



Välkommen till årsredovisningen för Brf New York 5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 7
Flerårsöversikt	s. 8
Upplysning vid förlust	s. 9
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
New York 5	2008	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1943

Föreningen har 8 hyreslägenheter och 54 bostadsrätter om totalt 2 579 kvm och 1 lokal om 62 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2641 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulrika Viberg	Ordförande
Kerstin Tillenius	Styrelseledamot
Lili Carina Sjöberg	Styrelseledamot
Pim Björk	Styrelseledamot
Babak Sasha Moazzami	Suppleant

Valberedning

Ivan Sunara

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Carina Toresson Revisor Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

2020 ● Markarbete

2021 ● OVK
stamspolning

2021-2022 ● Balkong och fasadrenovering

Övrig verksamhetsinformation

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 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. 54 med bostadsrätt och 8 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:

2022:

- Balkong och fasadrenovering avslutades.

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. Utvändigt 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

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 källarlokalerna.

- Det gamla grovsoprummet och intilliggande förråd har byggts om till lägenhet som sedan sålts för 2,62 mkr 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 79%.

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. Under 2023 såldes en hyreslägenhet för 2,8 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, 2015 med 5 mnkr, 2016 med 3 mnkr och 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 8 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 6 564 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:

År	Kassa, mnkr	Amorterat, mnkr
2010	5,8	3
2011	6,0	2
2012	5,0	2
2013	7,5	2
2014	8,5	3
2015	3,6	5
2016	3,6	3
2017	2,9	2,5
2018	8,4	
2019	8,0	
2020	7,7	
2021	1,1	
2022	0,5	
2023	3,2	

Ovanstående är beslutade extraamorteringar. Utöver dessa har under åren löpande amorteringar utförts med 2 402 000kr. Av de ursprungliga lånen 2008 på 39 mnkr återstår 14 097 425kr. Styrelsen har valt att avvakta med extra amortering under 2018 - 2022 på grund av omfattningen av balkong- och fasadrenovering och tog även ett lån på 3 mnkr för att finansiera detta. Total låneskuld 2023 är 16 928 675kr.

Varför minusresultat i resultaträkningen? Varför visar resultaträkningen minusresultat?

För 2022 redovisades ett resultat uppgående till minus 3 071 962 kr. (2021 minus 7 469 640 kr, 2020 minus 583 627kr, 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).

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 4 539 831kr och fortsätter tills vidare med en avskrivning baserad på 120 år från husets anskaffningsår.

Månadsavgift till föreningen

Månadsavgiften har varit oförändrad sedan starten 2008. Nuvarande styrelse har sett behov av att höja avgiften 2022 och 2023. Detta beroende på ökade elkostnader samt räntehöjningar. Det är dock den styrelse som väljs på årsstämman som har att ta ställning till årsavgiftens storlek.

Att notera är 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

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 20% och 2023-12-01 med -1%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 81 st. Tillkommande medlemmar under året var 26 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 674 104	2 084 955	2 011 539	2 017 079
Resultat efter fin. poster	-399 163	-3 137 359	-7 469 640	-583 627
Soliditet (%)	80	79	79	84
Yttre fond	549 732	549 732	1 466 289	1 153 441
Taxeringsvärde	153 252 000	153 252 000	130 237 000	130 237 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	916	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 903	7 853	7 969	6 683
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 410	6 512	6 608	5 542
Sparande per kvm totalyta, kr	8	-102	-217	28
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	36	26	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	182	162	165	158
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	32	29	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	245	231	221	202
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,02	-	-	-
Räntekänslighet (%)	8,63	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Styrelsen har trots negativt resultat beslutat avvakta med höjning av avgifter. Under året har en hyresrätt ombildats och sålts för 2,8 mnkr vilket inte redovisas som en intäkt. Däremot har utgifter för försäljning av lägenheten belastat kostnadssidan i resultaträkningen. Föreningen hade vid årets slut 2 mnkr i kassan och 1,2 mnkr på sparkontot vilket styrelsen bedömer tillräckligt för att finansiera oförutsedda kostnader den närmaste tiden. Vår förhoppning är att räntan under året sänks då det är en stor kostnad för föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	73 314 196	-	1 318 630	74 632 826
Upplåtelseavgifter	14 191 184	-	1 511 370	15 702 554
Fond, yttre underhåll	549 732	-549 732	549 732	549 732
Balanserat resultat	-17 226 275	-2 587 627	-549 732	-20 363 634
Årets resultat	-3 137 359	3 137 359	-399 163	-399 163
Eget kapital	67 691 478	0	2 430 837	70 122 315

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-19 813 902
Årets resultat	-399 163
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-549 732
Totalt	-20 762 797

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-20 762 797

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 674 104	2 084 955
Övriga rörelseintäkter	3	18 236	0
Summa rörelseintäkter		2 692 340	2 084 955
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 397 160	-3 967 095
Övriga externa kostnader	9	-434 382	-365 121
Personalkostnader	10	-193 826	-168 656
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-421 296	-421 298
Summa rörelsekostnader		-2 446 664	-4 922 170
RÖRELSERESULTAT		245 676	-2 837 216
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		41 282	17 650
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-686 121	-317 793
Summa finansiella poster		-644 839	-300 143
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-399 163	-3 137 359
ÅRETS RESULTAT		-399 163	-3 137 359

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	84 033 367	84 437 179
Markanläggningar	13	212 688	230 172
Summa materiella anläggningstillgångar		84 246 055	84 667 351
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		84 246 055	84 667 351
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 958	11 781
Övriga fordringar	14	2 086 893	508 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	98 590	100 129
Summa kortfristiga fordringar		2 207 441	620 474
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 167 820	144 100
Summa kassa och bank		1 167 820	144 100
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 375 261	764 574
SUMMA TILLGÅNGAR		87 621 316	85 431 924

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 335 380	87 505 380
Fond för yttre underhåll		549 732	549 732
Summa bundet eget kapital		90 885 112	88 055 112
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-20 363 634	-17 226 275
Årets resultat		-399 163	-3 137 359
Summa fritt eget kapital		-20 762 797	-20 363 634
SUMMA EGET KAPITAL		70 122 315	67 691 478
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 039 482	7 039 482
Summa långfristiga skulder		7 039 482	7 039 482
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 889 193	10 158 269
Leverantörsskulder		93 434	107 832
Skatteskulder		12 886	9 149
Övriga kortfristiga skulder		40 521	36 125
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	423 485	389 589
Summa kortfristiga skulder		10 459 519	10 700 964
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 621 316	85 431 924

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	245 676	-2 837 216
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	421 296	421 298
	666 972	-2 415 918
Erhållen ränta	41 282	17 650
Erlagd ränta	-666 864	-286 031
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	41 390	-2 684 299
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 354	-13 724
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	8 374	-641 130
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21 409	-3 339 153
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 830 000	0
Amortering av lån	-269 076	-254 282
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 560 924	-254 282
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 582 333	-3 593 435
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	643 571	4 237 006
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 225 904	643 571

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf New York 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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:

Fastighetsförbättringar	5 %
Byggnad	0,8 - 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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 961 150	1 409 398
Hysesintäkter bostäder	548 046	579 206
Hysesintäkter lokaler	57 588	55 915
Bredband	20 064	21 945
Pantsättningsavgift	13 126	3 623
Överlåtelseavgift	18 277	0
Andrahandsuthyrning	55 855	14 852
Öres- och kronutjämning	-2	17
Summa	2 674 104	2 084 955

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	18 236	0
Summa	18 236	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 109	9 691
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	42 750
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	20 375	586
Städning enligt avtal	39 798	38 563
Städning utöver avtal	0	4 500
Hissbesiktning	2 444	2 338
Brandskydd	3 492	3 771
Myndighetstillsyn	0	53 900
Gårdkostnader	3 183	1 907
Gemensamma utrymmen	3 970	2 439
Serviceavtal	20 850	27 019
Mattvätt/Hyrmattor	4 265	3 802
Förbrukningsmaterial	1 206	1 009
Summa	107 692	192 275

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	3 110	13 440
Hyreslägenheter	0	20 552
Tvättstuga	15 478	9 724
Trapphus/port/entr	4 323	0
Sophantering/återvinning	2 978	0
Dörrar och lås/porttele	2 286	42 849
VVS	2 905	12 715
Värmeanläggning/undercentral	4 063	18 158
Ventilation	52 375	3 500
Elinstallationer	3 426	15 743
Hissar	8 932	40 370
Vattenskada	0	373
Skador/klotter/skadegörelse	14 459	19 700
Summa	114 335	197 124

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Sophantering/återvinning	0	101 468
Fasader	0	2 345 231
Summa	0	2 446 699

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	64 513	95 901
Uppvärmning	479 342	428 395
Vatten	104 201	84 644
Sophämtning/renhållning	80 827	109 704
Grovsopor	20 827	0
Summa	749 710	718 644

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	92 246	85 387
Kabel-TV	207 380	206 936
Bredband	24 760	23 332
Fastighetsskatt	101 038	96 698
Summa	425 424	412 353

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	2 174
Juridiska åtgärder	8 625	16 313
Inkassokostnader	1 545	1 182
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 750	18 000
Styrelseomkostnader	4 000	6 199
Fritids och trivselkostnader	8 252	4 183
Föreningskostnader	800	450
Förvaltningsarvode enl avtal	188 870	183 573
Överlåtelsekostnad	31 246	0
Pantsättningskostnad	16 548	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	1 494
Korttidsinventarier	4 999	0
Administration	78 222	5 623
Konsultkostnader	56 937	118 881
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	12 900	6 360
Summa	434 382	365 121

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	152 065	130 410
Arbetsgivaravgifter	41 761	38 246
Summa	193 826	168 656

Anställda under året

Föreningen har inte haft någon anställd.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	686 121	317 793
Summa	686 121	317 793

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	88 585 814	88 585 814
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	88 585 814	88 585 814
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 148 635	-3 744 820
Årets avskrivning	-403 812	-403 816
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 552 447	-4 148 635
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	84 033 367	84 437 179
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>42 004 574</i>	<i>42 004 574</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 252 000	35 252 000
Taxeringsvärde mark	118 000 000	118 000 000
Summa	153 252 000	153 252 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	437 050	437 050
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	437 050	437 050
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-206 878	-189 396
Årets avskrivning	-17 484	-17 482
Utgående ackumulerad avskrivning	-224 362	-206 878
Utgående restvärde enligt plan	212 688	230 172

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	28 809	9 093
Klientmedel	0	418 389
Transaktionskonto	990 812	0
Borgo räntekonto	1 067 272	81 082
Summa	2 086 893	508 564

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	438	100 129
Summa	438	100 129

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2025-07-09	3,43 %	7 035 645	7 114 622
SBAB	2024-10-21	5,04 %	7 061 780	7 176 879
SBAB	2024-10-02	5,14 %	2 831 250	2 906 250
Summa			16 928 675	17 197 751
Varav kortfristig del			9 889 193	10 158 269

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 583 295 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	17 000
Uppl kostn el	6 035	11 298
Uppl kostnad Värme	72 389	65 611
Uppl kostn räntor	61 896	42 639
Uppl kostn vatten	17 409	15 686
Uppl kostnad Sophämtning	7 842	7 177
Uppl kostnad arvoden	16 200	5 885
Beräknade uppl. sociala avgifter	5 090	1 849
Förutbet hyror/avgifter	219 624	222 444
Summa	406 485	389 589

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	39 000 000	39 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Kerstin Tillenius
Styrelseledamot

Lili Carina Sjöberg
Styrelseledamot

Pim Björk
Styrelseledamot

Ulrika Viberg
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carina Toresson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 09:10

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 15.05.2024 13:48

DOCUMENT ID:

HkIN-7z7R

ENVELOPE ID:

r1ekEXM7C-HkIN-7z7R

DOCUMENT NAME:

Brf New York 5, 769615-7226 - Årsredovisning 2023.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PIM BJÖRK pim@econtive.com	Signed Authenticated	15.05.2024 13:54 15.05.2024 13:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/12/16) IP: 83.241.161.30
2. ULRIKA VIBERG ulrika.viberg@advokatsamfundet.se	Signed Authenticated	15.05.2024 14:22 15.05.2024 14:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/06/08) IP: 195.67.43.198
3. Lili Carina Sjöberg lili.sjoberg@live.se	Signed Authenticated	15.05.2024 16:04 15.05.2024 15:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/12/29) IP: 90.143.0.225
4. KERSTIN TILLENIUS kerstin_tillenius@hotmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 19:04 15.05.2024 18:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/06/06) IP: 80.217.79.87
5. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	16.05.2024 09:10 16.05.2024 09:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.70.30.53

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed