



Välkommen till årsredovisningen för Brf New York 5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 21

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 2 578 kvm och 1 lokal om 62 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2640 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Ivan Sunara

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

Revisorer

Carina Toresson Revisor Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2080. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2020 ● Markarbete

2021 ● OVK
stamspolning

2021-2022 ● Balkong och fasadrenovering

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. 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:

2024

- 3 stycken parkeringsplatser anlades på baksidan av huset.
- Övervakningskameror har satts upp på vinden och utanför cykelrum.
- En tvättmaskin har ersatts med en ny.

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. 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

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 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.

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.

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 6 454 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	Amorterat
2010	5,8 mnkr	3,0 mnkr
2011	6,0 mnkr	2,0 mnkr
2012	5,0 mnkr	2,0 mnkr
2013	7,5 mnkr	2,0 mnkr
2014	8,5 mnkr	3,0 mnkr
2015	3,6 mnkr	5,0 mnkr
2016	3,6 mnkr	3,0 mnkr
2017	2,9 mnkr	2,5 mnkr
2018	8,4 mnkr	
2019	8,0 mnkr	
2020	7,7 mnkr	
2021	1,1 mnkr	
2022	0,5 mnkr	
2023	3,2 mnkr	
2024	2,7 mnkr	

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 13 887 337. Styrelsen har valt att avvakta med extra amortering under 2018 - 2024 på grund av omfattningen av balkong- och fasadrenovering och tog även ett lån på 3 mnkr för att finansiera detta. Total låneskuld 2024 är 16 643 587.

Varför minusresultat i resultaträkningen? Varför visar resultaträkningen minusresultat?

För 2023 redovisades ett resultat uppgående till minus 399 163kr. (2022 minus 3 071 962kr, 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 4 956 259kr 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

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 87 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 691 437	2 674 104	2 084 955	2 011 539
Resultat efter fin. poster	-488 959	-399 163	-3 137 359	-7 469 640
Soliditet (%)	80	80	79	79
Yttre fond	1 099 464	549 732	549 732	1 466 289
Taxeringsvärde	153 252 000	153 252 000	153 252 000	130 237 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	885	881	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,1	72,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 397	7 523	7 853	7 969
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 304	6 410	6 512	6 608
Sparande per kvm totalyta, kr	-10	8	-102	-217
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	24	36	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	205	182	162	165
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	39	32	29
Energikostnad per kvm totalyta, kr	277	245	231	221
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,18	4,02	-	-
Räntekänslighet (%)	8,46	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.

Upplysning vid förlust

Styrelsen har trots negativt resultat beslutat avvakta med höjning av avgifter. Föreningen hade vid årets slut 1,5 mnkr i kassan och 1,2 mnkr på sparkontot vilket styrelsen bedömer tillräckligt för att finansiera oförutsedda kostnader den närmast tiden. Vår förhoppning är att räntan under året sänks ytterligare då det är en stor kostnad för föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	74 632 826	-	-	74 632 826
Upplåtelseavgifter	15 702 554	-	-	15 702 554
Fond, yttre underhåll	549 732	-	549 732	1 099 464
Balanserat resultat	-20 363 634	-399 163	-549 732	-21 312 529
Årets resultat	-399 163	399 163	-488 959	-488 959
Eget kapital	70 122 315	0	-488 959	69 633 356

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-20 762 797
Årets resultat	-488 959
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-549 732
Totalt	-21 801 488

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-21 801 488

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 691 437	2 674 104
Övriga rörelseintäkter	3	0	18 236
Summa rörelseintäkter		2 691 437	2 692 340
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 608 916	-1 397 160
Övriga externa kostnader	8	-337 222	-434 382
Personalkostnader	9	-169 990	-193 826
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-421 296	-421 296
Summa rörelsekostnader		-2 537 423	-2 446 664
RÖRELSERESULTAT		154 014	245 676
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		57 958	41 282
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-700 931	-686 121
Summa finansiella poster		-642 973	-644 839
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-488 959	-399 163
ÅRETS RESULTAT		-488 959	-399 163

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	83 629 555	84 033 367
Markanläggningar	12	195 204	212 688
Summa materiella anläggningstillgångar		83 824 759	84 246 055
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		83 824 759	84 246 055
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 315	21 958
Övriga fordringar	13	1 646 670	2 086 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	132 810	98 590
Summa kortfristiga fordringar		1 793 796	2 207 441
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 204 939	1 167 820
Summa kassa och bank		1 204 939	1 167 820
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 998 734	3 375 261
SUMMA TILLGÅNGAR		86 823 493	87 621 316

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 335 380	90 335 380
Fond för yttre underhåll		1 099 464	549 732
Summa bundet eget kapital		91 434 844	90 885 112
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 312 529	-20 363 634
Årets resultat		-488 959	-399 163
Summa fritt eget kapital		-21 801 488	-20 762 797
SUMMA EGET KAPITAL		69 633 356	70 122 315
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	7 039 482
Summa långfristiga skulder		0	7 039 482
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	16 643 587	9 889 193
Leverantörsskulder		87 826	93 434
Skatteskulder		9 650	12 886
Övriga kortfristiga skulder		42 032	40 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	407 042	423 485
Summa kortfristiga skulder		17 190 137	10 459 519
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 823 493	87 621 316

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	154 014	245 676
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	421 296	421 296
	575 310	666 972
Erhållen ränta	57 958	41 282
Erlagd ränta	-710 178	-666 864
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-76 910	41 390
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 927	-28 354
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-14 529	8 374
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-117 366	21 409
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 830 000
Amortering av lån	-285 088	-269 076
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-285 088	2 560 924
ÅRETS KASSAFLÖDE	-402 454	2 582 333
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 225 904	643 571
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 823 450	3 225 904

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 966 656	1 961 150
Hysesintäkter bostäder	583 481	548 046
Hysesintäkter lokaler	59 316	57 588
Bredband	23 784	20 064
Pantsättningsavgift	15 327	13 126
Överlåtelseavgift	16 956	18 277
Administrativ avgift	588	0
Andrahandsuthyrning	25 329	55 855
Öres- och kronutjämning	0	-2
Summa	2 691 437	2 674 104

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	18 236
Summa	0	18 236

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 171	8 109
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	20 375
Städning enligt avtal	41 406	39 798
Besiktningar	5 175	0
Hissbesiktning	3 980	2 444
Brandskydd	5 118	3 492
Gårdkostnader	9 025	3 183
Gemensamma utrymmen	1 290	3 970
Serviceavtal	6 550	20 850
Mattvätt/Hyrmattor	4 558	4 265
Förbrukningsmaterial	0	1 206
Summa	86 273	107 692

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	3 110
Tvättstuga	56 246	15 478
Trapphus/port/entr	0	4 323
Sophantering/återvinning	0	2 978
Dörrar och lås/porttele	9 483	2 286
VVS	19 185	2 905
Värmeanläggning/undercentral	7 000	4 063
Ventilation	0	52 375
Elinstallationer	6 049	3 426
Hissar	81 304	8 932
Balkonger/altaner	3 609	0
Mark/gård/utemiljö	48 031	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	14 459
Summa	230 907	114 335

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	60 223	64 513
Uppvärmning	542 052	479 342
Vatten	130 240	104 201
Sophämtning/renhållning	100 343	80 827
Grovsopor	11 964	20 827
Summa	844 822	749 710

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	101 167	92 246
Skadedyrförsäkring	2 456	0
Kabel-TV	213 330	207 380
Bredband	26 380	24 760
Fastighetsskatt	103 580	101 038
Summa	446 913	425 424

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	449	0
Juridiska åtgärder	0	8 625
Inkassokostnader	4 855	1 545
Revisionsarvoden extern revisor	24 500	20 750
Styrelseomkostnader	4 800	4 000
Fritids och trivselkostnader	6 206	8 252
Föreningskostnader	0	800
Förvaltningsarvode enl avtal	196 859	188 870
Överlåtelsekostnad	20 060	31 246
Pantsättningskostnad	22 216	16 548
Korttidsinventarier	0	4 999
Administration	14 226	78 222
Konsultkostnader	41 250	56 937
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	0	12 900
Föreningsavgifter	1 112	0
Summa	337 222	434 382

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	138 508	152 065
Arbetsgivaravgifter	31 482	41 761
Summa	169 990	193 826

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	700 931	686 121
Summa	700 931	686 121

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	88 585 814	88 585 814
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	88 585 814	88 585 814
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 552 447	-4 148 635
Årets avskrivning	-403 812	-403 812
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 956 259	-4 552 447
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	83 629 555	84 033 367
<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 12, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	437 050	437 050
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	437 050	437 050
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-224 362	-206 878
Årets avskrivning	-17 484	-17 484
Utgående ackumulerad avskrivning	-241 846	-224 362
Utgående restvärde enligt plan	195 204	212 688

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	28 159	28 809
Transaktionskonto	548 211	990 812
Borgo räntekonto	1 070 300	1 067 272
Summa	1 646 670	2 086 893

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	28 524	438
Förutbet försäkr premier	43 571	40 162
Förutbet kabel-TV	54 587	52 157
Förutbet bredband	6 128	5 833
Summa	132 810	98 590

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2025-07-09	3,43 %	6 950 152	7 035 645
SBAB	2025-10-21	4,03 %	6 937 185	7 061 780
SBAB	2025-10-02	4,13 %	2 756 250	2 831 250
Summa			16 643 587	16 928 675
Varav kortfristig del			16 643 587	9 889 193

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 218 147 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	378	0
Uppl kostn el	6 156	6 035
Uppl kostnad Värme	68 598	72 389
Uppl kostnad Extern revisor	20 750	17 000
Uppl kostn räntor	52 649	61 896
Uppl kostn vatten	21 730	17 409
Uppl kostnad Sophämtning	14 171	7 842
Uppl kostnad arvoden	0	16 200
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	5 090
Förutbet hyror/avgifter	222 610	219 624
Summa	407 042	423 485

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	39 000 000	39 000 000

NOT 18, 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

Babak Sasha Moazzami
Styrelseledamot

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:

25.04.2025 11:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 16.04.2025 16:16

DOCUMENT ID:

rJej2s4T0Je

ENVELOPE ID:

BJg5noVpCkg-rJej2s4T0Je

DOCUMENT NAME:

Brf New York 5, 769615-7226 - Årsredovisning 2024.pdf
23 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ULRIKA VIBERG ulrika.viberg@advokatsamfundet.se	Signed Authenticated	16.04.2025 16:48 16.04.2025 16:47	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.43.198
2. KERSTIN TILLENIUS kerstin_tillenius@hotmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 23:33 16.04.2025 23:10	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.231.65
3. PIM BJÖRK pim@econtive.com	Signed Authenticated	17.04.2025 07:25 17.04.2025 07:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.139.91
4. Lili Carina Sjöberg lili.sjoberg@live.se	Signed Authenticated	20.04.2025 19:47 20.04.2025 19:31	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.225.203
5. Babak Moazzami moazzamibs@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 19:50 16.04.2025 17:19	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.231.36
6. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	Signed Authenticated	25.04.2025 11:11 25.04.2025 11:10	eID Low	Swedish BankID IP: 2.66.3.44

* 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

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 2024.

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 2024 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.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av nyckeltalen i flerårsöversikten har föreningen ett negativt sparande om -10 kronor per kvadratmeter. Det innebär att intäkterna inte räcker till att finansiera fastighetens drift och löpande verksamhet samt att inget nytt sparande för framtida underhåll genereras. Som framgår under *Upplysning vid förlust* i förvaltningsberättelsen har styrelsen avvaktat med avgiftshöjningar då likvida medel för oförutsedda utgifter finns tillsammans med en förhoppning om positiv ränteutveckling framöver. Då budgeten för 2025 ser ansträngd ut med avseende på sparande till framtida underhåll har jag till styrelsen framfört min rekommendation att planera för ett förbättrat sparande för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 11:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 16.04.2025 16:16

DOCUMENT ID:

r1GjnoVaA1e

ENVELOPE ID:

BJ9hoN6A1l-r1GjnoVaA1e

DOCUMENT NAME:

RB BRF New York 5 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	 Signed	25.04.2025 11:11	eID	Swedish BankID
carina@toressonrevision.se	Authenticated	25.04.2025 11:11	Low	IP: 2.66.3.44

* 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