

ÅRSREDOVISNING

för

Brf New York 8

Org.nr. 769642-0053

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-21 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf New York 8, reg.nr. 769642-0053, som registrerades 2023-07-21, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen tillträdde fastigheten Stockholm New York 8 belägen på Sandhamngatan 1 i Stockholm den 6 oktoberr 2023.

Byggnaden uppfördes 1942 på mark som är friköpt.

Antal lägenheter 40 st, BOA 2 212 kvm, LOA 260 kvm.

Taxeringsvärde tkr 128 936 varav byggnad tkr 45 898 och mark tkr 83 041

31 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt morsvarande 1 786 kvm och 8 med hyresrätt motsvarande 426 kvm1 lgh är vakant

Styrelse, revisor under året

Anders Wolbeck	Styrelseledamot och ordförande
Magnus Svensson	Styrelseledamot
Dan Malmbrant	Styrelseledamot
Moa Fredriksson Ioannou	Styrelseledamot
Catarina Bitkover	Styrelseledamot
Thomas Andersson	Styrelsesuppleant
Emma Lund	Styrelsesuppleant

Revisor: Aukt. revisor Katheryne Salgado

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtts av Bergman & Partner AB. Teknisk förvaltning genom Driftia

Andra kontrakterade entreprenörer är Bergfast, Hissen AB, Natura Städsservice, Stockholm Vatten och Stockholm Energi

Föreningsfrågor och medlemmar

Föreningen är ur skattesympunkt äkta bostadsrättsförening.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	0
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	45
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	0
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång	45

Vidtagit under året

Styrelsen har hållit löpande möten under året och vid föreningsstämman den 13 juni beslutades att CO Schalander skulle avgå som suppleant, och ersättas av Emma Lund Sikström. Exempel på ärenden som behandlades under året inkluderar brandskydd, förändringar av grovsoprum och löpande underhåll. En viktig fråga var beslutet om att föreningen ska stå för hälften av kostnaden för inköp av en ny fläkt till restaurangen. Styrdatorn till hissen byttes ut efter upprepade felanmälningar. En besiktning av sotare genomfördes, och samtliga eldstäder i fastigheten godkändes.

Inför 2025

En av de lägenheter som Wallenstam förvärvade kan, enligt köpekontraktet, användas som en ingång till en vindslägenhet. Styrelsen har inlett en utredning om för- och nackdelar med att förädla vinden, och ett byggföretag har redan kontaktats för att diskutera möjligheterna.

Planering för framtida underhållsprojekt kommer att genomföras under 2025. Styrelsen planerar även ett mer omfattande kommunikationsarbete för att bättre informera både medlemmar och hyresgäster, särskilt med tanke på den stora andelen nya boende i fastigheten.

Under 2025 kommer förhandlingar att inledas med restauranghyresgästen Phils Burger för att teckna ett nytt flerårigt avtal.

Brf New York 8

Org.nr. 769642-0053

Tidigare utförda renovering

Byggnaden uppfördes 1942 - 1943 och har genomgått flera renoveringar, bland annat av fasad och balkonger (2003), stambyte, undercentral och el (2010) samt byte av plåttak (2019).

Flerårsöversikt

	2023/2024
Nettoomsättning	3 637 195
Resultat efter finansiella poster	-472 962
Soliditet (%)	64,75
Balansomslutning	167 611 847
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	730
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	32%
Skuldsättning (kr/kvm)	11 097
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	15 359
Sparande (kr/kvm)	39
Räntekänslighet (%)	23,44
Energikostnad (kr/kvm)	353

Definitioner av nyckeltal, se noter

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar förlust. Efter justering av resultatet med avskrivningar är resultatet positivt.

Förändringar i eget kapital

	- 2023-10-06	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2024-12-31
Insatser	109 010 007			109 010 007
Blanserat resultat	0			
Årets resultat			-472 962	-472 962
Eget kapital	109 010 007	0	-472 962	108 537 045

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-472 962
	<hr/>
	-472 962

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	120 000
Balanseras i ny räkning	-592 962
	<hr/>
	-472 962

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf New York 8

Org.nr. 769642-0053

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-07-21 2024-12-31	2022-07-21 2023-07-20
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 637 195	0
Summa rörelseintäkter		3 637 195	0
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	3	-1 711 160	0
Övriga externa kostnader	4	-252 813	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-570 000	0
Summa rörelsekostnader		-2 533 973	0
Rörelseresultat		1 103 222	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		537	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 576 721	0
Summa finansiella poster		-1 576 184	0
Resultat efter finansiella poster		-472 962	0
Resultat före skatt		-472 962	0
Årets resultat		-472 962	0

Brf New York 8

Org.nr. 769642-0053

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Summa bundet eget kapital**Fritt eget kapital**

Årets resultat

Summa fritt eget kapital**Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Övriga skulder

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2024-12-31

2023-07-20

		109 010 007	0
		<u>109 010 007</u>	<u>0</u>
		-472 962	0
		<u>-472 962</u>	<u>0</u>
		108 537 045	0
		13 716 076	0
	6	<u>31 026 805</u>	<u>0</u>
		44 742 881	0
		13 716 076	0
	7	109 861	0
		94 180	0
		63 113	0
		<u>348 691</u>	<u>0</u>
		14 331 921	0
		167 611 847	0

Brf New York 8

Org.nr. 769642-0053

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-07-21 2024-12-31	2022-07-21 2023-07-20
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 103 222	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		570 000	0
Erhållen ränta mm		537	0
Erlagd ränta		-1 576 721	0
Betald inkomstskatt		94 180	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 191 218	<hr/> 0
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-35 236	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-9 289	0
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		109 861	0
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		411 804	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 668 358	<hr/> 0
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark		-163 905 100	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<hr/> -163 905 100	<hr/> 0
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda medlemsinsatser		109 010 007	0
Upptagna långfristiga lån		58 303 957	0
Deposition		155 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> 167 468 964	<hr/> 0
Förändring av likvida medel		4 232 222	0

Document ID: f165252f-9772-41a6-b05b-cf7b18e09923

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader		<u>Antal år</u>
		100

Not 2 Nettoomsättning

2023/2024

Årsavgifter	1 170 460	0
Hyror bostäder	1 472 553	0
P-platser	136 396	0
Fastighetsskatt	49 391	0
Hyror lokaler	761 703	0
Övr intäkt	46 692	0
	3 637 195	0

Not 3 Direkta fastighetskostnader

2023/2024

Värme, fjärrvärme	697 262	0
Vatten o avlopp	122 119	0
El	53 575	0
Renhållning	41 710	0
Fastighetsskötsel, Driftia	121 799	0
Städning	39 190	0
Snöröjning	128 691	0
Markskötsel	77 971	0
Rep o underhåll	39 153	0
Hisskostnad	85 960	0
Rep o underhåll hyresrätt	3 163	0
Rep o underhåll lokal	36 712	0
Fastighetsförsäkring	74 630	0
Abonnemang bredband	7 466	0
A & S	63 953	0
Fastighetsskatt	28 980	0
Fastighetsavgift	65 200	0
Övr fastighetskostnad	23 626	0
	1 711 160	0

Not 4 Övriga rörelsekostnader

2023/2024

Förbrukningsinventarier	7 459	0
Förbrukningsmaterial	5 297	0
Styrelsearvoden inkl arbetsgivaravgifter	83 223	0
Möteskostnad	12 789	0
Övr förvaltningskostnad	4 589	0
Ekonomisk förvaltning	114 771	0
Bankkostnader	2 811	0
Div övr kostnader	1 248	0
Avgifter	625	0
	232 812	0

NOTER

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31		
	Byggnad	58 141 868		0
	Mark	105 763 232		0
	Utgående anskaffningsvärden	163 905 100		0
	Årets avskrivningar	-570 000		0
	Utgående avskrivningar	-570 000		0
	Redovisat värde	163 335 100		0
	<i>Taxeringsvärden</i>			
	Mark	83 041 000		0
	Byggnader	45 898 000		0
		128 939 000		0
Not 6	Långfristiga skulder	2024-12-31		
	Handelsbanken förf.dag 2026-09-30 Rta 4,57%	13 716 076		0
	Wallenstam 1	27 871 805		0
	Wallenstam 2	3 000 000		0
		44 587 881		0
	Wallenstam 1 löper utan slutlig förfallodag och räntefritt. Amortering sker med insatser från upplåtelser			
	Wallenstam 2 löper räntefritt. Lånet löses antingen kontant eller genom överlämning av vakant lägenhet			
Not 7	Kortfristiga lån	2024-12-31		
	Lån	Tid och villkor		
	Handelsbanken	2025-09-30, 4,72%	13 716 076	0
			13 716 076	0
Not 8	Ställda säkerheter	2024-12-31		
	Fastighetsinteckningar	27 570 000		0
	Summa ställda säkerheter	27 570 000		0

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Stockholm

Anders Wollbeck

Magnus Svensson

Dan Malmbrant

Moa Fredriksson Ioannou

Catarina Bitkover

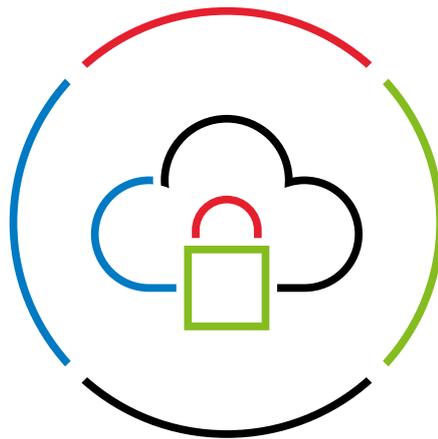
Min revisionsberättelse har lämnats den tidpunkten som framgår av min elektroniska underskrift

Katheryne Salgado

Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

