

Årsredovisning 2017

BRF NEW YORK 5
769615-7226

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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

Förvaltningsberättelse

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 11 hyreslägenheter och 52 bostadsrätter om totalt 2 542 kvm och 2 lokaler om 73 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikael Tranvinge	Ordförande
Lisa Tegér	ledamot
Kerstin Tillenius	ledamot
Joakim Niss	ledamot
Ulrika Viberg	ledamot
Lasse Åhsberg	ledamot
Joanna Messmer	Ledamot
Sofia Beckman	Suppleant
Hans-Erik Lindh	suppleant
Gustav Wändell	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	Conzignus 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 uppmärksammats 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. 52 med bostadsrätt och 11 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. Under 2017 byggdes ett soldäck i trädgården, och el drogs fram till trädgården. En pergola byggdes vid grillen.
- Träd har fällts och gallrats under 2017.
- En total renovering av tvättstugan har gjorts under 2017
- installation av nytt inpasseringsystem till port och tvättstugan har gjorts 2017
- 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.
- 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
2017	2,9 mnkr	2,5 mnkr

S:a 22,5 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 15 061 235 kr. Ytterligare amortering på 3 - 5 mnkr planeras för 2018.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 062	2 120	2 137	2 207
Resultat efter fin. poster	-1 059	-510	-169	-1 189
Soliditet, %	83	80	77	73
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	595	599	600	600

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	69 166	-	1 367	70 534
Upplåtelseavgifter	8 989	-	1 783	10 772
Fond, yttre underhåll	1 017	-	-413	604
Balanserat resultat	-6 033	-510	413	-6 131
Årets resultat	-510	510	-1 059	-1 059
<i>Eget kapital</i>	<i>72 628</i>	<i>0</i>	<i>2 091</i>	<i>74 719</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 131
Årets resultat	-1 059
Totalt	-7 190

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>-7 190</u>
	-7 190

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 062	2 120
Rörelseintäkter		0	1
Summa rörelseintäkter		2 062	2 120
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 092	-1 560
Övriga externa kostnader	8	-189	-138
Personalkostnader	9	-361	-286
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-347	-479
Summa rörelsekostnader		-2 989	-2 464
Rörelseresultat		-927	-343
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12	16
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-144	-183
Summa finansiella poster		-132	-167
Resultat efter finansiella poster		-1 059	-510
Årets resultat		-1 059	-510

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	86 456	86 786
Markanläggningar	12	318	335
Summa materiella anläggningstillgångar		86 774	87 121
Summa anläggningstillgångar		86 774	87 121
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26	33
Övriga fordringar	13	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	140	105
Summa kortfristiga fordringar		166	138
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 476	3 568
Summa kassa och bank		3 476	3 568
Summa omsättningstillgångar		3 642	3 706
Summa tillgångar		90 416	90 827

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		81 305	78 155
Fond för yttre underhåll		604	1 017
Summa bundet eget kapital		81 909	79 172
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 131	-6 033
Årets resultat		-1 059	-510
Summa fritt eget kapital		-7 190	-6 544
Summa eget kapital		74 719	72 628
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	15 061	17 682
Summa långfristiga skulder		15 061	17 682
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		323	84
Skatteskulder		12	88
Övriga kortfristiga skulder		40	65
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	260	280
Summa kortfristiga skulder		636	517
Summa eget kapital och skulder		90 416	90 827

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 SEK per lägenhet.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Bredbandstillägg momsfri	28	5
Hysesintäkter, bostäder	719	772
Hysesintäkter, lokaler	48	51
Intäktsreduktion	-6	-9
Årsavgifter, bostäder	1 273	1 257
Övriga intäkter	0	45
Summa	2 062	2 120

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	27	26
Fastighetsskötsel	83	49
Städning	47	55
Trädgårdsarbete	125	15
Övrigt	14	0
Summa	296	146

Not 4, Reparationer	2017	2016
Reparationer	819	398
Summa	819	398

Not 5, Planerade underhåll	2017	2016
Hissrenovering	0	15
Summa	0	15

Not 6, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	59	66
Sophämtning	50	51
Uppvärmning	436	444
Vatten	74	57
Summa	619	617

Not 7, Övriga driftskostnader	2017	2016
Bredband	72	24
Fastighetsförsäkringar	44	55
Fastighetsskatt	85	82
Kabel-TV	157	204
Självrisker	0	21
Summa	357	385

Not 8, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	0	4
Kameral förvaltning	72	61
Konsultkostnader	30	0
Revisionsarvoden	35	0
Övriga förvaltningskostnader	51	72
Summa	189	138

Not 9, Personalkostnader	2017	2016
Löner, arbetare	156	54
Sociala avgifter	85	66
Styrelsearvoden	120	167
Summa	361	286

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	143	181
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	144	183

Not 11, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	88 586	88 435
Årets inköp	0	151
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	88 586	88 586
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 800	-1 335
Årets avskrivning	-330	-464
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 130	-1 800
Utgående restvärde enligt plan	86 456	86 786
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>42 005</i>	<i>42 005</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 181	34 181
Taxeringsvärde mark	59 000	59 000
Summa	93 181	93 181

Not 12, Markanläggningar	2017	2016
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	437	437
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	437	437
Ingående ackumulerad avskrivning	-102	-87
Årets avskrivning	-17	-15
Utgående ackumulerad avskrivning	-119	-102
Utgående restvärde enligt plan	318	335

Not 13, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	0	0
Summa	0	0

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Bredband	6	6
Försäkringspremier	31	0
Förvaltning	6	0
Kabel-TV	51	51
Vatten	0	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45	48
Summa	140	105

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
SBAB	2018-06-13	0,69 %	7 428	9 977
SBAB	2018-10-17	0,76 %	7 633	7 705
Summa			15 061	17 682

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Beräknat revisionsarvode	10	10
El	5	9
Förutbetalda avgifter/hyror	172	175
Förvaltning	0	10
Uppvärmning	63	63
Utgiftsräntor	9	13
Summa	260	280

Not 17, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	39 000	39 000
Summa	39 000	39 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Mikael Tranvinge
Ordförande

Kerstin Tillenius

Joanna Messmer

Lisa Tegne`r

Lasse Åsberg

Joakim Niss

Ulrica Viberg

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Toresson Revision AB
Carina Toresson
Revisor