

Årsredovisning 2016

BRF NEW YORK 5
769615-7226

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Tilläggsupplysningar	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2006-12-18.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten New York 5 på adressen Tegeluddsvägen 30 i Stockholm. Föreningen har 12 hyreslägenheter och 51 bostadsrätter om totalt 2 542 kvm och 2 lokaler om 73 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kerstin Tillenius	Ordförande
Hans-Erik Lindh	ledamot
Mikael Pettersson	ledamot
Joakim Niss	ledamot
Ann-Sofi Sätterström	ledamot
Lasse Åhsberg	ledamot
Joanna Messmer	suppleant
Ulrika Viberg	suppleant
Lisa Tegér	suppleant

Valberedning

Styrelsen utgör valberedning.

Firmateckning

Styrelsen tecknas av två ordinarie ledamöter i förening.

Revisorer

Carina Toresson Revisor Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Teknisk förvaltning	Renab AB
Hisservice	Hissgruppen AB
Excelencia	Städning

Övrig verksamhetsinformation

Byggnaden på Tegeluddsvägen 30, Stockholms kommun uppfördes 1943 och renoverades omfattande 1997 då bl.a. fasad putsades, balkongplattor renoverades, stammar byttes, nya kök- och badrum installerades, taket lades om och nya elstigar med 3-fas el drogs in.

När nybildade Brf New York 5 övertog fastigheten från Svenska Bostäder 2008 var det alltså fråga om en byggnad i gott skick, vilket också avspeglade sig i priset på 85 mnkr, som i sin tur resulterande i en insats på i genomsnitt 34 413 kr/kvm bostadsyta. I köpeskillingen ingick dock även den förhållandevis stora tomten, som har ungefär lika stort taxeringsvärde som själva huset. Många föreningar, både äldre och nybildade, äger inte den tomtmark som deras byggnad är uppförd på och måste betala tomträttsavgäld. Tomträttsavgäld är en kostnad som kraftigt ökat och kan förutses öka ytterligare framöver. Det har på senare tid uppmärksamrats i pressen att en vanlig trerummare i innerstan om några år kan komma att drabbas av en tomträttsavgäld på 3000 - 4000 kr/mån. Detta gäller alltså inte i vår förening.

I samband med ombildningen visade det sig att denna var möjlig att genomföra med knappast möjliga marginal eftersom endast ca två tredjedelar av de gamla hyresgästerna ville köpa och kunde få lån till insatsen. För att finansiera köpet var då föreningen tvungen att ta upp banklån motsvarande insatsen för de 21 lägenheter som inledningsvis skulle förbli hyresrätter. Dessutom behövdes ytterligare 4 mnkr lånas upp till lagfartskostnad, föreningsbildning och en reparationsfond. Totalt lånade föreningen 39 mnkr av SBAB i samband med bildandet.

Av föreningens 63 lägenheter (inklusive en till lgh ombyggd bostadsrättslokal) upplåts f.n. 51 med bostadsrätt och 12 lägenheter är fortfarande hyresrätter. Det finns även 2 källarlokalerna som uthyrs som förråd.

Under åren sedan övertagandet 2008 har en rad förbättringar och förändringar genomförts i fastigheten. Bland dessa kan nämnas:

- En inhägnad trädgård med grill och sittplatser för de boende har anlagts i den stora del av tomten som tidigare närmast var urskog och hundrastningsplats för allmänheten.
- Ett stort arbete har genomförts med syfte att förbättra husets värmesystem för att därmed kunna uppnå bättre värmekomfort och minskade uppvärmningskostnader. Radiatorer har monterats på samtliga element och stora delar av undercentralen är utbytt.
- Samtliga ytterfönster och balkongdörrar i fastigheten är förnyade.
- Nytt energibesparande system för upplysning av trapphuset.
- Ommålning av trapphus och källarlokalerna.
- Det gamla grovsoprummet och intilliggande förråd har byggts om till lägenhet som sedan sålts för 2,62 mnkr 2014.

- En ny miljöstation har byggts på tomten.
- OVK-besiktning har genomförts, åtgärder vidtagits och besiktningen därefter godkänd. Samma gäller energideklaration.
- Uppfräschning/målning av samtliga balkonger under 2015.
- Under första halvåret 2016 genomfördes renovering och uppgradering av våra två hissar till en kostnad av ca 300 000 kr.
- Under 2016 har entrén till fastigheten, cykelrummet samt dörrkarmar ommålats.
- Under 2016 har också brandöversyn utförts samt brandvarnare och brandsläckare installerats i allmänna utrymmen. Den gamla rökluckan har också bytts ut mot en ny.

Ovanstående förbättringar och investeringar i fastigheten, har rimligen höjt fastighetsvärdet och även värdet på medlemmarnas bostadsrätter. Av försiktighetsskäl har dock ingen uppskrivning av anläggningstillgångarna vad gäller byggnader och mark skett av detta skäl. De närmaste åren förutses inga större underhålls- eller renoveringsbehov.

Styrelsen huvudmål för föreningen

1. Föreningen ska ha en stark ekonomi, innebärande hög soliditet och likviditet.
2. Föreningen ska amortera på sina banklån i ungefär samma takt som motsvarar försäljning av f.d. hyreslägenheter.
3. Föreningens fastighet ska kontinuerligt underhållas och förbättras enligt underhållsplan.
4. Medlemsavgiften ska hållas så låg som den ekonomiska situationen medger. När ekonomin så tillåter ska medlemmarna premieras på olika sätt.

Föreningens starka ekonomi och amortering i takt med försäljning av hyreslägenheter:

Vad gäller målet om stark ekonomi så uttrycks en organisations ekonomiska styrka främst i termer av soliditet och likviditet eller förenklat uttryckt lång- respektive kortsiktig betalningsförmåga. Soliditeten utvisar det egna kapitalets andel av det totala kapitalet i organisationen. Här har skett en kontinuerlig förbättring sedan föreningen bildats 2008 och soliditeten är nu 80 % (2015 77 % 2014 73 %) Se flerårsöversikten nedan. Det är svårt att göra jämförelser, men en soliditet i ett normalt fastighetsbolag ligger ofta kring eller något under 30 %. Föreningen har alltså mycket hög soliditet. Kassen översteg de kortfristiga skulderna närmare 7 gånger om, vilket ger en likviditet på ca 700 %.

Orsaken till den kontinuerliga ökningen av soliditeten är naturligtvis främst de amorteringar som under åren gjorts på föreningens låneskuld, vilka i sin tur varit möjliga genom våra försäljningar av f.d. hyreslägenheter. Inga f.d. hyreslägenheter såldes av föreningen 2015. Under 2016 såldes en hyreslägenhet för 3,4 mnkr och nu under våren 2017 har ytterligare en hyreslägenhet sålts för 3,15 mnkr. Vid föreningens bildande 2008 uppgick lånen till 39 mnkr. Därefter har amorterats enligt följande: 2009 1 mnkr, 2010 3 mnkr, 2011 2 mnkr, 2012 2 mnkr, 2013 2 mnkr, 2014 med 3 mnkr och under 2015 med 5 mnkr. Under 2016 har ytterligare 2,5 mnkr amorterats.

Med gjorda amorteringar enligt ovan har drygt 50 % av föreningens låneskuld amorterats bara under 7 år (2009 - 2016). Samtidigt återstod ytterligare 12 hyreslägenheter som förr eller senare kan säljas till i nuvarande marknadsläge minst dubbelt så högt pris som det pris föreningen betalade för dessa lägenheter 2008. Därmed finns alltså ett betydande dolt kapital i föreningen som med nuvarande redovisningsregler inte redovisas som en tillgång i balansräkningen.

Föreningens skulder hos SBAB per kvm boendeyta uppgick vid starten 2008 till 15 342 kr/kvm och beräknas efter hittills utförda amorteringar uppgå till 6 956 kr/kvm.

Styrelsen anser det viktigt med hög likviditet så att vi kan möta framtida underhållsbehov, höjda räntor och oförutsedda kostnader i övrigt utan att detta kortsiktigt ska drabba medlemmarna eller genom att nya lån behöver tas upp. Det är en obetydlig skillnad mellan vad vi efter hårda ränteförhandlingar betalar i räntor på våra lån och den ränta vi erhåller på vår placering av likvida medel i SBAB Bank.

Sett över de senaste fem åren så har Kassa + Bank och amorteringar utvecklats enligt nedan:

Bokslutsår	Kassa/ Bank	Beslutade extra amorteringar
2010	5,8 mnkr	3 mnkr
2011	6,0 mnkr	2 mnkr
2012	5,0 mnkr	2 mnkr
2013	7,5 mnkr	2 mnkr
2014	8,5 mnkr	3 mnkr
2015	3,6 mnkr	5 mnkr
2016	3,6 mnkr	3 mnkr

S:a 20 mnkr

Ovanstående är beslutade extraamorteringar. Utöver dessa har under åren löpande amorteringar utförts med 1 318 880 kr. Av de ursprungliga lånen 2008 på 39 mnkr återstår 17 681 820 kr. Ytterligare amortering på 2 - 3 mnkr planeras för 2017.

Varför minusresultat i resultaträkningen?

För 2016 redovisades ett resultat uppgående till minus 510 000 kr. (2015 minus 168 762 och 2014 minus 1.889.119 kr). Årets resultat (2016) exklusive avskrivningar är minus 41 000 kr.

Dock är det redovisade resultatet, särskilt i vår typ av förening med många kvarvarande hyresrätter av begränsat intresse. Detta förklaras nedan.

Trots föreningens goda ekonomi med ökad soliditet och likviditet, stor kassa och snabb amorteringstakt på föreningens lån redovisades varje år minus i resultaträkningen, och som dessutom varit särskilt stort för 2014. Hur kan detta komma sig?

Det viktigaste skälet beträffande vår förening är att inkomsterna från sålda f.d. hyreslägenheter inte får redovisas som en intäkt i resultaträkningen. Däremot har utgifter för försäljning och renovering av dessa lägenheter belastat kostnadssidan i resultaträkningen, medan försäljningsbeloppet alltså inte tagits upp som en intäkt.

Det andra viktiga skälet till det stora redovisningsmässiga underskottet år 2014 är att vi från och med detta år har övergått till de s.k. K2-reglerna för årsredovisning. Detta innebär att investeringar i och underhåll av fastigheten togs upp till sin fulla kostnad i resultaträkningen istället för att som tidigare år periodiseras efter beräknad förbrukningstid. För 2014 kostnadsfördes därmed drygt 1,4 mnkr omedelbart. Med den tidigare periodiseringen skulle endast ca 0,3 mnkr kostnadsförts av dessa utgifter. Därutöver gjorde föreningen detta år en avskrivning av materiella anläggningstillgångar på ytterligare ca 0,3 mnkr.

Avskrivningar en bedömningsfråga

Det har i debatten framförts kritik från olika håll att reglerna för redovisning är anpassade till företag, men inte till bostadsrättsföreningar. Ett uttryck för detta är att även föreningar som går bra ekonomiskt ändå kan tvingas redovisa ett resultatmässigt underskott. Ett annat debattämne är storleken på avskrivningar på själva byggnaden. Därför vill man ha ett regelverk anpassat särskilt för bostadsrättsföreningar. Samtidigt är man överens om att ett sådant underskott inte ska behöva påverka månadsavgiftens storlek om andra nyckeltal visar på en god ekonomi eller en ekonomi i balans. Detta gäller i hög grad för vår förening.

Vi har ackumulerade avskrivningar för vår byggnad på 1 466 751 kr och fortsätter tills vidare med en avskrivning baserad på 120 år från husets anskaffningsår.

Månadsavgift till föreningen

Månadsavgiften har varit oförändrad sedan starten 2008 och nuvarande styrelse ser för närvarande inget behov av höjning. Det är dock den styrelse som väljs på årsstämman som har att ta ställning till årsavgiftens storlek.

I realiteten har månadsavgiften sänkts i fast penningvärde, men framförallt genom att kostnaden för snabbt bredband, kabel-TV utöver grundutbudet samt hemtelefoni sedan 2013 ingår i månadsavgiften. Den tidigare kostnaden för ett individuellt abonnemang av motsvarande slag torde vara 700 - 800 kr/mån.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning tkr	2120	2137	2207	2053	2086
Resultat efter finansiella poster tkr	-510	-169	-1889	-715	-767
Soliditet, %	80,0	76,6	73,0	69,5	66,2
Årsavgift*, kr/kvm ca	600	600	600	600	600

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	67 780	-	1 387	69 166
Upplåtelseavgifter	7 006	-	1 983	8 989
Fond, yttre underhåll	887	-	130	1 017
Balanserat resultat	-5 735	-169	-130	-6 033
Årets resultat	-169	169	-510	-510
<i>Eget kapital</i>	<i>69 769</i>	<i>0</i>	<i>2 860</i>	<i>72 628</i>

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 033
Årets resultat	<u>-510</u>
Totalt	-6 544

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Att från yttre fond i anspråk ta	-413
Balanseras i ny räkning	<u>-6 131</u>
	-6 544

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		2 120	2 137
Rörelseintäkter		1	0
Summa rörelseintäkter		2 120	2 137
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-5	-1 560	-1 349
Övriga externa kostnader	6	-138	-177
Personalkostnader	7	-286	-266
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-479	-296
Summa rörelsekostnader		-2 464	-2 089
Rörelseresultat		-343	48
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16	50
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-183	-267
Summa finansiella poster		-167	-217
Resultat efter finansiella poster		-510	-169
Årets resultat		-510	-169

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	86 786	87 100
Markanläggningar	10	335	350
Summa materiella anläggningstillgångar		87 121	87 449
Summa anläggningstillgångar		87 121	87 449
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33	0
Övriga fordringar	11	0	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	105	96
Summa kortfristiga fordringar		138	106
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 568	3 550
Summa kassa och bank		3 568	3 550
Summa omsättningstillgångar		3 706	3 656
Summa tillgångar		90 827	91 105

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 155	74 785
Fond för yttre underhåll		1 017	887
Summa bundet eget kapital		79 172	75 672
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 033	-5 735
Årets resultat		-510	-169
Summa fritt eget kapital		-6 544	-5 903
Summa eget kapital		72 628	69 769
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	17 682	20 771
Summa långfristiga skulder		17 682	20 771
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		84	100
Skatteskulder		88	154
Övriga kortfristiga skulder		65	46
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	280	266
Summa kortfristiga skulder		517	566
Summa eget kapital och skulder		90 827	91 105

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf New York 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,8 %
Fastighetsförbättringar	5-10 %
Markanläggningar	4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 268 SEK per lägenhet.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hysesintäkter, bostäder	772	825
Hysesintäkter, lokaler	46	36
Intäktsreduktion	-17	-28
Årsavgifter, bostäder	1 257	1 236
Övriga intäkter	63	69
Summa	2 120	2 137

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Besiktning och service	26	32
Reparationer	398	307
Städning och fastighetsskötsel	104	91
Trädgårdsarbete	15	21
Summa	544	451

Not 3, Planerade underhåll	2016	2015
Hissrenovering	15	0
Övrigt	0	17
Summa	15	17

Not 4, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	66	63
Sophämtning	51	44
Uppvärmning	444	419
Vatten	57	1
Summa	617	526

Not 5, Övriga driftskostnader	2016	2015
Bredband	24	12
Fastighetsförsäkringar	55	49
Fastighetsskatt	82	78
Kabel-TV	204	204
Självrisker	21	13
Summa	385	355

Not 6, Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsmaterial	4	8
Kameral förvaltning	61	0
Revisionsarvoden	0	10
Övriga förvaltningskostnader	72	159
Summa	138	177

Not 7, Personalkostnader	2016	2015
Löner, arbetare	54	65
Sociala avgifter	66	58
Styrelsearvoden	167	138
Övriga arvoden	0	5
Summa	286	266

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	183	267
Summa	183	267

Not 9, Byggnad och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	88 435	88 435
Årets inköp	151	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	88 586	88 435
Ingående ackumulerad avskrivning	- 1335	-1 046
Årets avskrivning	-461	-289
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 800	- 1 335
Utgående restvärde enligt plan	86 786	87 100
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>42 005</i>	<i>42 005</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 181	33 202
Taxeringsvärde mark	59 000	35 000
Summa	93 181	68 202

Not 10, Markanläggningar

	2016	2015
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	437	437
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>437</u>	<u>437</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-87	-80
Årets avskrivning	-15	-7
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-102</u>	<u>-87</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>335</u></u>	<u><u>350</u></u>

Not 11, Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattefordringar	0	9
Skattekonto	0	1
Summa	<u>0</u>	<u>10</u>

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Bredband	6	0
Kabel-TV	51	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48	96
Summa	<u>105</u>	<u>96</u>

Not 13, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
SBAB	2017-03-13	0,72 %	9 977	13 000
SBAB	2017-01-17	0,95 %	7 705	7 771
Summa			<u>17 682</u>	<u>20 771</u>

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Beräknat revisionsarvode	10	10
El	9	0
Försäkringspremier	0	0
Förutbetalda avgifter/hyror	175	173
Förvaltning	10	0
Uppvärmning	63	0
Utgiftsräntor	13	15
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	68
Summa	280	266

Not 15, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	39 000	39 000
Summa	39 000	39 000

Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Inga väsentliga händelser utöver vad som redovisas i förvaltningsberättelsen.

Underskrifter

Ort och datum

Kerstin Tillenius
Ordförande

Hans-Erik Lindh

Mikael Pettersson

Ann-Sofie Sätterström

Lasse Åsberg

Joakim Niss

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Toresson Revision AB
Carina Toresson
Revisor