

Årsredovisning

Brf R.A.G. 12

Org.nr: 769630-7375

2025



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

Dokument-ID 09222115557576486439



Signerat MJ, SL, HS1, HS2, JRC, AVP, NA

Styrelsen för Brf R.A.G. 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 kök	5 st	102 kvm
2 rum och kök	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
Grävning och byte av servisledning	2025

Planerat underhåll

OVK	2026
Radonmätning	2026
Renovering av balkongfönster och ytterdörrar	2026
Renovering av den mindre lokalen	2026

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 6 st överlåtelser skett av bostadsrätter i sin helhet.

Föreningens medlemsantal har under året förändrats enligt följande.

Antal medlemmar 2025-01-01:	40 st
Nya medlemmar under året:	5 st
Avgående medlemmar under året:	- 6 st
Antal medlemmar 2024-12-31:	39 st

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Mats Johansson	Ordförande /Ledamot
Anne von Perner	Ledamot
Hedda Sievert	Ledamot
Helen Stoye	Ledamot
Stefan Lindqvist	Ledamot
Nurcan Aydin	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 22 maj 2025.
Styrelsen har under året avhållit 7 st protokollförda sammanträden.

Händelser under räkenskapsåret

Lokalen i källaren mot Robert Almströmsgatan sanerades och ytskikt revs under slutet av år 2025 pga brister i spillvattenledning på föreningens mark. Återställning av lokalen planeras och kommer att ske under 2026. Sanering, rivning och återställning ersätts av föreningens försäkringsbolag

Under december månad 2025 byttes den trasiga spillvattenledningen och ett provisoriskt rör för vatten placerades i gropan för ev.framtida behov av byte av vattenrör.

Resultatsammanfattning

Föreningens resultat

Föreningens resultat för 2025 är ca - 546 kkr. En förbättring mot föregående år med 280 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 17,9 Mkr. Föreningens medelränta under året har varit ca 3,0 %. Föreningens belångsgrad uppgår till 17 050 per kvm bostadsrättsyta.

Föreningens kassaflöde

Föreningens kassa var vid årets ingång ca 486 kkr. Vid årets utgång var kassan ca 990 kkr. Föreningens kassa har således ökat under verksamhetsåret med ca 504 kkr justerat för kortfristiga skulder, fordringar och amorteringar.

Händelser efter räkenskapsåret

Samtliga balkongdörrar och fönster i trapphuset har påbörjats renovering i början på år 2026. Ytterdörrarna kommer även de åtgärdas under året.

Föreningen har tecknat nytt avtal med en ny städfirma som startar i mars 2026.

Flerårsöversikt

(Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 858	1 175	1 012	920
Resultat efter finansiella poster	-546	-826	-1 147	-854
Soliditet (%)	87	86	86	86
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 456	861	709	647
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82	77	73	74
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	15 688	15 776	15 776	15 776
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	17 050	17 176	17 176	17 176
Sparande per kvm (kr/kvm)	563	160	-259	-2
Räntekänslighet (%)	-12	-20	-24	-27
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	240	224	206	180

Upplysning vid förlust

Föreningen har idag ett positivt kassaflöde då åtgärder vidtogs föregående år som detta år gett resultat

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	409 234	4 980 836	-825 528	119 339 768
Avsättning till yttre fond			70 410	-70 410		0
Disposition av föregående års resultat:				-825 528	825 528	0
Årets resultat					-545 775	-545 775
Belopp vid årets utgång	104 799 999	9 975 227	479 644	4 084 898	-545 775	118 793 993

Resultatdisposition

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 084 898
årets förlust	-545 775
	3 539 123
disponeras så att	
till reservfond avsättes	70 410
i ny räkning överföres	3 468 713
	3 539 123

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2, 3	1 858 119	1 174 995
Summa rörelseintäkter		1 858 119	1 174 995
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	4, 5, 6, 7, 8, 9	-827 716	-593 386
Övriga externa kostnader	10	-186 654	-126 058
Av- och nedskrivningar av byggnad och installationer		-851 148	-851 148
Summa rörelsekostnader		-1 865 518	-1 570 592
RÖRELSERESULTAT		-7 399	-395 597
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	8 354
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-538 376	-438 285
Summa finansiella poster		-538 376	-429 931
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-545 775	-825 528
ÅRETS RESULTAT		-545 775	-825 528

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	136 455 009	137 292 537
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	11	13 631
Summa materiella anläggningstillgångar		136 455 020	137 306 168
Summa anläggningstillgångar		136 455 020	137 306 168
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		333 421	96
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 213	39 360
Summa kortfristiga fordringar		367 634	39 456
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		989 760	485 894
Summa kassa och bank		989 760	485 894
Summa omsättningstillgångar		1 357 394	525 350
SUMMA TILLGÅNGAR		137 812 414	137 831 518

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

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		479 644	409 234
Summa bundet eget kapital		115 254 870	115 184 460

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		4 084 898	4 980 835
Årets resultat		-545 775	-825 528
Summa fritt eget kapital		3 539 123	4 155 307

Summa eget kapital

118 793 993 119 339 767

Långfristiga skulder

14

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

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	8 900 000	9 000 000
Förskott från kunder		52 608	25 693
Leverantörsskulder		438 500	82 831
Skatteskulder		47 770	47 340
Övriga skulder		0	55 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	579 543	280 887
Summa kortfristiga skulder		10 018 421	9 491 751

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

137 812 414 137 831 518

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-545 775

-825 528

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

851 148

851 148

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

305 373

25 620

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

3 028

0

Förändring av kortfristiga fordringar

5 147

-2 556

Förändring av leverantörsskulder

355 669

-149 282

Förändring av kortfristiga skulder

-65 350

76 438

Kassaflöde från den löpande verksamheten

603 867

-49 780

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar

0

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

Amortering

-100 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-100 000

0

Årets kassaflöde

503 867

-49 780

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

485 894

535 676

Likvida medel vid årets slut

989 761

485 896

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 Övriga intäkter

Not 2 Hyror

	2025	2024
Hysesintäkter, lokaler	220 589	156 157
Hysesintäkter, p-platser	112 000	116 604
	332 589	272 761

Not 3 Årsavgifter

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 507 733	875 700
Årsavgifter, tillägg	17 849	26 565
Öresutjämning	-53	-31
	1 525 529	902 234

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	36 176	35 481
Trädgårdsskötsel	0	7 870
Städning	49 294	50 233
Obligatoriska myndighetsbesiktningar	0	-10 925
Serviceavtal	11 889	0
Övriga besiktningar	4 260	0
Övriga fastighetskostnader	3 433	0
	105 052	82 659

Not 5 Felavhjälpande underhåll (reparationer)

	2025	2024
Reparation av gemensamma utrymmen	2 616	6 107
Reparation av hissanläggning	1 079	6 674
Reparation av lås och låssystem	0	5 444
Reparation av vatten och avloppssystem	23 997	0
Reparation av takavvattning	9 295	0
	36 987	18 225

Not 6 Periodiskt underhåll

	2025	2024
Periodiskt underhåll av tvättstuga	0	103 370
Periodiskt underhåll vatten och avloppssystem	336 875	0
Periodiskt underhåll av huskropp, utvändigt	0	66 000
	336 875	169 370

Not 7 Taxebundna kostnader

	2025	2024
El	40 475	34 001
Uppvärmning (värme)	174 853	181 544
Vatten och avlopp	58 852	39 884
Avfall	17 625	13 288
	291 805	268 717

Not 8 Övriga driftkostnader

	2025	2024
Försäkringskostnader	32 897	30 745
	32 897	30 745

Not 9 Fastighetsskatt

	2025	2024
Kommunal fastighetsavgift, bostäder	24 100	23 670
	24 100	23 670

Not 10 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ekonomisk administrativ förvaltning	51 768	49 872
Teknisk administrativ förvaltning	31 320	30 180
Förbrukningsmaterial	2 942	940
Datakommunikation (fastighet)	14 259	12 249
Kreditupplysning	875	625
Revisionsarvoden - externt	37 405	27 777
Konsultarvoden	42 318	0
Bankkostnader	4 472	2 990
Övriga externa kostnader	1 295	1 425
	186 654	126 058

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader, fastighetslån	537 646	437 325
Räntekostnader, skattekonto	730	915
Övriga finansiella kostnader	0	45
	538 376	438 285

Not 12 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	143 520 236	143 520 236
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 520 236	143 520 236
Ingående avskrivningar	-6 227 699	-5 390 171
Årets avskrivningar	-837 528	-837 528
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 065 227	-6 227 699
Utgående redovisat värde	136 455 009	137 292 537
Taxeringsvärden byggnader	38 201 000	38 068 000
Taxeringsvärden mark	32 209 000	35 299 000
	70 410 000	73 367 000
Bokfört värde byggnader	76 687 666	77 538 824
Bokfört värde mark	59 767 344	59 767 344
	136 455 010	137 306 168

Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 113	68 113
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 113	68 113
Ingående avskrivningar	-54 482	-40 862
Årets avskrivningar	-13 620	-13 620
Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 102	-54 482
Utgående redovisat värde	11	13 631

Not 14 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek 852482 2,93 % villkorsändring 2026-04-30	8 900 000	9 000 000
Stadshypotek 470381 2,64 % villkorsändring 2027-04-30	9 000 000	9 000 000
Kortfristig del av långsskuld	-8 900 000	-9 000 000
	9 000 000	9 000 000

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 200 000	18 200 000
	18 200 000	18 200 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyror	447 904	134 554
Upplupna räntor	83 062	102 150
Revisionsarvode	30 000	27 625
Ellevio, Fortum	3 245	3 152
Stockholm vatten & avfall	15 332	13 327
Bankkostnader	0	79
	579 543	280 887

Årsredovisningen beslutades den 16 april 2026

Stockholm 2026-



Mats Johansson
Ledamot och ordförande



Stefan Lindqvist
Ledamot



Hedda Sievert
Ledamot



Helen Stoye
Ledamot

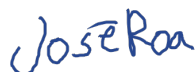


Anne von Perner
Ledamot



Nurcan Aydin
Ledamot

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



José Roa Cortes
Auktoriserad revisor
Parsells Revisionsbyrå AB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576486439

Dokument

ÅR Brf R.A.G 12

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2026-04-27 09:15:03 CEST (+0200) av Willy

Nolvall (WN)

Färdigställt 2026-05-04 09:28:58 CEST (+0200)

Initierare

Willy Nolvall (WN)

Persson & Bergström Förvaltning AB

willy.nolvall@nordstaden.se

+460102070369

Signerare

Mats Johansson (MJ)

mats@febia.se

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'MJ'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MATS ARNE JOHANSSON"

Signerade 2026-04-30 11:29:27 CEST (+0200)

Stefan Lindqvist (SL)

stefan.lindqvist19@outlook.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'SL'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"STEFAN LINDQVIST"

Signerade 2026-04-28 07:14:11 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576486439

Hedda Sievert (HS1)
hedda.sievert@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HEDDA SIEVERT"
Signerade 2026-05-01 09:54:23 CEST (+0200)

Helen Stoye (HS2)
helen.stoye@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Monika Isabella Helen Stoye"
Signerade 2026-04-27 11:08:10 CEST (+0200)

José Roa Cortes (JRC)
jose@parsells.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOSE
IGNACIO ROA CORTES"
Signerade 2026-05-04 09:28:58 CEST (+0200)

Anne Von Perner (AVP)
annevonperner@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNE VON PERNER"
Signerade 2026-04-30 10:25:00 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576486439

Nurcan Aydin (NA)
nurcanaydin1@gmail.com



Nurcan Aydin

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NURCAN AYDIN"
Signerade 2026-05-04 07:34:56 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

