

Årsredovisning

Brf R.A.G. 12

Org.nr: 769630-7375

2024



Denna årsredovisning har upprättats av styrelsen i Brf RAG 12 i samarbete med
Persson & Bergström Förvaltning AB - www.pbforvaltning.se

Styrelsen för Brf R.A.G. 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen R.A.G. 12 registrerades 2015-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-24 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-18 hos Bolagsverket. Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening (privtbostadsföretag). Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Fakta om föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2016 bolaget Solberga Invest 19 AB. Föreningen blev då ägare till fastigheten Stockholm Stengodset 19. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus med den total area om 1 141 kvm. Byggnaden innehåller 29 lägenheter om totalt 1 048 kvm samt lokaler om totalt 93 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dina försäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättslägenheter.

Byggnadernas uppvärmning sker med gemensam fjärrvärme.

Lägenheter, lokaler och parkeringsplatser

Föreningen upplåter 29 av 29 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt. Utöver det har föreningen 5 parkeringsplatser.

Bostadslägenheternas fördelning:

1 rum och kokvrå	5 st	102 kvm
2 rum och kokvrå	22 st	864 kvm
<u>2 rum och kök</u>	<u>2 st</u>	<u>82 kvm</u>
Summa	29 st	1 048 kvm

Teknisk status

Under året 2016-2017 bekostades omfattande renoverings- och underhållsarbeten på fastigheten. Det finns nu inga större planerade underhållsbehov under den kommande 10-års perioden.

Genomfört underhåll:

Installation av nytt torkskåp	2021
Infört matavfallssortering	2023
Fönsterrenovering	2023-2024
Byte av tvättmaskiner och torktumlare i tvättstugan	2024

Förvaltningsavtal

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk och teknisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Städ
Hisservice
Porttelefon
Elnät
Elhandel
Vatten och avlopp
Fjärrvärme
Renhållning
Försäkring

Leverantör

Persson & Bergström Förvaltning AB
Persson & Bergström Förvaltning AB
Städbolaget Ett i Täby
Hissen El Mek Verkstad AB
Din Box Sverige AB
Ellevio AB
Fortum Markets AB
Stockholm Vatten & Avfall
Stockholm Exergi AB
Stockholm Vatten & Avfall
Dina Försäkringar

Medlemsinformation

Medlemmar och upplåtelser

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 29 st.

Under året har 2 st överlåtelser skett av bostadsrätter i sin helhet.

Föreningens medlemsantal har under året förändrats enligt följande.

Antal medlemmar 2024-01-01:	39 st
Nya medlemmar under året:	3 st
Avgående medlemmar under året:	- 2 st
Antal medlemmar 2024-12-31:	40 st

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Mats Johansson	Ordförande /Ledamot
Anne von Perner	Ledamot
William Sveden	Ledamot
Hedda Sievert	Ledamot
Helen Stoye	Ledamot

Revisor

Till revisor på stämman valdes José Roa Cortes på Parsells Revisionsbyrå AB.

Valberedning

Vid extrastämman i november valdes Mikael Micallef (lgh 1504) och Andreas Flodström (lgh 1501) till valberedning.

Stämma och sammanträden

Föreningen har avhållit ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2024.

Styrelsen har under året avhållit 8 st protokollförda sammanträden.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året höjt hyran med 15 % from 1 januari 2024
Den 1 oktober höjdes hyran med 167 kr/kvm

Under året har styrelsen kallat till extra medlemsmöte med anledning av frågan om medlemmarna föredrog att föreningens ekonomi förstärktes med höjning av årsavgiften eller en kombination av höjning av årsavgiften och kapitaltillskott eller bara kapitaltillskott. Majoriteten av medlemmarna röstade för höjd medlemsavgift som kom att träda i kraft 1 januari 2025

Fastigheten har under året genomgått fönsterrenovering.

På ordinarie föreningsstämma 2024 godkändes stadgeändringen med enhälligt bifall och kunde därmed träda i laga kraft.

Under 2024 tog föreningen fram en ny underhållsplan som styrelsen kommer arbeta efter.

Resultatsammanfattning

Föreningens resultat

Föreningens resultat för 2024 är ca - 826 kkr. En förbättring mot föregående år med 321 kkr. I resultatet ingår avskrivningar med -851 kkr vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens lån

Föreningen har vid årets utgång lån på 18 Mkr. Föreningens medelränta under året har varit ca 3,405 %. Föreningens belångsgrad uppgår till 17 176 kr per kvm bostadsrättsyta.

Föreningens kassaflöde

Föreningens kassa var vid årets ingång ca 535 kkr. Vid årets utgång var kassan ca 486 kkr. Föreningens kassa har således minskat under verksamhetsåret med ca 49 kkr justerat för kortfristiga skulder, fordringar och amorteringar.

Händelser efter räkenskapsåret

Hyran höjdes från den 1 januari 2025 med 477 kr / kvm

Flerårsöversikt

(Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 175	1 012	920	891
Resultat efter finansiella poster	-826	-1 147	-854	-837
Soliditet (%)	86	86	86	87
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	861	709	647	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77	73	74	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	15 776	15 776	15 776	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	17 176	17 176	17 176	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	160	-259	-2	0
Räntekänslighet (%)	-20	-24	-27	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	224	206	180	0

Vissa nyckeltal har endast jämförelsetal från 2022 detta då inga jämförelsetal för 2021 är uträknade.

Upplysning vid förlust

Föreningen har i dagsläget negativt kassaflöde. Årsavgiften kommer att höjas för att täcka den löpande driften.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	104 799 999	9 975 227	335 867	6 201 361	-1 147 158	120 165 296
Avsättning till yttre fond			73 367	-73 367		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 147 158	1 147 158	0
Årets resultat					-825 528	-825 528
Belopp vid årets utgång	104 799 999	9 975 227	409 234	4 980 836	-825 528	119 339 768

Resultatdisposition

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 980 836
årets förlust	-825 528
	4 155 308
disponeras så att	
till reservfond avsättes	73 367
i ny räkning överföres	4 081 941
	4 155 308

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2, 3	1 174 995	1 006 004
Övriga intäkter	4	0	6 059
Summa rörelseintäkter		1 174 995	1 012 063
RÖRELSEKOSTNADER			
	5, 6, 7, 8,		
Driftkostnader	9, 10	-593 386	-853 967
Övriga externa kostnader	11	-126 058	-116 296
Av- och nedskrivningar av byggnad och installationer		-851 148	-851 148
Summa rörelsekostnader		-1 570 592	-1 821 411
RÖRELSERESULTAT		-395 597	-809 348
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 354	7 248
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-438 285	-345 058
Summa finansiella poster		-429 931	-337 810
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-825 528	-1 147 158
ÅRETS RESULTAT		-825 528	-1 147 158

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	137 292 537	138 130 065
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	13 631	27 251
Summa materiella anläggningstillgångar		137 306 168	138 157 316

Summa anläggningstillgångar

137 306 168 **138 157 316**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		96	6 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 360	30 745
Summa kortfristiga fordringar		39 456	36 900

Kassa och bank

Kassa och bank		485 894	535 676
Summa kassa och bank		485 894	535 676

Summa omsättningstillgångar

525 350 **572 576**

SUMMA TILLGÅNGAR

137 831 518 **138 729 892**

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	104 799 999	104 799 999
Upplåtelseavgifter	9 975 227	9 975 227
Fond för yttre underhåll	409 234	335 867
Summa bundet eget kapital	115 184 460	115 111 093

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 980 835	6 201 360
Årets resultat	-825 528	-1 147 158
Summa fritt eget kapital	4 155 307	5 054 202

Summa eget kapital

119 339 767 **120 165 295**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	9 000 000	9 000 000
Summa långfristiga skulder	16	9 000 000	9 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		9 000 000	9 000 000
Förskott från kunder		25 693	20 036
Leverantörsskulder		82 831	232 114
Skatteskulder		47 340	47 340
Övriga skulder		55 000	55 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	280 887	210 107
Summa kortfristiga skulder		9 491 751	9 564 597

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

137 831 518 **138 729 892**

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-825 528

-1 147 158

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

851 148

851 148

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

25 620

-296 010

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

0

0

Förändring av kortfristiga fordringar

-2 556

-7 023

Förändring av leverantörsskulder

-149 282

49 868

Förändring av kortfristiga skulder

76 438

89 069

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-49 780

-164 096

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar

0

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

Amortering

0

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

0

Årets kassaflöde

-49 780

-164 096

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

535 676

699 772

Likvida medel vid årets slut

485 896

535 676

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

År 2023 är första året med BFNAR 2023:1.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år
Inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Hyror

	2024	2023
Hysesintäkter, lokaler	156 157	146 603
Hysesintäkter, p-platser	116 604	116 000
	272 761	262 603

Not 3 Årsavgifter

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	875 700	725 196
Årsavgifter, tillägg	26 565	18 171
Öresutjämning	-31	35
	902 234	743 402

Not 4 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga ersättningar och intäkter	0	6 059
	0	6 059

Not 5 Fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	35 481	39 478
Trädgårdsskötsel	7 870	0
Snöröjning och sandning	0	3 315
Städning	50 233	35 489
Obligatoriska myndighetsbesiktningar	-10 925	22 125
Serviceavtal, hissanläggningar	0	7 656
	82 659	108 063

Not 6 Felavhjälpande underhåll (reparationer)

	2024	2023
Reparation av gemensamma utrymmen	6 107	3 806
Reparation av hissanläggning	6 674	0
Reparation av lås och låssystem	5 444	0
Reparation av entréer och portar	0	2 071
Reparation av vatten och avloppssystem	0	4 589
Reparation, övrigt	0	7 275
	18 225	17 741

Not 7 Periodiskt underhåll

	2024	2023
Periodiskt underhåll av tvättstuga	103 370	0
Periodiskt underhåll av installationer	0	6 530
Periodiskt underhåll av huskropp, utvändigt	66 000	414 688
Periodiskt underhåll, övrigt	0	4 291
	169 370	425 509

Not 8 Taxebundna kostnader

	2024	2023
El	34 001	39 460
Uppvärmning (värme)	181 544	163 901
Vatten och avlopp	39 884	31 908
Avfall	13 288	15 887
	268 717	251 156

Not 9 Övriga driftkostnader

	2024	2023
Försäkringskostnader	30 745	27 827
	30 745	27 827

Not 10 Fastighetsskatt

	2024	2023
Kommunal fastighetsavgift, bostäder	23 670	23 670
	23 670	23 670

Not 11 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ekonomisk administrativ förvaltning	49 872	43 547
Teknisk administrativ förvaltning	30 180	29 535
Förbrukningsmaterial	940	1 352
Datakommunikation (fastighet)	12 249	13 292
Kreditupplysning	625	250
Revisionsarvoden - externt	27 777	22 000
Övriga förvaltningskostnader, administration	0	250
Bankkostnader	2 990	2 922
Övriga externa kostnader	1 425	3 148
	126 058	116 296

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, fastighetslån	437 325	344 700
Räntekostnader, skattekonto	915	358
Övriga finansiella kostnader	45	0
	438 285	345 058

Not 13 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	143 520 236	143 520 236
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 520 236	143 520 236
Ingående avskrivningar	-5 390 171	-4 552 643
Årets avskrivningar	-837 528	-837 528
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 227 699	-5 390 171
Utgående redovisat värde	137 292 537	138 130 065
Taxeringsvärden byggnader	38 068 000	38 068 000
Taxeringsvärden mark	35 299 000	35 299 000
	73 367 000	73 367 000

Bokfört värde byggnader	77 538 824	78 389 972
Bokfört värde mark	59 767 344	59 767 344
	137 306 168	138 157 316

Not 14 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 113	68 113
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 113	68 113
Ingående avskrivningar	-40 862	-27 242
Årets avskrivningar	-13 620	-13 620
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 482	-40 862
Utgående redovisat värde	13 631	27 251

Not 15 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek 703607 4,17 % villkorsändring 2025-04-30	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek 470381 2,64 % villkorsändring 2027-04-30	9 000 000	9 000 000
Kortfristig del av långsskuld	-9 000 000	-9 000 000
	9 000 000	9 000 000

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 200 000	18 200 000
	18 200 000	18 200 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror	134 554	103 861
Upplupna räntor	102 150	57 450
Revisionsarvode	27 625	24 375
Ellevio, Fortum	3 152	1 189
Stockholm vatten & avfall	13 327	10 585
Bankkostnader	79	147
Balcona-balkong-bygglov	0	12 500
	280 887	210 107

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mats Johansson
Ledamot och ordförande

William Sveden
Ledamot

Hedda Sievert
Ledamot

Helen Stoye
Ledamot

Anne von Perner
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

José Roa Cortes
Auktoriserad revisor
Parsells Revisionsbyrå AB