2021
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
New York 5

Varsågod!
Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt
Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening
Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete
Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
New York 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2039.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ulrika Viberg	Ordförande
Pim Björk	Ledamot
Lisa Tegnér	Ledamot
Kerstin Tillenius	Ledamot
Madelein Fagerlind	Suppleant
Rosanna Mikaela Smeds	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revisionsbyrå

Valberedning
Sofia Ekeryd
Ivana Sunara

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 165bb0b123c76c287863cf0e3c0480edae8566e850d400e94d74c59ebe403c8ad866a18aa712912ed549747cb7cb2dae4ac3193a92c343f6f5cac473c16d3fb6

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-07.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
New York 5	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

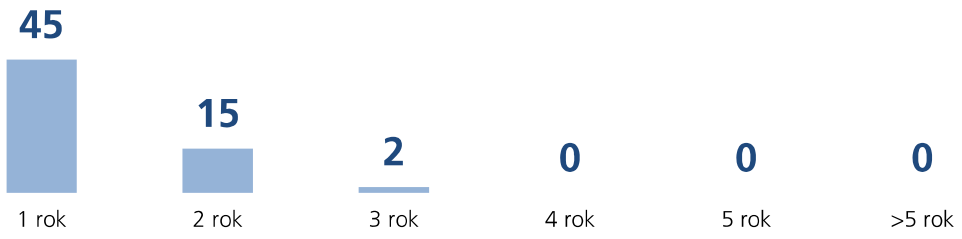
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1943.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 641 m², varav 2 579 m² utgör boyta och 62 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt samt 9 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2039.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
stamspolning	2021
Balkong och fasadrenovering	2021 - 2022
OVK	2021
Markarbete	2020

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Hisservice	Hissgruppen AB
Städning	Städpoolen
Värme	Nordiq
Brandskydd	Brandsäkra
Skadedjurssanering	Nomor

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 165bb0b123c76c287863cf0e3c0480edae8566e850d400e94d74c59ebe403c8ad866a18aa712912ed549747cb7cb2dae4ac3193a92c343f6f5cac473c16d3fb6

Övrig information
Övrig verksamhetsinformation

Byggnaden på Tegeluddsvägen 30, Stockholms kommun uppfördes 1943 och renoverades omfattande 1995/1996 då bl.a. fasad putsades, balkongräcken 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. 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:

2021:
- En balkong- och fasadrenovering påbörjades under hösten 2021 och beräknas vara färdigt våren 2022.
I samband med balkong- och fasadrenoveringen kommer även taket målas, entrédörren kommer att slipas samt oljas och stuprören byts ut mot nya. Utvändig rengöring av fönster och fönsterbleck.
Föreningen har för de stora kostnaderna i samband med renoveringen tagit ett nytt lån om 3 mnkr kronor. Bygglov för större balkonger har beviljats.

- OVK-besiktning har genomförts, åtgärder vidtagits och besiktningen därefter godkänd.

- Stamspolning.

- Installering av nytt inpasseringssystem till vinden.

- Inköp av ny större grill till trädgården.

- Underhåll av hisschakt.

- Nya cykelställ i cykelrummet.

2020:
- Ett större markarbete av marken på framsidan av huset med plantering av nya växter och träd. En häck planteras mot grannfastigheten och nya cykelpollare sätts upp.

- Ny dörr på baksidan av huset.

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 165bb0b123c76c287863cf0e3c0480edae8566e850d400e94d74c59ebe403c8ad866a18aa712912ed549747cb7cb2dae4ac3193a92c343f6f5cac473c16d3fb6

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 inpasseringssystem 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 källarlokaler.

- Det gamla grovsoprummet och intilliggande förråd har byggts om till lägenhet som sedan sålts för 2,62 mnkr

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 165bb0b123c76c287863cf0e3c0480edae8566e850d400e94d74c59ebe403c8ad866a18aa712912ed549747cb7cb2dae4ac3193a92c343f6f5cac473c16d3fb6

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.

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 2021.

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 6 767 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:

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	
2020	7,7 mnkr	
2021	1,1 mnkr	

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 165bb0b123c76c287863cf0e3c0480edae8566e850d400e94d74c59ebe403c8ad866a18aa712912ed549747cb7cb2dae4ac3193a92c343f6f5cac473c16d3fb6

Ovanstående är beslutade extraamorteringar. Utöver dessa har under åren löpande amorteringar utförts med 2 048 000kr. Av de ursprungliga lånen 2008 på 39 mnkr återstår 17 452 000 kr. Styrelsen har valt att avvakta med extra amortering under 2018 - 2021 på grund av utredning kring omfattningen av balkong- och fasadrenovering.

Varför minusresultat i resultaträkningen?
För 2020 redovisades ett resultat uppgående till minus 583 627 kr. (2019 minus 369 440 kr, 2018 minus 1 250 000 kr, 2017 minus 1 059 000 kr, 2016 minus 510 000 kr och 2015 minus 168 762 kr). Årets resultat (2021) är minus 7 469 640 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.

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

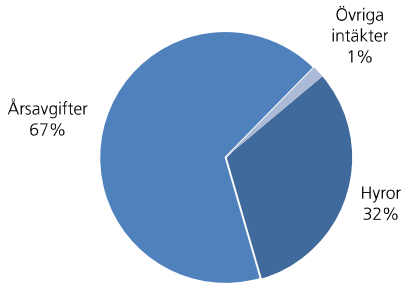
Föreningens ekonomi

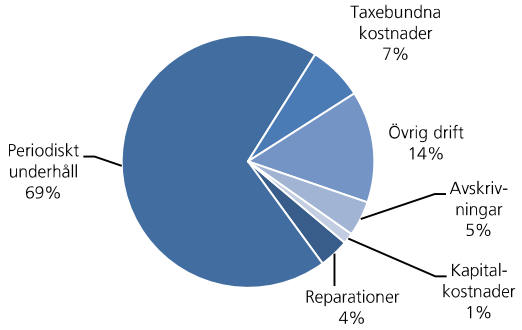
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2021**	**2020**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**7 713 351**	**8 021 618**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 011 539	2 024 705
Finansiella intäkter	279	15 386
Minskning kortfristiga fordringar	7 934	0
Ökning av långfristiga skulder	2 815 635	0
Ökning av kortfristiga skulder	748 429	14 313
	5 583 815	**2 054 404**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 932 887	2 048 701
Finansiella kostnader	127 273	153 719
Ökning av kortfristiga fordringar	0	7 267
Minskning av långfristiga skulder	0	152 984
	9 060 160	**2 362 671**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**4 237 006**	**7 713 351**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-3 476 345**	**-308 267**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 165bb0b123c76c287863cf0e3c0480edae8566e850d400e94d74c59ebe403c8ad866a18aa712912ed549747cb7cb2dae4ac3193a92c343f6f5cac473c16d3fb6

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- En balkong- och fasadrenovering påbörjades under hösten 2021 och beräknas vara färdigt våren 2022. I samband med balkong- och fasadrenoveringen kommer även taket målas, entrédörren kommer att slipas samt oljas och stuprören byts ut mot nya. Utvändig rengöring av fönster och fönsterbleck. Föreningen har för de stora kostnaderna i samband med renoveringen tagit ett nytt lån om 3 mnkr kronor. Bygglov för större balkonger har beviljats. - OVK-besiktning har genomförts, åtgärder vidtagits och besiktningen därefter godkänd. - Stamspolning. - Installering av nytt inpasseringsystem till vinden. - Inköp av ny större grill till trädgården. - Underhåll av hisschakt.

- Nya cykelställ i cykelrummet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st
Överlåtelser under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 84
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	614	614	609	0
Hyror/m² hyresrättsyta	1 411	1 408	1 405	0
Lån/m² bostadsrättsyta	7 969	6 683	6 753	0
Elkostnad/m² totalyta	26	17	29	0
Värmekostnad/m² totalyta	165	158	171	0
Vattenkostnad/m² totalyta	29	28	26	0
Kapitalkostnader/m² totalyta	48	58	59	0
Soliditet (%)	79	84	84	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-7 470	-584	-369	0
Nettoomsättning (tkr)	2 012	2 017	1 991	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 579 m² bostäder och 62 m² lokaler.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 165bb0b123c76c287863cf0e3c0480edae8566e850d400e94d74c59ebe403c8ad866a18aa712912ed549747cb7cb2dae4ac3193a92c343f6f5cac473c16d3fb6

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	73 314 196	0	0	73 314 196
Upplåtelseavgifter	14 191 184	0	0	14 191 184
Fond för yttre underhåll	1 466 289	549 732	-236 884	1 153 441
S:a bundet eget kapital	**88 971 669**	**549 732**	**-236 884**	**88 658 821**
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-10 673 192	-549 732	-346 743	-9 776 717
Årets resultat	-7 469 640	-7 469 640	583 627	-583 627
S:a ansamlad förlust	**-18 142 832**	**-8 019 372**	**236 884**	**-10 360 344**
S:a eget kapital	**70 828 837**	**-7 469 640**	**0**	**78 298 477**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-7 469 640
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 123 460
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-549 732
summa balanserat resultat	**-18 142 832**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 466 289
att i ny räkning överförs	**-16 676 543**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 165bb0b123c76c287863cf0e3c0480edae8566e850d400e94d74c59ebe403c8ad866a18aa712912ed549747cb7cb2dae4ac3193a92c343f6f5cac473c16d3fb6

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 011 539	2 017 079
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	7 626
Summa rörelseintäkter		**2 011 539**	**2 024 705**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-8 186 219	-1 665 609
Övriga externa kostnader	Not 5	-577 768	-215 205
Personalkostnader	Not 6	-168 900	-167 887
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-421 298	-421 298
Summa rörelsekostnader		**-9 354 185**	**-2 469 999**
RÖRELSERESULTAT		**-7 342 646**	**-445 294**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		279	15 386
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 273	-153 719
Summa finansiella poster		**-126 994**	**-138 334**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-7 469 640**	**-583 627**
ÅRETS RESULTAT		**-7 469 640**	**-583 627**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 165bb0b123c76c287863cf0e3c0480edae8566e850d400e94d74c59ebe403c8ad866a18aa712912ed549747cb7cb2dae4ac3193a92c343f6f5cac473c16d3fb6

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	85 088 648	85 509 946
Summa materiella anläggningstillgångar		**85 088 648**	**85 509 946**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**85 088 648**	**85 509 946**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	3 117 209	2 591 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	98 534	108 668
Summa kortfristiga fordringar		**3 215 743**	**2 700 022**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 128 541	5 128 541
Summa kassa och bank		**1 128 541**	**5 128 541**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 344 284**	**7 828 563**
SUMMA TILLGÅNGAR		**89 432 933**	**93 338 509**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 165bb0b123c76c287863cf0e3c0480edae8566e850d400e94d74c59ebe403c8ad866a18aa712912ed549747cb7cb2dae4ac3193a92c343f6f5cac473c16d3fb6

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 505 380	87 505 380
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 466 289	1 153 441
Summa bundet eget kapital		**88 971 669**	**88 658 821**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 673 192	-9 776 717
Årets resultat		-7 469 640	-583 627
Summa ansamlad förlust		**-18 142 832**	**-10 360 344**
SUMMA EGET KAPITAL		**70 828 837**	**78 298 477**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	17 452 033	14 636 398
Leverantörsskulder		808 997	110 820
Skatteskulder		7 424	5 564
Övriga skulder		38 851	15 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	296 790	271 567
Summa kortfristiga skulder		**18 604 096**	**15 040 032**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**89 432 933**	**93 338 509**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 165bb0b123c76c287863cf0e3c0480edae8566e850d400e94d74c59ebe403c8ad866a18aa712912ed549747cb7cb2dae4ac3193a92c343f6f5cac473c16d3fb6

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2021**	**2020**
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Hissanläggning	10 år	10 år
Fönster	15 år	15 år
Markanläggning	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	**2020**
Årsavgifter	1 343 981	1 343 981
Hyror bostäder	585 636	585 636
Hyror lokaler	50 832	49 351
Bredbandsintäkter	22 572	22 572
Avgift andrahandsuthyrning	8 523	15 540
Öresutjämning	-5	-1
	2 011 539	**2 017 079**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	**2020**
Övriga intäkter	0	7 626
	0	**7 626**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 165bb0b123c76c287863cf0e3c0480edae8566e850d400e94d74c59ebe403c8ad866a18aa712912ed549747cb7cb2dae4ac3193a92c343f6f5cac473c16d3fb6

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2021	2020
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	38 973	16 183
Fastighetsskötsel gård beställning	0	5 300
Snöröjning/sandning	0	1 938
Städning entreprenad	37 644	37 077
Städning enligt beställning	0	9 750
Mattvätt/Hyrmattor	3 349	1 288
OVK Obl. Ventilationskontroll	73 513	0
Hissbesiktning	2 324	2 245
Myndighetstillsyn	1 478	0
Gemensamma utrymmen	37 269	6 179
Gård	20 381	18 102
Serviceavtal	37 362	20 776
Förbrukningsmateriel	14 265	1 174
Teleport/hissanläggning	5 250	6 750
Brandskydd	13 778	0
Fordon	0	626
	285 585	**127 388**
Reparationer		
Hyreslägenheter	14 450	0
Gemensamma utrymmen	0	2 225
Tvättstuga	45 934	19 960
Entré/trapphus	12 180	37 855
Lås	21 610	7 268
VVS	78 570	37 067
Värmeanläggning/undercentral	0	29 691
Elinstallationer	2 845	4 965
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	36 896	1 700
Bredband	0	2 150
Hiss	71 922	16 192
Fönster	17 640	21 840
Mark/gård/utemiljö	7 030	0
Skador/klotter/skadegörelse	53 369	8 860
Vattenskada	0	5 663
	362 446	**195 436**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	49 000
Bredband	5 475	0
Fasad	6 470 313	0
Mark/gård/utemiljö	0	187 884
	6 475 788	**236 884**
Taxebundna kostnader		
El	69 634	44 699
Värme	436 920	417 169
Vatten	77 892	72 767
Sophämtning/renhållning	53 252	45 406
Grovsopor	19 340	19 709
	657 038	**599 750**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 165bb0b123c76c287863cf0e3c0480edae8566e850d400e94d74c59ebe403c8ad866a18aa712912ed549747cb7cb2dae4ac3193a92c343f6f5cac473c16d3fb6

Fortsättning Not 4		
Övriga driftkostnader		
Försäkring	82 663	78 984
Självrisk	0	94 600
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	11 613
Kabel-TV	205 112	206 534
Bredband	24 760	23 451
	312 535	**415 182**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**92 828**	**90 968**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**8 186 219**	**1 665 609**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2021**	**2020**
Tele- och datakommunikation	0	1 862
Juridiska åtgärder	30 172	0
Inkassering avgift/hyra	2 511	1 350
Revisionsarvode extern revisor	17 063	17 813
Föreningskostnader	1 150	0
Styrelseomkostnader	12 282	0
Fritids- och trivselkostnader	4 573	1 621
Förvaltningsarvode	179 656	142 110
Förvaltningsarvoden övriga	12 438	8 913
Administration	16 234	4 196
Korttidsinventarier	0	23 860
Konsultarvode	294 938	6 860
Tidningar facklitteratur	451	451
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 300	6 170
	577 768	**215 205**

Not 6 PERSONALKOSTNADER	**2021**	**2020**
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	128 520	127 755
Sociala kostnader	40 380	40 132
	168 900	**167 887**

Not 7 AVSKRIVNINGAR	**2021**	**2020**
Byggnad	366 874	366 874
Förbättringar	36 942	36 942
Markanläggning	17 482	17 482
	421 298	**421 298**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 165bb0b123c76c287863cf0e3c0480edae8566e850d400e94d74c59ebe403c8ad866a18aa712912ed549747cb7cb2dae4ac3193a92c343f6f5cac473c16d3fb6

Not 8	BYGGNADER	**2021-12-31**	**2020-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	89 022 864	89 022 864
	Utgående anskaffningsvärde	**89 022 864**	**89 022 864**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 512 918	-3 091 620
	Årets avskrivningar enligt plan	-421 298	-421 298
	Utgående avskrivning enligt plan	**-3 934 216**	**-3 512 918**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**85 088 648**	**85 509 946**
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	42 004 574	42 004 574
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	48 237 000	48 237 000
	Taxeringsvärde mark	82 000 000	82 000 000
		130 237 000	**130 237 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	130 000 000	130 000 000
	Lokaler	237 000	237 000
		130 237 000	**130 237 000**

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	**2021-12-31**	**2020-12-31**
	Skattekonto	8 744	6 544
	Klientmedel hos SBC	2 058 186	2 584 810
	Räntekonto hos SBC	1 050 279	0
		3 117 209	**2 591 354**

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	**2021-12-31**	**2020-12-31**
	Försäkring	34 966	33 710
	Kabel-TV	51 375	51 295
	Serviceavtal	0	11 530
	Bredband	5 833	5 833
	Bostadsrätterna	6 360	6 300
		98 534	**108 668**

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2021-12-31**	**2020-12-31**
	Vid årets början	1 153 441	603 709
	Reservering enligt stadgar	549 732	549 732
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-236 884	0
	Vid årets slut	**1 466 289**	**1 153 441**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 165bb0b123c76c287863cf0e3c0480edae8566e850d400e94d74c59ebe403c8ad866a18aa712912ed549747cb7cb2dae4ac3193a92c343f6f5cac473c16d3fb6

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors-ändringsdag
SBAB	0,710 %	7 187 577	7 254 967	2022-06-15
SBAB	0,730 %	7 283 206	7 381 431	2022-10-19
SBAB	0,830 %	2 981 250	0	2022-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		**17 452 033**	**14 636 398**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 452 033	-14 636 398	
		0	**0**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 224 173 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	39 000 000	39 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
El	18 537	3 717
Värme	57 901	49 871
Vatten	13 013	12 141
Sophämtning	8 312	6 980
Extern revisor	17 000	17 000
Arvoden	1 995	0
Sociala avgifter	627	0
Ränta	10 877	10 755
Avgifter och hyror	168 529	171 103
	296 790	**271 567**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 165bb0b123c76c287863cf0e3c0480edae8566e850d400e94d74c59ebe403c8ad866a18aa712912ed549747cb7cb2dae4ac3193a92c343f6f5cac473c16d3fb6

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Ulrika Viberg
Ordförande

Pim Björk
Ledamot

Lisa Tegnér
Ledamot

Kerstin Tillenius
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Toresson Revision AB

Carina Toresson
Extern revisor

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 165bb0b123c76c287863cf0e3c0480edae8566e850d400e94d74c59ebe403c8ad866a18aa712912ed549747cb7cb2dae4ac3193a92c343f6f5cac473c16d3fb6

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen New York 5, org.nr 769615-7226.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF New York 5 för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF New York 5 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 860d3524d3c488afda06909959afe5aea04905c998b961e8ba3c785473ee883ed7884574158588a5c11fbf4d7638d2184dc4d4feba8c843c40a8bacbe4f80f81

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2022

Carina Toresson

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 860d3524d3c488afda06909959afe5aea04905c998b961e8ba3c785473ee883ed7884574158588a5c11fbf4d7638d2184dc4d4feba8c843c40a8bacbe4f80f81

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen
Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).
Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!

Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se