

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen R.A.G.12

769630-7375

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Utkast

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen R.A.G.12, 769630-7375 får härmed avge årsredovisning för 2018-01-01-2018-12-31. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Slutlig avräkningsdag mellan Brf R.A.G. 12 och Solberga Invest AB, avseende förvärvet av aktierna i BroGripen Invest 19 AB, var den 17 maj 2018. Slutlig ekonomisk reglering skedde i juni då slutlig köpeskilling för aktierna fastställdes och slutbetalning av likvid gjordes. Slutlig köpeskilling för aktierna uppgick till 102 436 043 kronor. Per 2018-05-17 var alla lägenheter i föreningen upplåtna och föreningen står själv på egna ben.

De juridiska personer som äger lägenheter har efter avräkningsdagen under året sålt fyra lägenheter till fysiska personer. Styrelsen godkänner i dagsläget inga juridiska personer som köpare då målet är att föreningen skall ändra karaktär till en äkta förening så fort som möjligt.

Föreningens ekonomi

Föreningen långfristiga skuldsättning är 18 mnkr vilket överensstämmer med ekonomisk plan. Lånet har delats upp i två delar. Ett lån om 9 mnkr ligger bundet till 2022-04-30 till en ränta på 1,65 % och det andra lånet om 9 mnkr är bundet till 2020-04-30 till en ränta om 1,20 %, dvs en snittränta om 1,43 %. Detta betyder att föreningen buffrar likviditet för en eventuell framtida ränteuppgång då föreningen tar ut avgift enligt ekonomisk plan motsvarande en ränta om 1,8 %.

Föreningen har från avräkningsdagen till årsskiftet, kassaflödesmässigt justerat för kortfristiga skulder och fordringar, gått plus med 89 tkr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Den sista lokalen är nu uthyrd. Båda lokalerna är uthyrda med hyra motsvarande den enligt ekonomisk plan. Samtliga p-plaster är också uthyrda. Dock kan viss omflyttningsvakans finnas vad gäller dessa.

Sex juridiska personer har sålt sina lägenheter till fysiker och det som återstår innan föreningen ska ändra karaktär till äkta förening (privatbostadsföretag) är att ytterligare tre lägenheter byter ägare från juridiska personer till fysiska personer. Detta är något styrelsen hoppas kommer att ske under innevarande räkenskapsår.

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. 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 fastigheten

Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus med en total area om 1 141 kvm. Byggnaden innehåller 29 lägenheter om totalt 1 048 kvm samt lokaler om totalt 93 kvm. Under året 2016-2017 bekostades omfattande renoverings- och underhållsarbeten på fastigheten. Det finns nu inga planerade underhållsbehov under den kommande 10-årsperioden.

Grundfakta om föreningen

Föreningen förvärvade 2016 bolaget Solberga Invest 19 AB. Föreningen blev ägare till fastigheten Stockholm Stengodset 19 år 2016 och har sitt säte i Stockholm. Bostadsrättsföreningen beskattas 2018 som ett oäkta bostadsföretag men avsikten är att föreningen ska uppfylla kraven för en s.k. äkta förening (privatbostadsföretag) under 2019.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenheternas fördelning är följande:

- 1 rok- 4 lägenheter
- 2 rok- 25 lägenheter

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 29. Av föreningens medlemslägenheter har under året 21 lägenheter upplåtits och 4 överlåtits.

- Antalet medlemmar vid årets ingång: - 8
- Nya medlemmar under året: - 26
- Avgående medlemmar under året: - 4
- Antalet medlemmar vid årets utgång: - 30

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

- Christian Johansson, ledamot
- Per Ola Lindqvist, ledamot
- Joakim Sundberg, ordförande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 juni 2018.

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2018	2017	2016
Nettoomsättning	623 220	52 759	398 557
Resultat efter finansiella poster	-1 055 580	-3 210 473	-1 395 083
Soliditet	87%	33%	13%

Förändringar i eget kapital

	Upplåtelseavg.	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	6 278 485	24 846 741	-	10 698 383
Inbetalt under året	3 696 742	79 953 258		
Årets avsättning till fond enligt stadgar			35 000	-35 000
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Årets resultat				-1 055 580
Vid årets slut	9 975 227	104 799 999	35 000	9 607 803

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att disponibla vinstmedel. balanserat resultat före fondavs.	10 698 383
Årets fondavsättning enligt stadgar	-35 000
årets resultat	<u>-1 055 580</u>
Totalt	9 607 803
disponeras	
balanseras i ny räkning	<u>9 607 803</u>
Summa	9 607 803

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Utkast

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	623 218	52 759
Summa rörelseintäkter m.m.		<u>623 218</u>	<u>52 759</u>
Rörelsekostnader			
Handelsvaror	3	-501 221	-1 897 514
Övriga externa kostnader	4	-271 406	-840 188
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-648 866	-350 196
Summa rörelsekostnader		<u>-1 421 493</u>	<u>-3 087 898</u>
Rörelseresultat		<u>-798 275</u>	<u>-3 035 139</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257 305	-175 334
Summa finansiella poster		<u>-257 305</u>	<u>-175 334</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 055 580</u>	<u>-3 210 473</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-1 055 580</u>	<u>-3 210 473</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-1 055 580</u>	<u>-3 210 473</u>

Utkast

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5,6	142 329 758	119 330 305
Summa materiella anläggningstillgångar		142 329 758	119 330 305
Summa anläggningstillgångar		142 329 758	119 330 305
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		60 268	-
Fordringar hos koncernföretag		-	189 990
Övriga fordringar		33 836	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 155	24 585
Summa kortfristiga fordringar		118 259	214 575
Kassa och bank			
Kassa och bank		265 416	9 636 001
Summa kassa och bank		265 416	9 636 001
Summa omsättningstillgångar		383 675	9 850 576
SUMMA TILLGÅNGAR		142 713 433	129 180 881

Utkast

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		9 975 227	6 278 485
Medlemsinsatser		104 799 999	24 846 741
Underhållsfond		35 000	-
Summa bundet eget kapital		114 810 226	31 125 226
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 663 383	13 908 856
Årets resultat		-1 055 580	-3 210 473
Summa fritt eget kapital		9 607 803	10 698 383
Summa eget kapital		124 418 029	41 823 609
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	18 000 000	18 000 000
Skulder till koncernföretag		-	46 235 066
Summa långfristiga skulder		18 000 000	64 235 066
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		52 564	67 998
Skulder till koncernföretag		-	21 604 354
Skatteskulder		72 566	104 538
Övriga skulder		55 000	55 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		115 274	1 290 316
Summa kortfristiga skulder		295 404	23 122 206
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 713 433	129 180 881

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre aktiebolag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Utkast

Not 2 Nettomsättning

Då samtliga lägenheter i föreningen inte var upplåtna förrän den 17 maj, innebär det att årets nettoomsättning är lägre än ett normalt år. Nettoomsättning per dagens datum omräknat på helårsbasis uppgår till 869 110 kr per år.

Not 3 Handelsvaror

Innefattar engångskostnader om 96 911 kr vilket bl.a. avser diverse installationer.

Not 4 Övriga externa kostnader

Posten utgörs i sin helhet av engångskostnader som uppstått i samband med föreningens lägenhetsupplåtelse.

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	119 883 968	108 940 165
-Nyanskaffningar	23 636 268	
Pågående arbete	12 051	10 943 803
	<u>143 532 287</u>	<u>119 883 968</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-553 663	-203 467
-Årets avskrivning enligt plan	-648 866	-350 196
	<u>-1 202 529</u>	<u>-553 663</u>
Redovisat värde vid årets slut	142 329 758	119 330 305

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	32 957 939	22 014 136
Investeringar		10 943 803
Omklassificeringar	-32 945 888	
Redovisat värde vid årets slut	12 051	32 957 939

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	18 200 000	18 200 000

Eventalförpliktelser

Styrelsen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Den sista lokalen är nu uthyrd vilket innebär att båda lokalerna är uthyrda med hyra motsvarande den enligt ekonomisk plan. Samtliga p-plaster är också uthyrda. Dock kan viss omflytningsvakans finnas på dessa.

Sex juridiska personer har sålt sina lägenheter till fysiker och det som återstår innan föreningen ska ändra karaktär till äkta förening (privatbostadsföretag) är att ytterligare tre lägenheter förvärvas av fysiska personer. Detta är något styrelsen hoppas kommer att ske under innevarande räkenskapsår.

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Långivare</i>	<i>Slutbet.dag</i>	<i>Räntesats</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Stadshypotek AB	2020-04-30	1,20	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek AB	2022-04-30	1,65	9 000 000	9 000 000
			18 000 000	18 000 000

Styrelsen bedömer att lånen kommer att förlängas, de klassificeras som långsiktiga

Underskrifter

Stockholm 2019-

Joakim Sundberg

Per Ola Lindqvist

Christian Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Utkast