

Årsredovisning 2019

BRF NEW YORK 5
769615-7226

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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 9 hyreslägenheter och 53 bostadsrätter om totalt 2 542 kvm och 2 lokaler om 73 kvm.

Styrelsens sammansättning

Joanna Messmer	Ordförande
Susanna Lejeborg	Ledamot
Per Linnér	Ledamot
Joakim Niss	Ledamot
Lisa Tegnér	Ledamot
Kerstin Tillenius	Ledamot
Ulrika Viberg	Ledamot
Gustav Wändell	Ledamot
Alexander Toll Thorén	Suppleant

Valberedning

Marcus Ahlström, Sofia Ekeryd, Ivan Sunara, Joanna Messmer.

Firmateckning

Firman tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Carina Toresson Revisor Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden, varav 1 konstituerande.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning - Nabo/Hem och Fastighet AB
Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel - Renab AB fram till 28 februari 2019
Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel - SBC från och med 1 mars 2019
Hisservice - Hissgruppen AB
Städning - Excellencia
Värme - Nordiq
Brandsäkra - Brandskydd
Skadedjurssanering - Nomor

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

Övrig verksamhetsinformation

Byggnaden på Tegelluddsvägen 30, Stockholms kommun uppfördes 1943 och renoverades omfattande 1995/1996 då bl.a. fasad putsades, balkongräckan 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 resulterade 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. Detta gäller inte 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 62 lägenheter upplåts f.n. 53 med bostadsrätt och 9 lägenheter är fortfarande hyresrätter. Det finns även 1 källarlokal som uthyrs som förråd.

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

2019:

- Statusbesiktning av fastigheten
- Radonmätning och utredning
- Ny belysning i entrén
- Plantering av ny häck i trädgården
- Översyn och uppdatering av brand- och nödutgångsskyltar
- Hisservice

2018:

- En ny underhållsplan har tagits fram.
- En omfattande balkongbesiktning har genomförts.
- En cykelramp har monterats.
- Ventilationsfilter i lägenheter har bytts.
- Skadedjurssanering har påbörjats samt serviceavtal upprättats.
- Bokningssystem för uteplatsen/grillen har uppdaterats.
- Nya utemöbler har köpts in.
- Styrsystem i hissarna bytta.
- Träd har fällts och gallrats.

2017:

- Totalrenovering av tvättstugan.
- Installering av nytt inpasseringsystem till port och tvättstuga
- Trädäck samt pergola har byggts i föreningen gemensamma trädgård.
- Träd har fällts och gallrats.

2016:

- Under första halvåret genomfördes renovering och uppgradering av våra två hissar till en kostnad av ca 300 000 kr.
- Ommålning av entrén till fastigheten, cykelrummet samt dörrkarmar.
- Brandöversyn har utförts samt brandvarnare och brandsläckare installerats i allmänna utrymmen. Den gamla rökluckan har också bytts ut mot en ny.

Tidigare:

- Uppfräschning/målning av samtliga balkonger under 2015.
- 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.
- Ny huvudventil för inkommande vatten har bytts, då den förra var i mycket dåligt skick.
- 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.

Ovanstående förbättringar och investeringar i fastigheten, bedöms ha höjt fastighetsvärdet och även värdet på medlemmarnas bostadsrätter. Ingen uppskrivning av anläggningstillgångarna vad gäller byggnader och mark har dock skett.

De närmaste åren kommer en balkongrenovering samt fasadunderhåll att genomföras. Utöver detta förutses inga större underhålls- eller renoveringsbehov.

Under verksamhetsåret har en workshop hållits med boende gällande gestaltning av föreningens mark på framsidan samt så har en sommarfest och ett adventsmingel genomförts med boende.

Styrelsens 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 84 %. Se flerårsöversikten nedan. Föreningen har mycket hög soliditet.

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 under 2017 såldes ytterligare en hyreslägenhet sålts för 3,15 mnkr. Under 2018 såldes två lägenheter för 3,9 respektive 2,3 mnkr. Inga f.d. hyresrätter såldes under 2019.

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, 2015 med 5 mnkr, 2016 med ytterligare 3 mnkr amorterats. 2017 amorterades 2,5 mnkr.

Med gjorda amorteringar enligt ovan har drygt 50 % av föreningens låneskuld amorterats bara under 8 år (2010 - 2018). Samtidigt återstår ytterligare 9 hyreslägenheter som förr eller senare kan säljas till i nuvarande marknadsläge vilket för nuvarande är betydligt högre än vad 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 5 785 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.

Sett över de senaste 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
2017	2,9 mnkr	2,5 mnkr
2018	8,4 mnkr	
2019	8,0 mnkr	

S:a 22,5 mnkr

Ovanstående är beslutade extraamorteringar. Utöver dessa har under åren löpande amorteringar utförts med 1 793 000 kr. Av de ursprungliga lånen 2008 på 39 mnkr återstår 14 707 000 kr. Ytterligare amortering på 3 - 5 mnkr planeras för 2020. Styrelsen har valt att avvakta med extra amortering under 2019 på grund av utredning kring omfattningen av balkong- och fasadrenovering.

Varför minusresultat i resultaträkningen?

För 2018 redovisades ett resultat uppgående till minus 1 250 000 kr. (2017 minus 1 059 000 kr, 2016 minus 510 000, 2015 minus 168 762 och 2014 minus 1 889 119 kr). Årets resultat (2019) exklusive avskrivningar är 52 000 kr. Inklusiva avskrivningar minus 369 000 kr.

Beskrivning av föreningens tidigare minusresultat. 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 sedan 2014 är att vi från och med detta år övergick 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 2018 kostnadsfördes därmed drygt 1,1 mnkr omedelbart. Därutöver gjorde föreningen detta år en avskrivning av materiella anläggningstillgångar på ytterligare ca 400 000 kr. Under 2019 har föreningen varit förskonade från större reparationsinsatser.

Avskrivningar

Vi har ackumulerade avskrivningar för vår byggnad på 2 954 000 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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 991	1 779	2 062	2 120
Resultat efter fin. poster	-369	-1 667	-1 059	-510
Soliditet, %	84	84	83	80
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	601	586	595	599

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	73 314	-	-	73 314
Upplåtelseavgifter	14 191	-	-	14 191
Fond, yttre underhåll	604	-	-	604
Balanserat resultat	-7 190	-1 667	-	-8 858
Årets resultat	-1 667	1 667	-369	-369
<i>Eget kapital</i>	79 252	0	-369	78 882

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 858
Årets resultat	<u>-369</u>
Totalt	<u>-9 227</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>-9 227</u>
	<u>-9 227</u>

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 991	1 779
Rörelseintäkter		2	0
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<i>1 993</i>	<i>1 779</i>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 518	-1 789
Övriga externa kostnader	7	-115	-803
Personalkostnader	8	-166	-317
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-421	-421
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<i>-2 220</i>	<i>-3 330</i>
Rörelseresultat		<u>-226</u>	<u>-1 551</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-156	-124
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>-143</i>	<i>-116</i>
Resultat efter finansiella poster		<u>-369</u>	<u>-1 667</u>
Årets resultat		<u>-369</u>	<u>-1 667</u>

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	85 649	86 052
Markanläggningar	11	283	300
Summa materiella anläggningstillgångar		85 931	86 353
Summa anläggningstillgångar		85 931	86 353
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-1	9
Övriga fordringar	12	3	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	107	144
Summa kortfristiga fordringar		108	154
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 022	8 235
Summa kassa och bank		8 022	8 235
Summa omsättningstillgångar		8 130	8 389
Summa tillgångar		94 061	94 742

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 505	87 505
Fond för yttre underhåll		604	604
Summa bundet eget kapital		88 109	88 109
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 858	-7 190
Årets resultat		-369	-1 667
Summa fritt eget kapital		-9 227	-8 858
Summa eget kapital		78 882	79 252
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	14 707	14 848
Summa långfristiga skulder		14 707	14 848
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		83	83
Leverantörsskulder		131	278
Skatteskulder		4	12
Övriga kortfristiga skulder		12	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	242	263
Summa kortfristiga skulder		472	642
Summa eget kapital och skulder		94 061	94 742

Noter

Not 1, 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 och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	586	624
Hysesintäkter, lokaler	48	49
Intäcksreduktion	0	-218
Årsavgifter, bostäder	1 333	1 299
Övriga intäkter	27	24
Summa	1 993	1 779

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	37	23
Fastighetsskötsel	156	47
Städning	38	50
Trädgårdsarbete	6	23
Övrigt	85	27
Summa	322	170

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	123	534
Summa	123	534

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	76	77
Sophämtning	57	63
Uppvärmning	451	444
Vatten	69	68
Summa	654	652

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	25	25
Fastighetsförsäkringar	104	74
Fastighetsskatt	85	85
Kabel-TV	205	204
Självrisker	0	44
Summa	419	432

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	2	1
Juridiska kostnader	0	5
Kameral förvaltning	65	54
Konsultkostnader	0	60
Revisionsarvoden	16	23
Övriga förvaltningskostnader	32	662
Summa	115	803

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Löner, arbetare	0	115
Sociala avgifter	40	76
Styrelsearvoden	126	126
Summa	166	317

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	156	124
Summa	156	124

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	88 586	88 586
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	88 586	88 586
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 533	-2 130
Årets avskrivning	-404	-404
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 937	-2 533
Utgående restvärde enligt plan	85 649	86 052
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>42 005</i>	<i>42 005</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 237	34 181
Taxeringsvärde mark	82 000	59 000
Summa	130 237	93 181

Not 11, Markanläggningar	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	437	437
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	437	437
Ingående ackumulerad avskrivning	-137	-119
Årets avskrivning	-17	-17
Utgående ackumulerad avskrivning	-154	-137
Utgående restvärde enligt plan	283	300

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	3	1
Summa	3	1

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	6	6
Försäkringspremier	32	31
Förvaltning	0	16
Kabel-TV	51	51
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	40
Summa	107	144

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	2020-03-13	1,03 %	7 317	7 375
SBAB	2020-01-17	0,93 %	7 472	7 556
Summa			14 789	14 931

Varav amorteras inom 12 månader 83

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	16	16
El	10	11
Förutbetalda avgifter/hyror	127	165
Uppvärmning	60	60
Utgiftsräntor	12	10
Vatten	12	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	0
Summa	242	263

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	39 000	39 000
Summa	39 000	39 000

Underskrifter

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Joanna Messmer
Ordförande

Susanna Lejeborg

Per Linnér

Joakim Niss

Lisa Tegnér

Kerstin Tillenius

Ulrika Viberg

Gustav Wändell

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Toresson Revision AB
Carina Toresson
Revisor