
Årsredovisning

RB BRF KONVOJEN
1/9 2015 - 31/8 2016
Org nr 716420-4708

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	11
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF KONVOJEN får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2015-09-01 - 2016-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

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

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
18	24	10	3

Dessutom tillkommer:

Affärslokal	Garage	MC-platser	Föreningslokal	Förråd
2	27	2	1	6

Total tomtarea:	1 636 m ²
Total bostadsarea:	4 459 m ²
Total lokalarea:	213 m ²

Årets taxeringsvärde	147 772 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	132 594 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring t o m 2017-03-31.



Riksbyggens kontor i Stockholm 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 väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetskötsel inre
Riksbyggen	Städning
Kone AB	Hissar
Boxer, Bredbandsbolaget	Kabel-TV
Ragn Sells AB	Grovsopor
PB Mark och Miljö	Skötsel av gårdar (tillsammans med Brf Sjöstaden 3)
Stoft Fastighetsteknik AB	Skötsel av garage
Bredbandsbolaget	Kommunikation med underhållscentral och porttelefon
Fortum Markets AB	Elnät
AB Fortum Värme	Fjärrvärme
Envac Scandinavia AB	Underhåll sopsugsanläggning
Sjöstadens Västra sopsug SF	Hyra sopsugsanläggning
Stockholm Vatten VA AB	Vatten och avlopp
Swedbank Hypotek AB	Kapitalförvaltning
SBAB	Långivning
Resurs Bank AB	Kapitalförvaltning
Inspecta AB	Hissbesiktning

Efter den senaste stämman 2016-01-19 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Matteo Rizzi	Ordförande	Stämman
Johan Lundberg	Vice Ordförande	Stämman
Ulf Kullén	Sekreterare	Stämman
Mathias Svegreus	Ledamot	Stämman
Tony Strömberg	Ledamot	Stämman
Petter Arvidsson	Ledamot	Stämman
Christoffer Svensson	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Fahad Hossain		Stämman
Magnus Roos		Stämman
Christoffer Lindström		Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Johan Lundberg, Matteo Rizzi, Ulf Kullén samt suppleanten Magnus Roos.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Ove Nilsson	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Mats Bond	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Mats Lundström	Sammanställande	Stämman
Magnus Bond		
Katarina Selander		Stämman

Studieorganisatör

Ulf Kullén	Studieorganisatör	Styrelsen
------------	-------------------	-----------

Firmateckning

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



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2009-10-01.

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

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 805 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 226 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2016 och visar på ett underhållsbehov på 2 054 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 205 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 340 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Planerat underhåll	År
Målning trapphus	2017
Målning allmänna utrymmen	2019
Byte tvättutrustning	2022

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 272% till 151%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 388 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 185 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.



Verksamhetsberättelse 2015-2016

Styrelsemöten och övriga möten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda möten.

Givetvis sker också ett flertal mindre icke protokollförda möten under ett verksamhetsår som har stor betydelse för Brf Konvojens medlemmar. Det är möten med leverantörer, hantverkare, boende och hyresgäster samt styrelseledamöter emellan – så har givetvis skett även detta verksamhetsår.

Vår representant i Hammarby Sjöstads Sopsugsförening, Tony Strömberg, har deltagit i 4 styrelsemöten där samt representerat Brf Konvojen på Hammarby Sjöstads Sopsugsförenings årsstämma.

Överlåtelser

Under verksamhetsåret har 5 st överlåtelser ägt rum.

Information till boende

Styrelsen har delat ut 4 informationsblad under verksamhetsåret. Vår hemsida är uppdaterad med relevant info, bland annat en flik där mäklare kan hitta svar till de vanligaste frågor.

Ekonomi och avtal

År 15/16 har varit ett fortsatt bra år för föreningen. Den största utgiftsposten, räntekostnaderna har kunnat sänkas ytterligare (-126 tkr) tack vare det låga ränteläget. Ett av föreningens lån omsattes under året och här valde styrelsen rörligt vilket innebär att vi nu ligger med två bundna och två rörliga lån. Under året har vi amorterat ytterligare 2 miljoner kr på lånen vilket kommer minska räntekostnaderna och göra föreningen mindre sårbar i framtiden. Alla lokaler, förråd och garage/mc platser har varit uthyrda under hela året vilket medfört full intäktsida. Styrelsen tror på en fortsatt god ekonomi för föreningen det kommande verksamhetsåret. Bokföringsmässigt kommer vi dock att visa ett minusresultat framöver i och med de nya avskrivningsreglerna som beslutats för bostadsrättsföreningar. Detta innebär dock inte att vår ekonomi är dålig – vi får in mer pengar än vi betalar ut. Kassaflödet är m.a.o. positivt och vi avsätter medel för underhåll så som vi måste.

Vi har tecknat ett nytt ekonomiavtal med Riksbyggen och kommer att förhandla ett nytt avtal för teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och lokalvård under 2017.

Garantiärenden

De allra flesta garantiärenden är avslutade men några enstaka punkter återstår, tex stålpelare på balkonger och en vattenskada på 1:an som åtgärdades förra året. Styrelsen arbetar aktivt för att se till att dessa frågor hanteras av Riksbyggen utan onödiga extra kostnader för föreningen.

Garage

Vi har 25 platser i garaget och vi har i princip haft 100 % beläggning under verksamhetsåret. Från 1a januari 2016 kostar en bilplats 1300 kr/mån och en mc-plats 300 kr.

Vår- och Höststädning

Höst- och Vårstädning har vi samordnat med vår grannförening Brf Sjöstaden 3. Uppslutningen på våra städdagar är relativt god, men vi har en bit kvar till 50 % deltagande vilket borde vara en rimlig nivå.

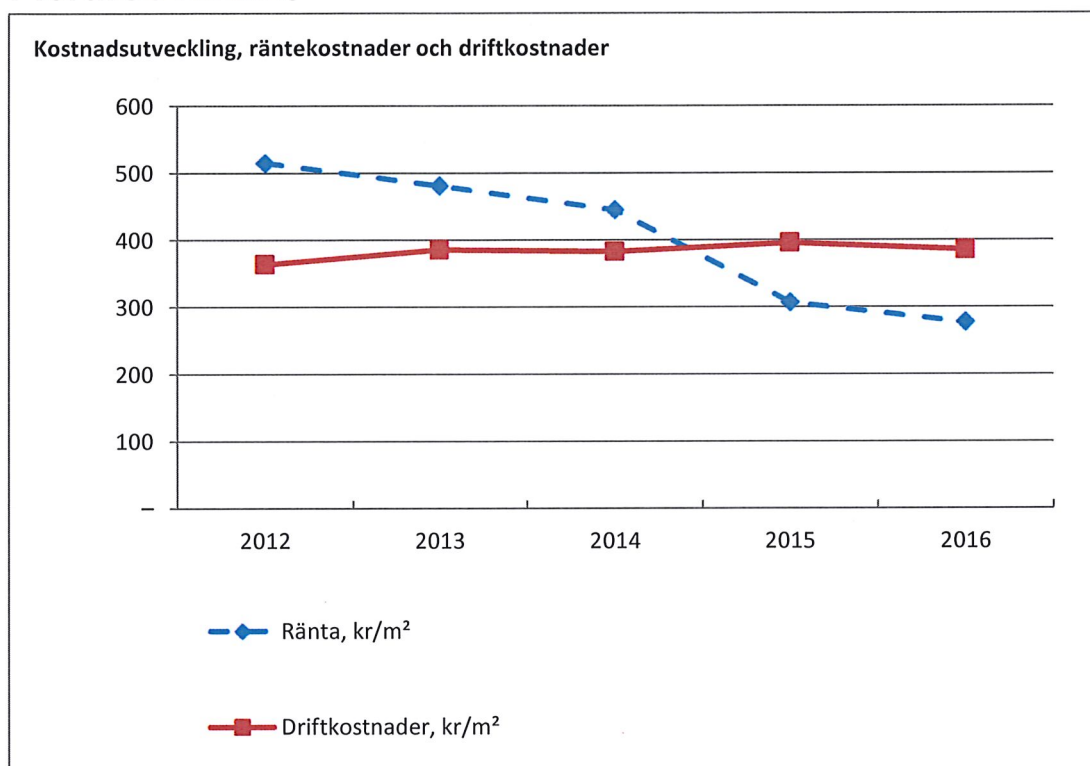


Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 88 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	4 835	4 811	4 790	4 740	4 732
Resultat efter finansiella poster	- 203	- 288	203	104	373
Resultat exklusive avskrivningar	1 185	1 101	534	425	479
Balansomslutning	195 780	197 765	198 221	199 043	199 927
Soliditet	68%	67%	67%	67%	66%
Likviditet	151%	272%	146%	198%	265%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	805	805	805	805	805
Driftkostnader, kr/m ²	386	396	383	386	364
Ränta, kr/m ²	278	307	445	481	515
Underhållsfond, kr/m ²	275	204	168	133	114
Lån, kr/m ²	13 312	13 843	13 854	14 073	14 291

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

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

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	284 882
Årets resultat före fondförändring	-203 129
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-340 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>0</u>
Summa underskott	-258 248

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-258 248
----------------------------	----------

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 835 486	4 810 698
Övriga rörelseintäkter	2	14 141	669
Summa rörelseintäkter, m.m.		4 849 628	4 811 367
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 802 824	-1 836 268
Övriga externa kostnader	4	- 479 437	- 399 650
Personalkostnader	5	- 96 265	- 70 095
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-1 388 350	-1 388 350
Summa rörelsekostnader		-3 766 876	-3 694 363
Rörelseresultat		1 082 752	1 117 004
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	2 530	2 530
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	9 066	16 121
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 297 505	-1 423 384
Summa finansiella poster		-1 285 909	-1 404 733
Resultat efter finansiella poster		- 203 157	- 287 729
Skatter			
Övriga skatter		28	-
Årets resultat	16	- 203 129	- 287 729



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	194 074 387	195 462 737
Summa materiella anläggningstillgångar		194 074 387	195 462 737
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	11	27 500	27 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		27 500	27 500
Summa anläggningstillgångar		194 101 887	195 490 237
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		- 950	12 270
Övriga fordringar	12	113 437	92 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	96 373	78 640
Summa kortfristiga fordringar		208 860	183 558
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	–	600 000
Summa kortfristiga placeringar		–	600 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	1 469 042	1 490 904
Summa kassa och bank		1 469 042	1 490 904
Summa omsättningstillgångar		1 677 902	2 274 462
SUMMA TILLGÅNGAR		195 779 789	197 764 699

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		131 500 000	131 500 000
Underhållsfond		1 285 000	945 000
Summa bundet eget kapital		<u>132 785 000</u>	<u>132 445 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 55 118	572 610
Årets resultat		- 203 129	- 287 729
Summa fritt eget kapital		<u>- 258 248</u>	<u>284 882</u>
Summa eget kapital		<u>132 526 752</u>	<u>132 729 882</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	62 143 907	64 198 619
Summa långfristiga skulder		<u>62 143 907</u>	<u>64 198 619</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	52 000	48 000
Leverantörsskulder		172 107	70 847
Skatteskulder		192 713	179 531
Övriga skulder	18	50 086	50 167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	642 223	487 653
Summa kortfristiga skulder		<u>1 109 129</u>	<u>836 198</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>195 779 789</u>	<u>197 764 699</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		68 000 000	68 000 000
Summa ställda säkerheter		<u>68 000 000</u>	<u>68 000 000</u>
Ansvarförbindelser			
Övriga ansvarförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- 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.

Underhåll/underhållsfond

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

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

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



Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	127	2134

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-08-31 2015-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	3 590 144	3 590 160
Hyrer, lokaler	488 173	486 953
Hyrer, garage	414 000	386 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	–	- 1 410
Elavgifter	343 169	348 595
	<u>4 835 486</u>	<u>4 810 698</u>

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

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	15	–
Inkassointäkter	360	669
Försäkringsersättningar	13 766	–
	<u>14 141</u>	<u>669</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	225 636	387 359
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	102 590	90 123
Gemensamhetsanläggning	46 860	16 522
Försäkringspremier	43 776	51 182
Fastighetsskötsel	50 256	47 456
Trädgårdsskötsel	49 166	36 896
Återbäring från Riksbyggen	- 5 900	- 6 300
Städning gemensamma utrymmen	115 590	82 723
Obligatoriska besiktningar	54 462	52 545
Övriga utgifter, köpta tjänster	13 399	6 751
Snö- och halkbekämpning	13 772	20 686
Förbrukningsmateriel	27 077	2 555
Fordons- och maskinkostnader	–	1 833
Vatten	101 632	89 722
El	387 540	373 786
Uppvärmning	512 772	506 340
Sophantering och återvinning	64 195	76 090
	<u>1 802 824</u>	<u>1 836 268</u>

2016-08-31 2015-08-31

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode, inkl. ledamot RB	193 723	188 341
IT-kostnader	100 800	102 679
Juridiska kostnader	1 125	8 294
Arvode, yrkesrevisorer	25 162	27 951
Möteskostnader	–	3 748
Övriga förvaltningskostnader	29 952	20 743
Telefon och porto	1 184	–
Konstaterade förluster hyror/avgifter	9 272	1
Medlems- och föreningsavgifter	2 750	2 750
Köpta tjänster	5 800	45 043
Konsultarvoden	109 619	–
Bankkostnader	50	100
	<u>479 437</u>	<u>399 650</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	27 500	16 000
Sammanträdesarvoden	39 300	31 050
Arvode till valberedningen	3 100	2 800
Föreningsvald revisor	3 350	3 200
Summa	<u>73 250</u>	<u>53 050</u>
Sociala kostnader	23 015	17 045
	<u>96 265</u>	<u>70 095</u>

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	1 388 350	1 388 350
	<u>1 388 350</u>	<u>1 388 350</u>

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning på aktier och andelar i Intresseföreningen	2 530	2 530
	<u>2 530</u>	<u>2 530</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank (Resurs Bank)	8 605	11 592
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	95
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	446	1 657
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	15	2 777
	<u>9 066</u>	<u>16 121</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 297 482	1 423 384
Övriga räntekostnader	23	–
	<u>1 297 505</u>	<u>1 423 384</u>

2016-08-31 2015-08-31

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	167 800 000	167 800 000
Mark	31 200 000	31 200 000
Standardförbättringar	-1 198 052	-1 198 052
	<u>197 801 948</u>	<u>197 801 948</u>

Summa anskaffningsvärden

197 801 948 197 801 948

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-2 339 211	-950 861
	<u>-2 339 211</u>	<u>-950 861</u>

Årets avskrivning byggnader

-1 388 350 -1 388 350

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-3 727 561 -2 339 211

Restvärde enligt plan vid årets slut

194 074 387 195 462 737

Taxeringsvärden

bostäder

141 000 000 127 000 000

lokaler

6 772 000 5 594 000

Totalt taxeringsvärde

147 772 000 132 594 000

varav byggnader

85 890 000 85 754 000

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

55 kapitalbevis à 500 kr i Intresseföreningen

27 500 27 500

27 500 27 500

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto

93 395 92 648

Andra kortfristiga fordringar

20 042 –

113 437 92 648

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

3 423 77

Förutbetalda försäkringspremier

25 537 25 536

Förutbetalt förvaltningsarvode

25 204 24 038

Förutbetald renhållning

16 899 –

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

8 250 –

Övriga förutbetalda kostnader

17 060 28 989

96 373 78 640

2016-08-31 2015-08-31

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen*	–	600 000
	–	600 000

*Likviditetsplacering via Riksbyggen avslutades per 2016-04-30

Not 15 Kassa och bank

Bankmedel	570 644	565 462
Förvaltningskonto i Swedbank	898 398	925 442
	1 469 042	1 490 904

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	131 500 000	945 000	572 610	- 287 729
Disposition enl. årsstämmebeslut			- 287 729	287 729
Reservering underhållsfond		340 000	- 340 000	
Årets resultat				- 203 129
Vid årets slut	131 500 000	1 285 000	- 55 118	- 203 129

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	62 195 907	64 246 619
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 52 000	- 48 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	62 143 907	64 198 619

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,74%	Rörligt	11 425 000		1 010 000	10 415 000
SBAB BANK AB	1,95%	2017-06-27	14 968 648			14 968 648
SBAB BANK AB	2,48%	2018-04-18	22 884 323		40 712	22 843 611
SBAB BANK AB	0,88%	Rörligt	14 968 648		1 000 000	13 968 648
			64 246 619		2 050 712	62 195 907

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 52 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 208 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 61 935 907 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder

Depositionsavgifter	26 250	26 250
Skuld för moms	23 836	23 917
	50 086	50 167

2016-08-31 2015-08-31


Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	44 852	21 837
Upplupna räntekostnader	14 494	11 615
Upplupna elkostnader	27 638	22 077
Upplupna värmekostnader	16 647	15 908
Upplupna revisionsarvoden	26 000	26 000
Upplupna styrelsearvoden	142 750	69 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 607	17 451
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	365 235	303 265
	<u>642 223</u>	<u>487 653</u>

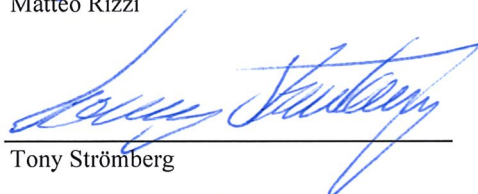
Stockholm 2016-12-14.



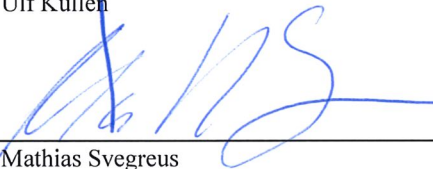
Matteo Rizzi



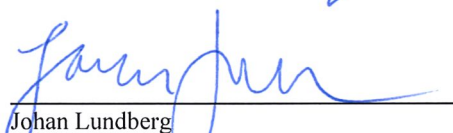
Ulf Kullén



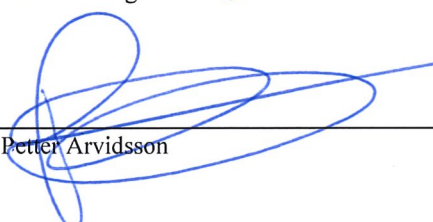
Tony Strömberg



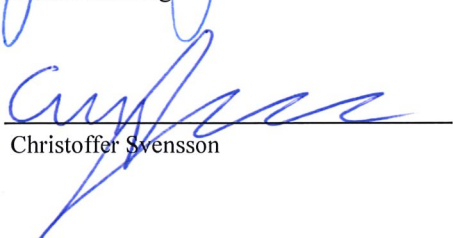
Mathias Svegreus



Johan Lundberg



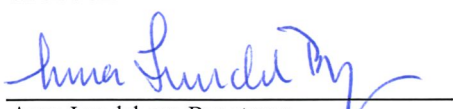
Petter Arvidsson




Christoffer Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-12-14

KPMG AB



Anna Lundeborn-Bengtsson
Auktoriserad revisor



Öve Nilsson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Konvojen, org. nr 716420-4708

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Konvojen för räkenskapsåret 2015-09-01–2016-08-31.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsförening Konvojens finansiella ställning per den 31 augusti 2016 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Konvojen för räkenskapsåret 2015-09-01–2016-08-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

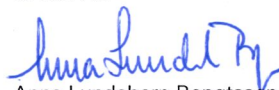
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 14 december 2016

KPMG AB


Anna Lundeborn-Bengtsson
Auktoriserad revisor


Ove Nilson
Föreningsvald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

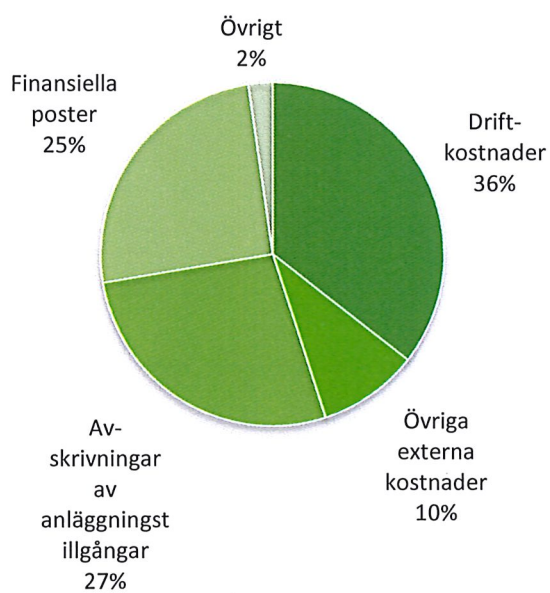
Årsredovisning

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

Nyckeltal

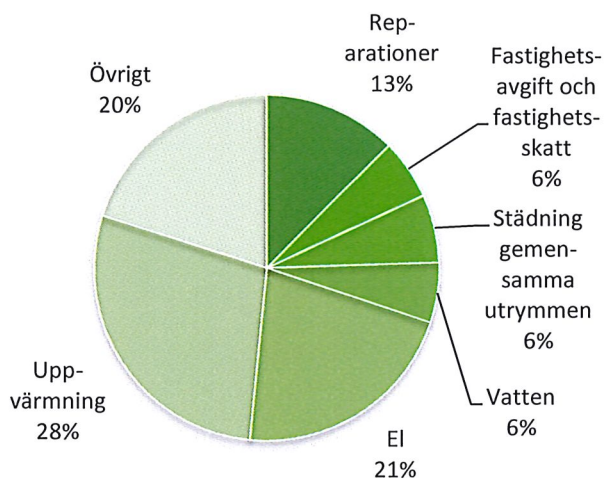
Kostnadsfördelning

	2016	2015
Driftkostnader	1 802 824	1 836 268
Övriga externa kostnader	479 437	399 650
Personalkostnader	96 265	70 095
Avskrivningar av anläggningstillgångar	1 388 350	1 388 350
Finansiella poster	1 285 909	1 404 733
Skatter	- 28	0
Summa kostnader	5 052 757	5 099 096



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	225 636	387 359
Fastighetsavgift och fastighets-skatt	102 590	90 123
Gemensamhetsanläggning	46 860	16 522
Försäkringspremier	43 776	51 182
Fastighetskötsel	50 256	47 456
Trädgårdsskötsel	49 166	36 896
Återbäring från Riksbyggen	- 5 900	- 6 300
Städning gemensamma utrymmen	115 590	82 723
Obligatoriska besiktningar	54 462	52 545
Övriga utgifter, köpta tjänster	13 399	6 751
Snö- och halkbekämpning	13 772	20 686
Förbrukningsmateriel	27 077	2 555
Fordons- och maskinkostnader	0	1 833
Vatten	101 632	89 722
El	387 540	373 786
Uppvärmning	512 772	506 340
Sophantering och återvinning	64 195	76 090
Summa driftkostnader	1 802 824	1 836 268



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
BOA (kvm):	4459	4459
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	51	87
Fastighetsavgift och fastighetskatt	23	20
Gemensamhetsanläggning	11	4
Försäkringspremier	10	11
Fastighetskötsel	11	11
Trädgårdsskötsel	11	8
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Städning gemensamma utrymmen	26	19
Obligatoriska besiktningar	12	12
Övriga utgifter, köpta tjänster	3	2
Snö- och halkbekämpning	3	5
Förbrukningsmateriel	6	1
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	23	20
El	87	84
Uppvärmning	115	114
Sophantering och återvinning	14	17
Summa driftkostnader	404	412

RB BRF KONVOJEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF KONVOJEN i samarbete med Riksbyggen

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

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

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