

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

RB BRF Konvojen
Org nr: 716420-4708





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Konvojen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-09-01 till 2025-08-31

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 2025-02-28.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 403 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 099 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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. Föreningslokal är långtidsuthyrd. 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 m ²
Total bostadsarea	4 459 m ²
Total lokalarea	213 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 213 m².

Årets taxeringsvärde	230 283 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	251 839 000 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	Storholmen förvaltning 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
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 228 tkr och planerat underhåll för 100 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens egna underhållsplan uppdaterades senast 2024 och visar på ett underhållsbehov på 2 063 tkr för de närmaste 7 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 295 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 767 tkr.

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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installation - Rörsektioner	43 602 kr
Markytor - Markplattor	56 889 kr
Planerat underhåll (urval)	År
OVK	2025/2026
Byte av värmeväxlare	2027/2028
Målning allmänna utrymmen	2028/2029



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	2026
Mats Lundström	Sekreterare	2027
Magnus Roos	Vice ordförande	2027
Noemi Nagy	Ledamot	2026
Niklas Åkerman	Ledamot	2026
Maarit Gustavsson	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leo West	Suppleant	2026
Louise Dahlgren	Suppleant	2027
Emelie Karlsson	Suppleant Riksbyggen	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rävisor AB	Extern revisor	2026
Ove Nilsson	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Bond	2026

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Petter Arvidsson	Sammanställande	2026
Mathias Svegreus		2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft en tvist med Riksbyggen gällande hantering av bostadsrättsföreningens ränta som mynnade ut i ett förlikningsärende med ett skadestånd om 250 000 kr. Intäkten till bostadsrättsföreningen är av engångskaraktär och påverkar intäktssidan positivt där detta räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 84 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-09-01 då den höjdes med 10%.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	5 470	5 123	4 692	4 512	4 522
Resultat efter finansiella poster*	-304	-1 519	-1 314	-249	57
Soliditet %*	71	71	71	71	70
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	76	78	75	75	81
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	977	901	822	805	818
Energikostnad kr/kvm*	297	292	302	316	224
Sparande kr/kvm*	257	-13	105	244	335
Skuldsättning kr/kvm*	11 353	11 379	11 403	11 640	11 982
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 895	11 923	11 948	12 196	12 555
Räntekänslighet %*	12,2	13,2	14,5	15,1	15,3

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Bostadsrättsföreningens negativa resultat för räkenskapsåret kan härledas till ökade driftkostnader som reparationer och underhåll. Taxebundna kostnader har också ökat under räkenskapsåret samt räntekostnader fortsatt påverkan på ekonomin, även om räntekostnaderna minskat från räkenskapsåret innan. Styrelsen har inte beslutat om en höjd årsavgift inför det nya räkenskapsåret.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	131 500 000	4 522 747	-4 298 911	-1 518 561
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 518 561	1 518 561
Reservering underhållsfond		767 000	-767 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-100 491	100 491	
Årets resultat				-303 861
Vid årets slut	131 500 000	5 189 256	-6 483 981	-303 861

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 817 472
Årets resultat	-303 861
Årets fondreservering enligt stadgarna	-767 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	100 491
Summa	-6 787 842

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 6 787 842

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 470 064	5 123 398
Övriga rörelseintäkter	Not 3	255 412	1 214
Summa rörelseintäkter		5 725 476	5 124 612
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 529 316	-2 430 026
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 855	-141 112
Personalkostnader	Not 6	-149 522	-152 219
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 403 336	-1 403 336
Summa rörelsekostnader		-4 229 028	-4 126 693
Rörelseresultat		1 496 448	997 919
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 718	1 090
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 803 027	-2 517 570
Summa finansiella poster		-1 800 309	-2 516 480
Resultat efter finansiella poster		-303 861	-1 518 561
Årets resultat		-303 861	-1 518 561



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	181 579 240	182 967 590
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	103 655	118 641
Summa materiella anläggningstillgångar		181 682 895	183 086 231
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		27 500	27 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		27 500	27 500
Summa anläggningstillgångar		181 710 395	183 113 731
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-1 572	24 858
Övriga fordringar	Not 12	184 289	1 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	81 703	62 619
Summa kortfristiga fordringar		264 420	88 647
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 124 704	1 340 990
Summa kassa och bank		2 124 704	1 340 990
Summa omsättningstillgångar		2 389 124	1 429 637
Summa tillgångar		184 099 519	184 543 368



Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	131 500 000	131 500 000	
Fond för yttre underhåll	5 189 256	4 522 747	
Summa bundet eget kapital	136 689 256	136 022 747	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	−6 483 981	−4 298 911	
Årets resultat	−303 861	−1 518 561	
Summa fritt eget kapital	−6 787 842	−5 817 472	
Summa eget kapital	129 901 415	130 205 276	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	53 040 525	53 162 738
Leverantörsskulder		128 132	74 364
Skatteskulder		301 690	314 385
Övriga skulder	Not 16	22 339	51 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	705 417	734 637
Summa kortfristiga skulder		54 198 104	54 338 093
Summa eget kapital och skulder		184 099 519	184 543 368



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 496 448	997 919
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 403 336	1 403 336
	2 899 784	2 401 255
Erhållen ränta	2 718	1 090
Erlagd ränta	-1 815 974	-2 531 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 086 528	-129 583
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-175 773	984
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-4 829	20 017
Kassaflöde från den löpande verksamheten	905 927	-108 582
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-122 213	-113 652
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-122 213	-113 652
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	783 714	-222 234
Likvida medel vid årets början	1 340 990	1 563 224
Likvida medel vid årets slut	2 124 704	1 340 990
Kassa och Bank BR	2 124 704	1 340 990



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 920 508	3 564 204
Hyror, lokaler	567 040	561 448
Hyror, garage	500 400	497 256
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 152	-6 835
Elavgifter	435 582	453 772
Debiterad fastighetsskatt-	26 772	26 772
Övriga ersättningar	20 914	26 781
Summa nettoomsättning	5 470 064	5 123 398

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Erhållna skadestånd	250 000	0
Övriga rörelseintäkter	5 412	1 214
Summa övriga rörelseintäkter	255 412	1 214

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-100 491	-54 588
Reparationer	-228 254	-173 101
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-157 650	-144 040
Försäkringspremier	-113 902	-99 835
Kabel- och digital-TV	-99 825	-117 975
Pcb/Radonsanering	0	-6 270
Återbäring från Riksbyggen	400	100
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 728	-1 525
Serviceavtal	-5 250	-9 093
Sotning	-6 104	-8 307
Obligatoriska besiktningar	-67 837	-66 680
Snö- och halkbekämpning	-18 072	-40 949
Vatten	-222 851	-191 666
Fastighetsel	-528 773	-496 039
Uppvärmning	-636 817	-676 978
Sophantering och återvinning	-137 468	-142 261
Förvaltningsarvode drift	-202 693	-200 819
Summa driftskostnader	-2 529 316	-2 430 026

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-93 436	-86 739
IT-kostnader	-2 905	-1 119
Arvode, yrkesrevisorer	-14 113	-7 439
Övriga försäljningskostnader	-3 148	-1 631
Övriga förvaltningskostnader	-12 229	-22 483
Kreditupplysningar	-380	-1 114
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 273	-14 871
Telefon och porto	-2 835	-2 600
Medlems- och föreningsavgifter	-5 500	0
Bankkostnader	-3 035	-3 118
Summa övriga externa kostnader	-146 855	-141 112

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-114 165	-116 391
Sociala kostnader	-35 357	-35 828
Summa personalkostnader	-149 522	-152 219

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 388 350	-1 388 350
Avskrivning Installationer	-14 986	-14 986
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 403 336	-1 403 336

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	883
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	976	35
Övriga ränteintäkter	1 742	172
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 718	1 090

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 795 749	-2 509 142
Övriga räntekostnader	-7 278	-8 428
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 803 027	-2 517 570

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	166 601 948	166 601 948
Mark	31 200 000	31 200 000
Tillkommande utgifter	0	0
	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	-14 834 359	-13 446 009
	-14 834 359	-13 446 009
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 388 350	-1 388 350
	-1 388 350	-1 388 350
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 222 708	-14 834 359
Restvärde enligt plan vid årets slut	181 579 240	182 967 589
Varav		
Byggnader	150 379 240	151 767 589
Mark	31 200 000	31 200 000
Tillkommande utgifter	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	224 000 000	238 000 000
Lokaler	6 283 000	13 839 000
Totalt taxeringsvärde	230 283 000	251 839 000
<i>varav byggnader</i>	<i>129 176 000</i>	<i>127 536 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>101 107 000</i>	<i>124 303 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Installationer	149 863	149 863
	149 863	149 863
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	149 863	149 863
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-31 221	-16 235
	-31 221	-16 235
Årets avskrivningar		
Installationer	-14 986	-14 986
	-14 986	-14 986
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-46 208	-31 221
	-46 208	-31 221
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-46 208	-31 221
Restvärde enligt plan vid årets slut	103 655	118 642
Varav		
Installationer	103 655	118 642

Not 12 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	184 289	1 170
Summa övriga fordringar	184 289	1 170

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	39 374	35 155
Förutbetalda driftkostnader	16 555	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	7 325
Förutbetald renhållning	4 950	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 824	20 139
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 703	62 619

Not 14 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Transaktionskonto	2 124 704	1 340 990
Summa kassa och bank	2 124 704	1 340 990



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	53 040 525	53 162 738
Lån med villkorsändringsdag kommande räkenskapsår	-52 909 080	-52 984 316
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-131 445	-178 422
Summa övriga skulder till kreditinstitut kortfristig skuld	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,04%	2025-12-05	6 835 000,00	0,00	10 000,00	6 825 000,00
SBAB	2,98%	2026-06-10	13 888 634,00	0,00	29 077,00	13 859 557,00
SBAB	2,85%	2026-05-12	11 568 648,00	0,00	0,00	11 568 648,00
SBAB	2,86%	2026-02-16	20 870 456,00	0,00	83 136,00	20 787 320,00
Summa			53 162 738,00	0,00	122 213,00	53 040 525,00

*Senast kända räntesatser vid räkenskapsårets utgång.

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

Not 16 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga skulder	0	1 000
Mottagna depositioner	26 250	26 250
Skuld för moms	-3 911	24 718
Summa övriga skulder	22 339	51 968

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	35 883	35 883
Upplupna räntekostnader	32 288	45 235
Upplupna driftskostnader	0	8 307
Upplupna elkostnader	42 247	29 100
Upplupna vattenavgifter	38 225	31 125
Upplupna värmekostnader	1 332	28 166
Upplupna kostnader för renhållning	12 961	3 931
Upplupna revisionsarvoden	18 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	114 204	114 204
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 295	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	404 982	418 686
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	705 417	734 637



Not 18 Ställda säkerheter	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	68 000 000	68 000 000
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser		

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-10-17.

Årsredovisningen undertecknas, datum framgår av den elektroniska signeringen

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Tony Strömberg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mats Lundström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Magnus Roos,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Noemi Nagy,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Niklas Åkerman,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Maarit Gustavsson,

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av den elektroniska signeringen

Rävisor AB

Rävisor AB
Extern revisor

Ove Nilsson
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

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 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, fastighetsservice 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 20,6 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 planenliga 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.

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

