



2020

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 byggtreprenader 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 – skraddarsydd 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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen New York 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 Margareta Viberg	Ordförande
Susanna Elisabet Lejeborg	Ledamot
Lisa Linnea Katarina Tegnér	Ledamot
Kerstin Maria Tillenius	Ledamot

Annika Elisabeth Pettersson	Suppleant
Rosanna Mikaela Smeds	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revisionsbyrå
-----------------	------------------	------------------------

Valberedning

Marcus Ahlström
Sofia Ekeryd
Ivana Sunara

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29.

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.

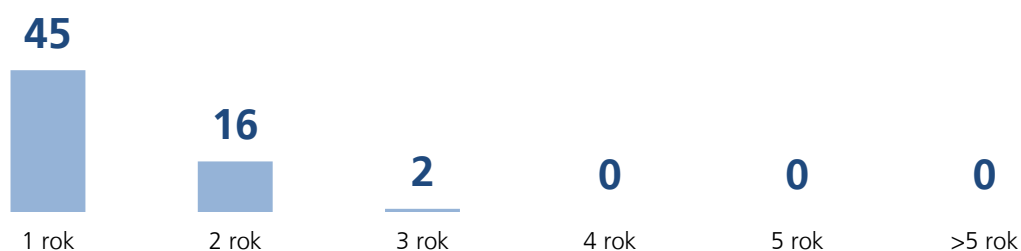
Värdeåret är 1943.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 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
Markarbete	2020

Planerat underhåll	År
stamspolning	2021
OVK	2021
Balkongreovering	2021

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

Övrig information

Övrig verksamhetsinformation

Byggnaden på Tegeluudsvägen 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:

2020:

-Ett större markarbete har skett under hösten 2020 där man har schaktat av hela gräsytan, fyllt upp ytan med grus, gjutit fast cykelpollare, lagt plattor mot trottoaren samt kullersten vid sopstationen. Utöver det har en tujahäck, växter i slätten samt en buske planterats. Trappträcket har även gjutits fast och en till granitpollare har placerats på tomten.

-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 inpasseringsystem till port och tvättstuga
- Trädäck samt pergola har byggts i föreningen gemensamma trädgård.
- Träd har fällts och gallrats. 2016:
- Under första halvåret genomfördes renovering och uppgradering av våra två hissar till en kostnad av ca 300 000 kr.
- Ommålning av entrén till fastigheten, cykelrummet samt dörrkarmar.
- Brandöversyn har utförts samt brandvarnare och brandsläckare installerats i allmänna utrymmen. Den gamla rökluckan har också bytts ut mot en ny.

Tidigare:

- Uppfräschning/målning av samtliga balkonger under 2015.
- En inhägnad trädgård med grill och sittplatser för de boende har anlagts i den stora del av tomten som tidigare närmast var urskog och hundrastningsplats för allmänheten.
- Ett stort arbete har genomförts med syfte att förbättra husets värmesystem för att därmed kunna uppnå bättre värmekomfort och minskade uppvärmningskostnader. Radiatorer har monterats på samtliga element och stora delar av undercentralen är utbytt.
- Ny huvudventil för inkommande vatten har bytts, då den förra var i mycket dåligt skick.
- Samtliga ytterfönster och balkongdörrar i fastigheten är förnyade.
- Nytt energibesparande system för upplysning av trapphuset.
- Ommålning av trapphus och källarlokalerna.
- Det gamla grovsoprummet och intilliggande förråd har byggts om till lägenhet som sedan sålts för 2,62 mnkr

2014.

- En ny miljöstation har byggts på tomten.
- OVK-besiktning har genomförts, åtgärder vidtagits och besiktningen därefter godkänd. Samma gäller energideklaration.

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

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

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

Föreningens ekonomi

Styrelsens huvudmål förföreningen

- Föreningen ska ha en stark ekonomi, innebärande hög soliditet och likviditet.
- Föreningen ska amortera på sina banklån i ungefär samma takt som motsvarar försäljning av f.d. hyreslägenheter.
- Föreningens fastighet ska kontinuerligt underhållas och förbättras enligt underhållsplan.
- 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. Föreningen har mycket hög soliditet.

Orsaken till den kontinuerliga ökningen av soliditeten är naturligtvis främst de amorteringar som under åren gjorts på föreningens låneskuld, vilka i sin tur varit möjliga genom våra försäljningar av f.d. hyreslägenheter. Inga f.d. hyreslägenheter såldes av föreningen 2015. Under 2016 såldes en hyreslägenhet för 3,4 mnkr och under 2017 såldes ytterligare en hyreslägenhet sålts för 3,15 mnkr. Under 2018 såldes två lägenheter för 3,9 respektive 2,3 mnkr. Inga f.d. hyresrätter såldes under 2019 och 2020.

Vid föreningens bildande 2008 uppgick lånen till 39 mnkr. Därefter har amorterats enligt följande: 2009 1 mnkr, 2010 3 mnkr, 2011 2 mnkr, 2012 2 mnkr, 2013 2 mnkr, 2014 med 3 mnkr, 2015 med 5 mnkr, 2016 med ytterligare 3 mnkr amorterats. 2017 amorterades 2,5 mnkr.

Med gjorda amorteringar enligt ovan har drygt 50 % av föreningens låneskuld amorterats bara under 8 år (2010-2018). Samtidigt återstår ytterligare 9 hyreslägenheter som förr eller senare kan säljas till i nuvarande marknadsläge vilket för nuvarande är betydligt högre än vad föreningen betalade för dessa lägenheter 2008. Därmed finns alltså ett betydande dolt kapital i föreningen som med nuvarande redovisningsregler inte redovisas som en tillgång i balansräkningen.

Föreningens skulder hos SBAB per kvm boendeyta uppgick vid starten 2008 till 15 342 kr/kvm och beräknas efter hittills utförda amorteringar uppgå till 5 758 kr/kvm.

Styrelsen anser det viktigt med hög likviditet så att vi kan möta framtida underhållsbehov, höjda räntor och oförutsedda kostnader i övrigt utan att detta kortsiktigt ska drabba medlemmarna eller genom att nya lån behöver tas upp.

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

Bokslutsår	Kassa/ Bank	Beslutade extra amorteringar
2010	5,8 mnkr	3 mnkr
2011	6,0 mnkr	2 mnkr
2012	5,0 mnkr	2 mnkr
2013	7,5 mnkr	2 mnkr
2014	8,5 mnkr	3 mnkr
2015	3,6 mnkr	5 mnkr
2016	3,6 mnkr	3 mnkr
2017	2,9 mnkr	2,5 mnkr
2018	8,4 mnkr	-
2019	8,0 mnkr	-
2020	7,7 mnkr	

S:a 22,5 mnkr

Ovanstående är beslutade extraamorteringar. Utöver dessa har under åren löpande amorteringar utförts med 1 864 000 kr. Av de ursprungliga lånen 2008 på 39 mnkr återstår 14 636 000 kr. Styrelsen har valt att avvakta med extra amortering under 2019 och 2020 på grund av utredning kring omfattningen av balkong- och fasadrenovering.

Varför minusresultat i resultaträkningen?

För 2019 redovisades ett resultat uppgående till minus 369 000 kr. (2018 minus 1 250 000 kr, 2017 minus

1 059 000 kr, 2016 minus 510 000 kr, 2015 minus 168 762 kr och 2014 minus 1 889 119 kr. Årets resultat (2020) är minus 583 627 kr.

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

Det andra viktiga skälet till det stora redovisningsmässiga underskottet sedan 2014 är att vi från och med detta år övergick till de s.k. K2-reglerna för årsredovisning. Detta innebär att investeringar i och underhåll av fastigheten togs upp till sin fulla kostnad i resultaträkningen istället för att som tidigare år periodiseras efter beräknad förbrukningstid. För 2018 kostnadsfördes därmed drygt 1,1 mnkr omedelbart. Därutöver gjorde föreningen detta år en avskrivning av materiella anläggningstillgångar på ytterligare ca 400 000 kr.

Under 2020 har föreningen varit förskonade från större reparationsinsatser.

Avskrivningar

Vi har ackumulerade avskrivningar för vår byggnad på 2 954 000 kr och fortsätter tills vidare med en avskrivning baserad på 120 år från husets anskaffningsår.

Månadsavgift till föreningen

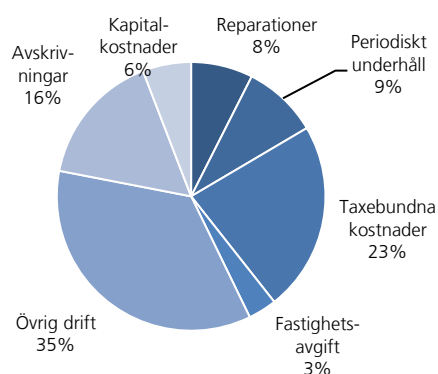
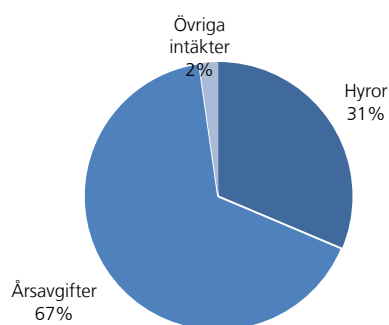
Månadsavgiften har varit oförändrad sedan starten 2008 och nuvarande styrelse ser för närvarande inget behov av höjning. Det är dock den styrelse som väljs på årsstämman som har att ta ställning till årsavgiftens storlek.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 021 618
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	2 024 705
Finansiella intäkter	15 386
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	14 313
	2 054 404
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 048 701
Finansiella kostnader	153 719
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	7 267
Minskning av långfristiga skulder	152 984
	2 362 671
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 713 351
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-308 267

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har markarbete utförts på ytan framför huset och i slätten bredvid trappan. En grusplan har anlagts och en häck mot grannfastigheten har planterats. Cykelpollar har satts upp längs häcken och olika sorters växter har planterats i slätten.

Baksidan av huset har fått en ny dörr.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 84

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 408	1 405		
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 683	6 753		
Elkostnad/m ² totalyta	17	29		
Värmekostnad/m ² totalyta	158	171		
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	26		
Kapitalkostnader/m ² totalyta	58	59		
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	614	601	586	595
Soliditet (%)	84	84	84	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-584	-369	-1 667	-1 059
Nettoomsättning (tkr)	2 017	1 991	1 779	2 062

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

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	1 153 441	549 732	0	603 709
S:a bundet eget kapital	88 658 821	549 732	0	88 109 089
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 776 717	-549 732	-369 440	-8 857 545
Årets resultat	-583 627	-583 627	369 440	-369 440
S:a ansamlad förlust	-10 360 344	-1 133 359	0	-9 226 985
S:a eget kapital	78 298 477	-583 627	0	78 882 104

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-583 627
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 226 985
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-549 732</u>
summa balanserat resultat	-10 360 344

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>236 884</u>
-10 123 460

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 017 079	1 991 397
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 626	1 782
Summa rörelseintäkter		2 024 705	1 993 179
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 665 609	-1 433 920
Övriga externa kostnader	Not 5	-215 205	-198 688
Personalkostnader	Not 6	-167 887	-165 602
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-421 298	-421 296
Summa rörelsekostnader		-2 469 999	-2 219 506
RÖRELSERESULTAT		-445 294	-226 327
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 386	12 770
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 719	-155 882
Summa finansiella poster		-138 334	-143 112
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-583 627	-369 440
ÅRETS RESULTAT		-583 627	-369 440

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	85 509 946	85 931 244
Summa materiella anläggningstillgångar	85 509 946	85 931 244
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	85 509 946	85 931 244
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 591 354	1 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	108 668	106 620
Summa kortfristiga fordringar	2 700 022	107 945
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	5 128 541	5 117 886
SBC klientmedel i SHB	0	122 058
Avräkningskonto förvaltare	0	2 781 673
Summa kassa och bank	5 128 541	8 021 618
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	7 828 563	8 129 563
SUMMA TILLGÅNGAR	93 338 509	94 060 807

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 505 380	87 505 380
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 153 441	603 709
Summa bundet eget kapital		88 658 821	88 109 089
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 776 717	-8 857 545
Årets resultat		-583 627	-369 440
Summa fritt eget kapital		-10 360 344	-9 226 985
SUMMA EGET KAPITAL		78 298 477	78 882 104
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	14 706 642
Summa långfristiga skulder		0	14 706 642
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 636 398	82 740
Leverantörsskulder		110 820	130 991
Skatteskulder		5 564	3 975
Övriga skulder		15 683	12 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	271 567	242 047
Summa kortfristiga skulder		15 040 032	472 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 338 509	94 060 807

Noter

Belopp anges i 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.

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

Avskrivningar	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	1 343 981	1 332 948
Hyror bostäder	585 636	585 632
Hyror lokaler	49 351	47 916
Bredbandsintäkter	22 572	22 572
Avgift andrahandsuthyrning	15 540	2 328
Öresutjämning	-1	1
	2 017 079	1 991 397

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	7 626	1 782
	7 626	1 782

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	83 891
	Fastighetsskötsel beställning	16 183	71 408
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 300	0
	Snöröjning/sandning	1 938	0
	Städning entreprenad	37 077	37 856
	Städning enligt beställning	9 750	0
	Mattvätt/Hyrmattor	1 288	2 806
	Hissbesiktning	2 245	13 645
	Gemensamma utrymmen	6 179	0
	Gård	18 102	6 406
	Serviceavtal	20 776	20 308
	Förbrukningsmateriel	1 174	1 936
	Teleport/hissanläggning	6 750	0
	Fordon	626	0
		127 388	238 256
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	122 580
	Gemensamma utrymmen	2 225	0
	Tvättstuga	19 960	0
	Entré/trapphus	37 855	0
	Lås	7 268	0
	VVS	37 067	0
	Värmeanläggning/undercentral	29 691	0
	Elinstallationer	4 965	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 700	0
	Bredband	2 150	0
	Hiss	16 192	0
	Fönster	21 840	0
	Skador/klotter/skadegörelse	8 860	0
	Vattenskada	5 663	0
		195 436	122 580
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	49 000	0
	Mark/gård/utemiljö	187 884	0
		236 884	0
	Taxebundna kostnader		
	El	44 699	76 142
	Värme	417 169	451 480
	Vatten	72 767	69 497
	Sophämtning/renhållning	45 406	38 296
	Grovsopor	19 709	18 861
		599 750	654 276
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	78 984	104 332
	Självrisk	94 600	0
	Markhyra/vägavgift/avgäld	11 613	0
	Kabel-TV	206 534	204 720
	Bredband	23 451	24 760
		415 182	333 812
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	90 968	84 996
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 665 609	1 433 920

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	1 862	1 979
	Inkassering avgift/hyra	1 350	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 813	16 250
	Föreningskostnader	0	16 885
	Fritids- och trivselkostnader	1 621	0
	Förvaltningsarvode	142 110	64 716
	Förvaltningsarvoden övriga	8 913	95 853
	Administration	4 196	2 555
	Korttidsinventarier	23 860	0
	Konsultarvode	6 860	0
	Tidningar facklitteratur	451	450
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 170	0
		215 205	198 688

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	127 755	126 000
	Sociala kostnader	40 132	39 602
		167 887	165 602

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	366 874	366 876
	Förbättringar	36 942	36 936
	Markanläggning	17 482	17 484
		421 298	421 296

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	89 022 864	89 022 864
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	89 022 864	89 022 864
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 091 620	2 670 3240
	Årets avskrivningar enligt plan	-421 298	-421 296
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 512 918	-3 091 620
	Planenligt restvärde vid årets slut	85 509 946	85 931 244
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Kundfordringar	0	-1 324
	Skattekonto	6 544	2 649
	Klientmedel hos SBC	2 584 810	0
		2 591 354	1 325
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	33 710	31 790
	Kabel-TV	51 295	51 246
	Serviceavtal	11 530	0
	Bredband	5 833	5 952
	Bostadsrätterna	6 300	0
	Övriga förutbetalda kostnader	0	17 632
		108 668	106 620
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	603 709	603 709
	Reservering enligt stadgar	549 732	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 153 441	603 709

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	0,850 %	7 254 967	7 317 217	2021-06-15
SBAB	0,890 %	7 381 431	7 472 165	2021-10-19
Summa skulder till kreditinstitut		14 636 398	14 789 382	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 636 398	-82 740	
		0	14 706 642	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 832 778 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	39 000 000	39 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
El	3 717	9 507
Värme	49 871	59 652
Vatten	12 141	11 580
Sophämtning	6 980	6 390
Extern revisor	17 000	16 250
Ränta	10 755	11 925
Avgifter och hyror	171 103	126 743
	271 567	242 047

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En renovering av balkonger och fasad planeras under 2021.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 22/13 2021



Ulrika Margareta Viberg
Ordförande



Susanna Elisabet Lejeborg
Ledamot




Lisa Linnea Katarina Tegnér
Ledamot



Kerstin Maria Tillenius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/4 2021
Toresson Revision AB



Carina Toresson
Extern revisor

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 2020.

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 2020 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 2020 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.

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 9/4 2021



Carina Toresson

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se