 252
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1 875
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 18 500	- 25 500
Obligatoriska besiktningar	5 069	0
Snöröjning	66 822	- 10 094
Förbrukningsmateriel	68 040	38 699
Vatten	142 382	131 544
El	70 735	77 243
Uppvärmning	609 127	572 835
Sophantering	116 626	109 845
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 123 467</b>	<b>1 929 567</b>





Nyckeltalsanalys för driftskostnader	2012	2011
<b>BOA (kvm):</b>	<b>5391</b>	<b>5391</b>
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Fastighetsförsäkring	7	6
Arvode förvaltning	30	30
Kabel-TV	19	18
IT-kostnader	1	1
Fastighetsskötsel	141	137
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-3	-5
Obligatoriska besiktningar	1	0
Snöröjning	12	-2
Förbrukningsmateriel	13	7
Vatten	26	24
El	13	14
Uppvärmning	113	106
Sophantering	22	20
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>394</b>	<b>358</b>

# 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 bostadsrätthavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren 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.

## **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 inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. 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](http://www.riksbyggen.se)

