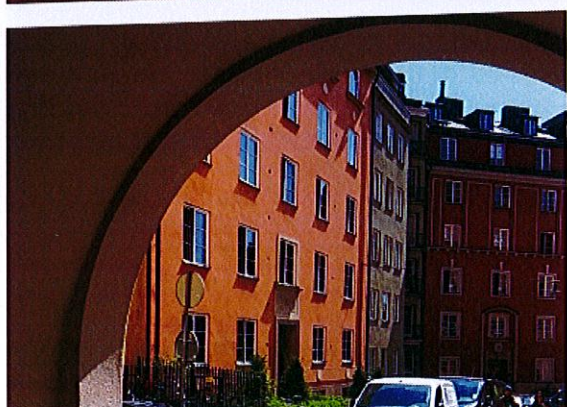
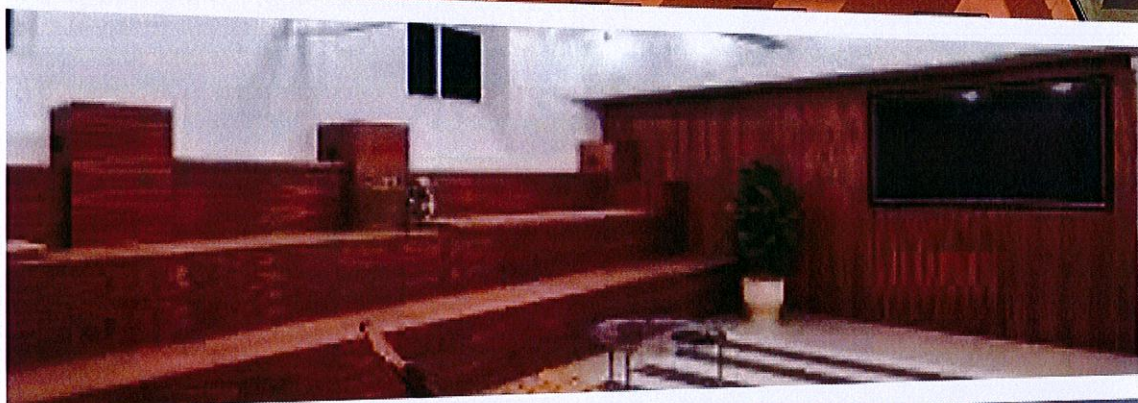


2020

Årsredovisning

Brf R.A.G. 12

Org.nr: 769630-7375



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

Styrelsen för Brf R.A.G. 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

Föreningens verksamhet

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 2017-03-30 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 Proinova Agency AB. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättslägenheter.

Byggnadernas uppvärmning sker med gemensam fjärrvärme.

Teknisk status

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

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
<u>2 rum och kokvrå</u>	<u>24 st</u>	<u>946 kvm</u>
Summa	29 st	1 048 kvm

Förvaltningsavtal

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

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

Leverantör

Persson & Bergström Förvaltning AB
Persson & Bergström Förvaltning AB
Hissen El Mek Verkstad AB
Din Box Sverige AB
Ellevio AB
Fortum Markets AB
Stockholm Vatten & Avfall
Stockholm Exergi AB
Stockholm Vatten & Avfall
Proinova Agency AB

Medlemsinformation

Medlemmar och upplåtelser

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 29 st.

Under året har 9 st överlåtelser skett av bostadsrätter i sin helhet.

Föreningens medlemsantal har under året förändrats enligt följande.

Antal medlemmar 2020-01-01:	36 st
Nya medlemmar under året:	11 st
Avgående medlemmar under året:	- 9 st
Antal medlemmar 2020-12-31:	38 st

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Niklas Koch	Ledamot och ordförande
Mats Johansson	Ledamot
Joakim Sundberg	Ledamot
Anne von Perner	Suppleant

Revisor

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

Valberedning

Till valberedning på stämman valdes Adam Pålsson, Matthias Stoye och Petra Söderberg.

Stämma och sammanträden

Föreningen har avhållit ordinarie föreningsstämma den 30 juni 2020.

Styrelsen har under året avhållit 7 st protokollförda sammanträden.

Händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret 2020.

Konsekvenser av Covid-19

Föreningens finansiella ställning eller i övrigt har under verksamhetsåret inte påverkats på grund av Covid-19. Föreningen har inte heller upplevt några försenade betalningar gällande årsavgifter och hyresintäkter utöver normalt.

Resultatsammanfattning

Föreningens resultat

Föreningens resultat för 2020 är ca -742 kkr. I resultatet ingår avskrivningar med -837 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 1,68 %. Föreningens belångsgrad uppgår till 17 175 kr per kvm bostadsrättsyta.

Föreningens kassaflöde

Föreningens kassa var vid årets ingång ca 483 kkr. Vid årets utgång var kassan ca 664 kkr. Föreningens kassa har således ökat under verksamhetsåret med ca 181 kkr justerat för kortfristiga skulder, fordringar och amorteringar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	880	801	623	53
Resultat efter finansiella poster	-742	-674	-1 056	-3 210
Soliditet (%)	87,0	87,0	87,0	33,0

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	66 875	9 575 928	-673 935	123 744 094
Avsättning enligt stadgar			61 129	-61 129		0
Disposition av föregående års resultat:				-673 935	673 935	0
Årets resultat					-741 502	-741 502
Belopp vid årets utgång	104 799 999	9 975 227	128 004	8 840 864	-741 502	123 002 592

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 840 864
årets förlust	-741 502
	8 099 362
disponeras så att till reservfond avsättes	61 129
i ny räkning överföres	8 038 233
	8 099 362

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	876 287	800 876
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		876 287	800 876
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-447 843	-374 848
Övriga externa kostnader	4	-30 479	-4 897
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-837 529	-837 529
Summa rörelsekostnader		-1 315 851	-1 217 274
Rörelseresultat		-439 564	-416 398
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-301 938	-257 537
Resultat efter finansiella poster		-741 502	-673 935
Resultat före skatt		-741 502	-673 935
Årets resultat		-741 502	-673 935

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	140 642 649	141 480 178
Summa materiella anläggningstillgångar		140 642 649	141 480 178
Summa anläggningstillgångar		140 642 649	141 480 178
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 913	3 731
Övriga fordringar		44	51
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 432	23 244
Summa kortfristiga fordringar		62 389	27 026
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		663 771	482 772
Summa kassa och bank		663 771	482 772
Summa omsättningstillgångar		726 160	509 798
SUMMA TILLGÅNGAR		141 368 809	141 989 976



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		104 799 999	104 799 999
Förlagsinsatser		9 975 227	9 975 227
Fond för yttre underhåll		128 004	66 875
Summa bundet eget kapital		114 903 230	114 842 101
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 840 864	9 575 928
Årets resultat		-741 502	-673 935
Summa fritt eget kapital		8 099 362	8 901 993
Summa eget kapital		123 002 592	123 744 094
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	18 000 000	18 000 000
Summa långfristiga skulder		18 000 000	18 000 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		6 860	54 684
Leverantörsskulder		97 752	39 352
Skatteskulder		42 580	38 400
Övriga skulder		55 000	55 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	164 025	58 446
Summa kortfristiga skulder		366 217	245 882
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 368 809	141 989 976

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	624 110	624 097
Hyror garage och parkeringsplatser	232 105	176 779
Andrahandsavgift	20 072	
	876 287	800 876

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och förvaltning	168 305	45 227
Reparation	22 611	44 021
Serviceavtal	7 555	5 172
Vatten, avlopp, sophämtning, uppvärmning	196 407	237 569
Försäkring	22 116	21 569
Fastighetsskatt	21 290	21 290
Övriga kostnader	9 559	
	447 843	374 848

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Datakommunikation	5 473	2 756
Revisionsarvode	20 000	0
Övriga förvaltningskostnader	5 006	2 141
	30 479	4 897

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	143 520 236	143 532 287
Omklassificeringar		-12 051
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 520 236	143 520 236
Ingående avskrivningar	-2 040 058	-1 202 529
Årets avskrivningar	-837 529	-837 529
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 877 587	-2 040 058
Utgående redovisat värde	140 642 649	141 480 178
Taxeringsvärden byggnader	31 875 000	31 875 000
Taxeringsvärden mark	29 254 000	29 254 000
	61 129 000	61 129 000
Bokfört värde byggnader	80 875 305	81 712 834
Bokfört värde mark	59 767 344	59 767 344
	140 642 649	141 480 178

Not 6 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	18 200 000	18 200 000
	18 200 000	18 200 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek 15531	1,65	2022-04-30	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek 270855	1,19	2024-04-30	9 000 000	9 000 000
			18 000 000	18 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Stockholm exergi	17 331	7 463
Stockholm vatten & avfall	5 590	5 333
Stockholm vatten & avfall	3 159	2 900
Bankkostnader	439	0
Ellevios	2 430	0
Upplupen revisionsarvode	20 000	0
Upplupna räntekostnader	42 600	42 750
Förutbetalda hyror	72 476	0
	164 025	58 446

Niklas Koch
Ordförande



Mats Arne Johansson

Karl Joakim Sundberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Jose Roa Cortes
Auktoriserad Revisor
Parsells Revisionsbyrå AB