

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RB BRF Konvojen
Org nr: 716420-4708





Innehållsförteckning

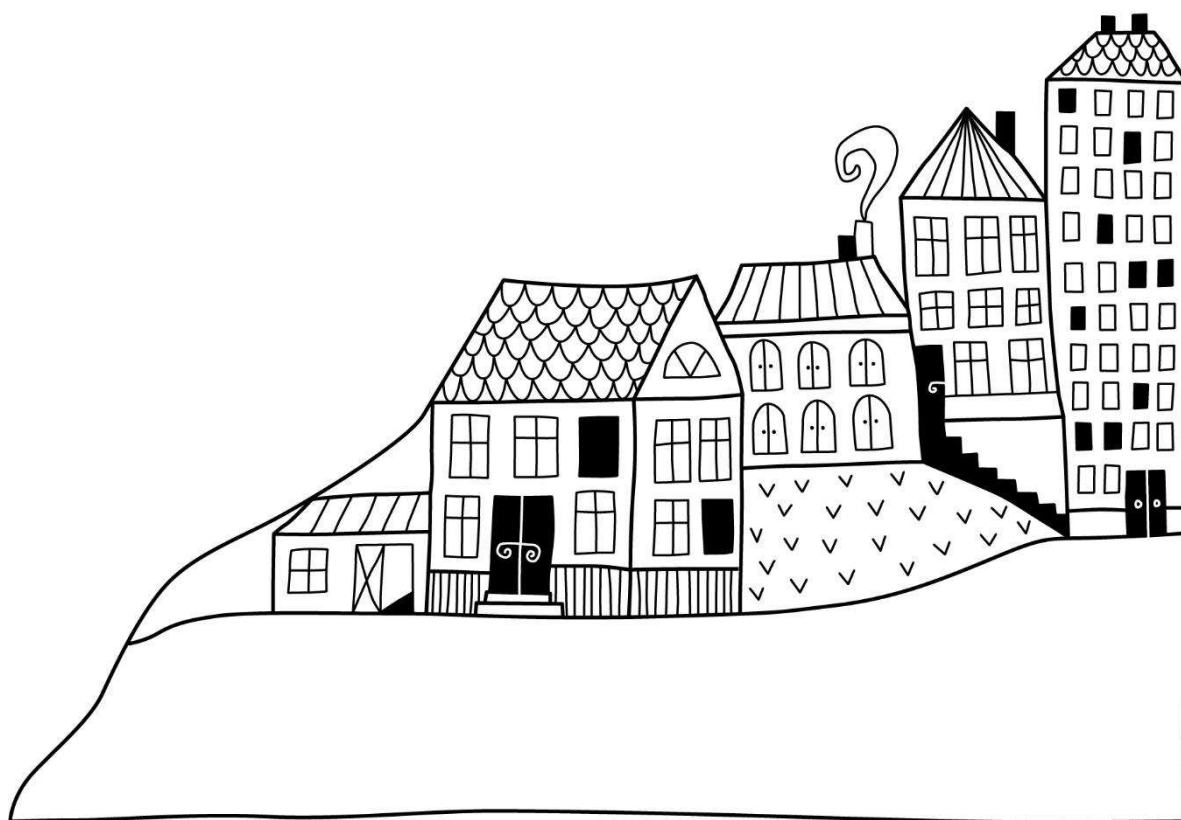
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Konvojen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-10-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-18.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 403 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 90 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens likviditet har under året förändrats från 5% till 3%. Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 214% till 127%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Konvojen 2 i Stockholms kommun med därpå uppförd byggnad med 55 lägenheter och 2 affärslokaler samt 1 föreningslokal. De två affärslokalerna hyrs av restaurang Phuket Island. Föreningslokalen långtidsuthyrd för 84 tkr per år. Byggnaden är uppförd 2006–2007. Fastighetens adress är Konvojgatan 1-5, Hammarby Allé 71-73.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
0	18	24	10	3	55

Dessutom tillkommer:

Föreningslokal	Lokaler	Garage	MC-platser
1	2	26	5

Total tomtarea 1 636 m²

Total bostadsarea 4 459 m²

Total lokalarea 213 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 213 m². Intäkter från lokalhyror utgör ca 10,31 % av föreningens nettoomsättning.

Årets taxeringsvärde 246 295 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 246 295 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. 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 avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Allgranth Fastighet AB
Fastighetsskötsel inre	Allgranth Fastighet AB
Städning	Figo städ AB
Hissar	Kone AB
Kabel-TV	Telenor
Grovsopor	Ragn Sells AB
Skötsel av gårdar (tillsammans med Brf Sjöstaden 3)	PB Mark och Miljö
Skötsel av garage	Stoft Fastighetsteknik AB
Kommunikation med underhållscentral och porttelefon	Telenor
Elnät	Energikundservice Sverige AB & Ellevio AB
Fjärrvärme	AB Fortum Värme
Underhåll sopsugsanläggning	Envac Scandinavia AB
Hyra sopsugsanläggning	Sjöstadens Västra sopsug SF
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten VA AB
Kapitalförvaltning	Swedbank Hypotek AB
Långivning	SBAB
Kapitalförvaltning	Resurs Bank AB
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 149 tkr och planerat underhåll för 400 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2021 och visar på ett underhållsbehov på 4 923 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 492 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 767 tkr.

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

Årets utförda underhåll (tkr)

Beskrivning	Belopp	År
Utbyte armaturer i trapphus	400	
Planerat underhåll		
Stamspolning, fogning, akustikplattor & målning av gemensamma utrymmen		2023

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tony Strömberg	Ordförande	2024
Magnus Roos	Vice ordförande	2025
Mats Lundström	Sekreterare	2025
Noemi Nagy	Ledamot	2024
Niklas Åkerman	Ledamot	2024
Maarit Gustavsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christian Larsson	Suppleant	2024
Uno Edholm	Suppleant	2025
Emelie Karlsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rävisor AB	Auktoriserad revisor	2024
Ove Nilsson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Bond	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mathias Svegreus	2024
Petter Arvidsson (sammankallande)	2024

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



Styrelsens verksamhetsberättelse 2022-2023

Styrelsemöten och övriga möten

Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av fem ordinarie ledamöter samt två suppleanter. Utöver detta har Riksbyggen representerats i styrelsen med en ordinarie ledamot och en suppleant. 11 möten har protokollförts och därutöver har ett flertal icke protokollförda möten skett med leverantörer, boende, hyresgäster samt styrelseledamöter emellan. Föreningen är medlem i Sjöstaden Västra Sopsug Samfällighetsförening och har varit representerade av Tony Strömberg som har deltagit i årsstämman och 8 styrelsemöten.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har 3 överlåtelse ägt rum.

Information till boende

Styrelsen har delat ut 4 informationsblad under verksamhetsåret och informerat ett flertal gånger i brevlådor och entréer vid olika reparationer/underhållsåtgärder. I övrigt hänvisar vi till föreningens hemsida www.konvojen.se

Ekonomi och avtal

År 22/23 har kännetecknats av en fortsatt orolig omvärld. För föreningens ekonomi har det inneburit fortsatt höjda räntor, elavgifter, fjärrvärme och press på övriga tjänster och avtal. Genomsnittsräntan på föreningens fyra lån har ökat med över 2 % vilket innebär 1,1 miljoner kr mer i räntekostnader. Under verksamhetsåret har föreningen amorterat 1 miljon kr på lånen. Styrelsen räknar med att räntekostnaderna kommer fortsätta öka även framöver. Som en konsekvens av detta blir det en höjning av avgifterna med 10 % fr.o.m. nya verksamhetsåret 230901 efter över tio år av oförändrade eller sänkta avgifter. Samtliga förråd, lokaler och garageplatser har varit uthyrda under hela året vilket är positivt för föreningens ekonomi i dessa tider. Kassaflödet är positivt, vi avsätter medel för underhåll enligt plan och har buffert för oväntade utgifter.

Projekt

Under året har arbetet med belysningen i alla trapphus slutförts där vi ändrat till mer energi besparande ledbelysning. Andra projekt som pågår gäller garage saltinträngning, gård trädetaljer och gård plattor. Bytet av fraktion från tidningar till plast i sop/återvinningsrum fungerar idag efter inledande problem mycket bra.

Vår- och Höststädning

Höst- och Vårstädning har genomförts och uppslutningen från föreningens medlemmar har varit god.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 87 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 86 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-04-01 då årsavgiften sänktes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2023-09-01. Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 727 kr/m²/år.

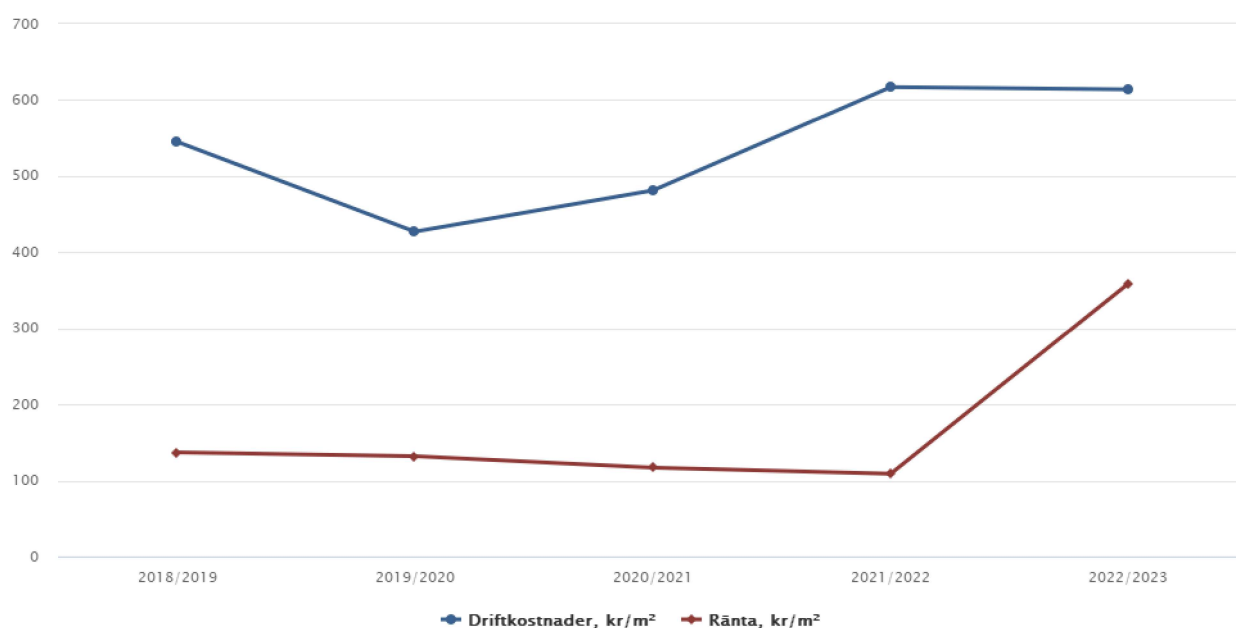
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	4 683	4 504	4 506	4 493	4 623
Resultat efter finansiella poster	-1 314	-248	57	400	-9
Resultat exklusive avskrivningar	90	1 141	1 445	1 788	1 380
Balansomslutning	186 170	188 534	190 339	191 383	192 036
Soliditet %	71	71	70	70	69
Likviditet %	127	214	276	274	172
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	727	749	765	765	778
Driftkostnader, kr/m ²	614	617	481	427	545
Ränta, kr/m ²	359	109	117	132	137
Underhållsfond, kr/m ²	816	737	573	463	391
Lån, kr/m ²	11 403	11 640	11 982	12 212	12 441

*Föreningen har valt att redovisa likviditeten exkl. de lån som har villkorsändringsdag under kommande räkenskapsår.



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	131 500 000	3 443 336	-1 657 253	-248 546
Disposition enl. årsstämmobeslut			-248 546	248 546
Reservering underhållsfond		767 000	-767 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-400 000	400 000	
Årets resultat				-1 313 700
Vid årets slut	131 500 000	3 810 336	-2 272 799	-1 313 700

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 905 800
Årets resultat	-1 313 700
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-767 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	400 000
Summa	-3 586 499

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 3 586 499

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 683 100	4 503 692
Övriga rörelseintäkter	Not 3	175 431	308 227
Summa rörelseintäkter		4 858 531	4 811 919
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 870 610	-2 880 634
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 835	-183 993
Personalkostnader	Not 6	-103 429	-104 755
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 403 336	-1 389 598
Summa rörelsekostnader		-4 517 209	-4 558 980
Rörelseresultat		341 322	252 939
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	550	2 640
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	23 706	3 276
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 679 277	-507 401
Summa finansiella poster		-1 655 021	-501 486
Resultat efter finansiella poster		-1 313 700	-248 546
Årets resultat		-1 313 700	-248 546



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	184 355 939	185 744 289
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	133 627	148 614
Summa materiella anläggningstillgångar		184 489 567	185 892 902
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		27 500	27 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		27 500	27 500
Summa anläggningstillgångar		184 517 067	185 920 402
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	24 450	27 581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	65 181	64 440
Summa kortfristiga fordringar		89 631	92 021
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 563 224	2 522 508
Summa kassa och bank		1 563 224	2 522 508
Summa omsättningstillgångar		1 652 855	2 614 529
Summa tillgångar		186 169 922	188 534 931



Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	131 500 000	131 500 000	
Fond för yttre underhåll	3 810 336	3 443 336	
Summa bundet eget kapital	135 310 336	134 943 336	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 272 800	-1 657 253	
Årets resultat	-1 313 700	-248 546	
Summa fritt eget kapital	-3 586 499	-1 905 800	
Summa eget kapital	131 723 836	133 037 536	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	53 276 390	54 382 131
Leverantörsskulder		44 695	50 438
Skatteskulder		336 840	318 570
Övriga skulder	Not 17	101 072	69 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	687 088	676 762
Summa kortfristiga skulder		54 446 085	55 497 395
Summa eget kapital och skulder		186 169 922	188 534 931



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 240 072	3 339 584
Hyror, lokaler	534 944	464 300
Hyror, garage	463 480	436 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 400	-8 830
Rabatter	0	-24 493
Elavgifter	426 232	251 913
Debiterad fastighetsskatt-	26 772	44 618
Summa nettoomsättning	4 683 100	4 503 692

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga ersättningar	8 819	8 618
Erhållna statliga bidrag	160 315	0
Övriga rörelseintäkter	6 297	920
Försäkringsersättningar	0	298 689
Summa övriga rörelseintäkter	175 431	308 227

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-400 000	0
Reparationer	-149 059	-566 734
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-170 345	-166 495
Samfällighetsavgifter	-75 402	-79 571
Försäkringspremier	-85 417	-79 220
Kabel- och digital-TV	-108 900	-108 900
Obligatorisk radonmätning	-8 392	0
Återbäring från Riksbyggen	1 000	1 600
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 299
Serviceavtal	-11 566	-6 134
Sotning	-6 951	0
Obligatoriska besiktningar	-64 061	-45 214
Snö- och halkbekämpning	-31 390	-22 181
Vatten	-157 983	-136 550
Fastighetsel	-665 422	-783 240
Uppvärmning	-588 976	-558 855
Sophantering och återvinning	-163 469	-153 968
Förvaltningsarvode drift	-184 277	-172 872
Summa driftskostnader	-2 870 610	-2 880 634

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-89 281	-92 972
Arvode, yrkesrevisorer	-23 812	-29 000
Övriga försäljningskostnader	-300	0
Övriga förvaltningskostnader	-9 941	-44 188
Kreditupplysningar	-14	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 038	-10 073
Telefon och porto	-2 735	-2 909
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1
Medlems- och föreningsavgifter	-1 375	-2 750
Bankkostnader	-2 561	-2 100
Övriga externa kostnader	-3 780	0
Summa övriga externa kostnader	-139 835	-183 993

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-74 300	-71 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 500	-8 520
Övriga personalkostnader	0	-250
Sociala kostnader	-24 629	-24 985
Summa personalkostnader	-103 429	-104 755



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

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 388 350	-1 388 350
Avskrivning Installationer	-14 986	-1 249
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 403 336	-1 389 598

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	550	2 640
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	550	2 640

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	23 391	3 244
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	31
Övriga ränteintäkter	315	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	23 706	3 276

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 677 879	-505 882
Övriga räntekostnader	-1 398	-1 519
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 679 277	-507 401

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	166 601 948	166 601 948
Mark	31 200 000	31 200 000
	197 801 948	197 801 948
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	197 801 948	197 801 948
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 057 659	-10 669 310
	-12 057 659	-10 669 310
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 388 350	-1 388 350
	-1 388 350	-1 388 350
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 446 009	-12 057 660
Restvärde enligt plan vid årets slut	184 355 939	185 744 289
Varav		
Byggnader	153 155 939	154 544 289
Mark	31 200 000	31 200 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	238 000 000	238 000 000
Lokaler	13 839 000	13 839 000
Totalt taxeringsvärde	251 839 000	251 839 000
<i>varav byggnader</i>	<i>127 536 000</i>	<i>127 536 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>124 303 000</i>	<i>124 303 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Installationer	149 863	0
	149 863	0
Årets anskaffningar		
Installationer	0	149 863
	0	149 863
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	149 863	149 863
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-1 249	0
	-1 249	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-14 986	-1 249
	-14 986	-1 249
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-16 235	0
	-16 235	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 235	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	133 627	148 614
Varav		
Installationer	133 627	148 614

Not 13 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	24 450	27 581
Summa övriga fordringar	24 450	27 581

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 525	26 367
Förutbetalda driftkostnader	19 460	19 460
Förutbetalt förvaltningsarvode	7 120	6 913
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 075	9 075
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 625
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 181	64 440

Not 15 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	0	591 234
Transaktionskonto	1 563 224	1 931 274
Summa kassa och bank	1 563 224	2 522 508

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	53 276 390	54 382 131
Lån med villkorsändringsdag kommande räkenskapsår	-53 276 390	-54 382 131
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,39%	2023-02-14	21 518 194,00	-20 983 429,00	534 765,00	0,00
SBAB	1,23%	2023-06-08	13 940 292,00	-13 921 876,00	18 416,00	0,00
SBAB	4,78%	2024-02-14	0,00	20 983 429,00	36 173,00	20 947 256,00
SBAB	4,48%	2023-12-05	7 355 000,00	0,00	510 000,00	6 845 000,00
SBAB	4,45%	2024-06-10	0,00	13 921 876,00	6 387,00	13 915 489,00
SBAB	4,76%	2024-05-10	11 568 648,00	0,00	0,00	11 568 648,00
Summa			54 382 134,00	0,00	1 105 741,00	53 276 393,00

*Senast kända räntesatser

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Not 17 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Övriga skulder	2 572	2 572
Mottagna depositioner	26 250	26 250
Skuld för moms	24 718	-4 985
Skuld sociala avgifter och skatter	47 532	45 657
Summa övriga skulder	101 072	69 494



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	24 800	24 356
Upplupna räntekostnader	59 593	25 320
Upplupna elkostnader	45 736	94 890
Upplupna vattenavgifter	27 717	22 010
Upplupna värmekostnader	26 178	22 487
Upplupna revisionsarvoden	29 951	34 887
Upplupna styrelsearvoden	78 800	77 518
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 362
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 611	224
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	392 702	370 709
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	687 088	676 762

Not 19 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	68 000 000	68 000 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 av 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 styrelsens 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.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-08-31	2022-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 870 610	2 880 634
Övriga externa kostnader	139 835	183 993
Personalkostnader	103 429	104 755
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 403 336	1 389 598
Finansiella poster	1 655 021	501 486
Summa kostnader	6 172 231	5 060 465



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Tony Strömberg

Magnus Roos

Mats Lundström

Noemi Nagy

Niklas Åkerman

Maarit Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Rävisor AB

David Walman
Revisor

Ove Nilsson
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557507143431

Document

Årsredovisning 2022-2023 FF 231060

Main document

21 pages

Initiated on 2023-12-19 21:12:25 CET (+0100) by Emelie Karlsson (EK)

Finalised on 2024-01-02 08:44:35 CET (+0100)

Initiator

Emelie Karlsson (EK)

Riksbyggen

emelie.x.karlsson@riksbyggen.se

Signatories

Tony Strömberg (TS)

tonystromberg1@bredband.net



The name returned by Swedish BankID was "BO TONY STRÖMBERG"

Signed 2023-12-19 23:35:36 CET (+0100)

Magnus Roos (MR)

magnusroos@icloud.com



The name returned by Swedish BankID was "Karl Anders Magnus Roos"

Signed 2023-12-19 21:21:24 CET (+0100)

Mats Lundström (ML)

mats.lundstrom3@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "MATS LUNDSTRÖM"

Signed 2023-12-19 21:21:39 CET (+0100)

Niklas Åkerman (NÅ)

niklasakerman14@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "NIKLAS FOLKE ÅKERMAN"

Signed 2023-12-21 10:57:03 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557507143431

Noemi Nagy (NN)
noeminagy@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Noemi Nagy"
Signed 2023-12-19 21:17:46 CET (+0100)

Maarit Gustavsson (MG)
maarit.gustavsson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Maarit Helena Gustavsson"
Signed 2023-12-19 22:59:19 CET (+0100)

Ove Nilsson (ON)
ove.nilsson2013@bredband.net



The name returned by Swedish BankID was "Nils Ove Nilsson"
Signed 2023-12-22 17:32:37 CET (+0100)

David Walman (DW)
david.walman@ravisor.se



The name returned by Swedish BankID was "David Oskar Petter Walman"
Signed 2024-01-02 08:44:35 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Konvojen
716420-4708**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Konvojen för år 2022/2023.

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. Detta kräver att vi 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 som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt 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 2023-08-31 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.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Konvojen för år 2022/2023.

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 mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

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 revisionen 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Ove Nilsson
Internrevisor

Verification

Transaction 09222115557507139896

Document

Revisionsberättelse- Konvojen

Main document

2 pages

Initiated on 2023-12-19 19:41:54 CET (+0100) by Emelie Karlsson (EK)

Finalised on 2024-01-08 09:02:25 CET (+0100)

Initiator

Emelie Karlsson (EK)

Riksbyggen

emelie.x.karlsson@riksbyggen.se

Signatories

Ove Nilsson (ON)

ove.nilsson2013@bredband.net



The name returned by Swedish BankID was "Nils Ove Nilsson"

Signed 2024-01-03 15:14:46 CET (+0100)

David Walman (DW)

david.walman@ravisor.se



The name returned by Swedish BankID was "David Oskar Petter Walman"

Signed 2024-01-08 09:02:25 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



RB BRF Konvojen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Konvojen 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.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

