

Årsredovisning 2022

BRF NOAKS ARK

716403-3933



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NOAKS ARK

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter	14

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



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.

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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1985-10-14.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Gubben Noak 5 på adressen Selmedalsvägen 10-16 i Hägersten, Stockholms kommun.

Fastigheten byggdes år 1967 och förvärvades av föreningen 1987-03-10. Föreningen äger marken.

Vid fastighetstaxeringen 2022 taxerades fastigheten till 170 107 000 kronor, fördelat på Byggnad med 67 837 000 kronor respektive Mark 102 270 000 kronor.

Fastighetens totala bostadsyta är 4900 kvm. Lokalytan är 1087 kvm. Tomtens areal är 4630 kvm.

Enligt meddelande från Stockholms Stadsmuseum 2009-10-14 är fastigheten klassificerad som kulturhistoriskt värdefull i grön klass (näst högsta klassen).

LÄGENHETER OCH LOKALER

Föreningen upplåter 60 lägenheter, samtliga med bostadsrätt.

Typ	Antal
1 rok	10
2 rok	2
3 rok	32
5 rok	16

Till varje lägenhet hör ett vinds- eller källarförråd. Föreningen upplåter även garage- och parkeringsplatser till de boende. I fastigheten finns följande utrymmen som kan utnyttjas av de boende:

- Bastu med relaxrum
- Cykelrum/förvaring
- Föreningslokal
- Lekplats
- Pergola med grill
- Snickeriverkstad
- Träningslokal med redskap
- Tvättstuga och mangelrum
- Övernattninglägenhet

Föreningen hyr ut 2 lokaler (lager- och garageutrymmen) på sammanlagt 655 kvm till kommersiell verksamhet.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Försäkringen inkluderar även tillägg för styrelseansvar, förmögenhetsbrott, miljöansvar och rättsskydd.

Bostadsrättshavare tecknar själv bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Camilla Sharp	Ordförande
Birgitta Eriksson	Sekreterare
Karin Beminge	Kassör
Jens Persson	Ledamot
Erik Hasselgårde	Ledamot
Marcin Pawel Wolniewicz	Suppleant
Henrik Persson	Suppleant

VALBEREDNING

Linda Franzén och Aleksander Djakovic

FIRMATECKNING

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

REVISORER



FAMREV-Familjeföretagens Revisionsbyrå AB

Extern revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2014	Ny undercentral för fjärrvärme
2014	Installation av fibernät till samtliga lägenheter
2015	Upprustning av lekplatsen
2015	Omläggning av yttertaket
2016	Fönsterbyte i hela byggnaden
2016	Byte till LED-belysning i trapphus och korridorer samt installation av rörelsedetektorer
2017	Utbyte av kallmangel
2017	Anläggning av ny uteplats
2017	Stamspolning och inspektion av stammar
2018	OVK-besiktning
2018	Energideklaration
2019-2020	Renovering av balkonger och fasad, tilläggsisolering av fasad
2021	Återställning och nyanläggning av trädgård
2022	OVK-besiktning av trapphusventilation
2022	Byte av fönsterkupoler på taket
2022	Byte av stamventiler
2022	Byte av ledbelysning trapphus
2022	Byte till ledbelysning i utebelysning
2022	Byte av radiatorventiler och termostater
2022	Radonmätning
2022	Utbyte av hissar samt installation av brandgasfläktar
2022	Installation av fyra stycken laddstolpar på föreningens utomhusparkering

PLANERADE UNDERHÅLL

2023	Byte av porttelefon
2023	Ombyggnation av sophantering
2023	Byte av belysning i garage
2023	Uppfräschning relax, bastu och gym
2023	Se över målning av yttre partier

2023-2024	Underhåll och tätning av fönster
2024	Asfaltering av utomhusparkering
2027	Stamreovering sker senast 2027

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Besiktning av hissar och garageportar	KIWA Inspecta
Bredband Gruppanslutningsavtal	Stockholms Stadsnät
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elhandel	Fortum Markets AB
Elnät	Ellevio (f.d. Fortum)
Hämtning av grovsopor, elektronikskrot och tidningar	Veolia Recycling AB
Hämtning av hushållssopor och matavfall	Stockholm Vatten och Avfall
Kabel-TV	Comhem
Rengöring och skötsel av soprum 2 gånger/år	Specialrengöring i Sverige
Service av hissar	Kone Hissar AB - Hissen AB (fr 20221001)
Service av passersystemet	Mysec
Service och kontroll av styr- och reglerutrustning	Energisparkonsult Paul Albertsson
Service och underhåll av garageportar	ADP Alldoor Portar AB
Service och skötsel av ventilationsanläggningen	Flexibel Luftbehandling AB
Skötsel, underhåll av tomtmark kring fastigheten	BH Ericssons Bygg o Mark
Snöröjning och sandning	Tommys mark och trädgård
Städning av trapplan, hissar och entréer	Städhuset AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Nabo
Underhåll och service på maskinutrustning i tvättstugan	Electrolux Service
VVS	Aberga VVS och Svets AB
Värmeförsörjning (fjärrvärme)	Stockholm Exergi
Översyn och årlig revision av fastighetens brandskydd	Anticimex Brandskydd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

EKONOMI

Årsavgifter och hyra för garage- och parkeringsplatser höjdes med 10% från och med 2022-01-01. Detta för att rusta ekonomin och för att täcka årliga utgifter.

De två lån som hade villkorsändring under våren 2022 omsattes till samma villkor. Det tredje och större lånet som hade villkorsändring under hösten 2022 band vi på ett år.

Den sista kvarvarande hyreslägenheten ombildades till bostadsrätt i slutet av 2021 och såldes i april 2022. En del av försäljningsbeloppet gick till utbyte av fastighetens två hissar samt till byte av stamventiler och samtliga radiatorventiler. Båda insatserna utfördes enligt föreningens underhållsplan (stam- och radiatorventilerna tidigare lades ett år). En del användes också till en extraamortering av lån.

I årets bokslut är en uppskrivningsfond skapad. I en ekonomisk förening får uppskrivning av anläggningstillgångar (byggnader och mark) göras för att ge en mer rättvisande bild av föreningens tillgångar och eget kapital. Förutsättningen är att tillgången har ett bestående värde som väsentligt överstiger bokfört värde. Uppskrivning får göras upp till taxeringsvärdet. Det belopp som har bokförts i uppskrivningsfonden är 15 000 00 kronor och avser mark.

UNDERHÅLL AV FASTIGHETEN

Ansökan om bygglov för ombyggnad av två terrasser på garagetaket lämnades in till stadsbyggnadskontoret och blev godkänt under våren 2022.

Relax och bastu drabbades, i slutet av 2021, av en vattenskada på grund av en sönderrostad radiator. Renovering av relax samt delar av gästlägenheten gjordes under våren 2022.

I maj uppdaterades all belysning i trapphusen och stora delar av utebelysningen byttes till ledbelysning.

I augusti byttes alla stamventiler, radiatorventiler och termostater i fastigheten.

Under åtta veckor med start i september genomfördes ett stort arbete med att byta ut husets två hissar. Hissmaskinerna och hissorgarna byttes helt. Slagdörrar byttes mot skjutdörrar. Föreningen anlidade Hissen AB för detta arbete och för service framåt av hissarna. Totalt var det fem leverantörer som lämnade in anbud. Hissen AB är ett familjeföretag som funnits sedan 1932 och som ligger på Lilla Essingen. I slutet av året påbörjades installation av brandgasventilation i hisschakten med anledning av dörrbytet i hissarna.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Under året har föreningen även genomfört följande:

Vi har haft en städdag tillsammans med alla medlemmar då vi gjorde fint i trädgården samt städade garaget.

Styrelsen rensade cykelrummen.

Trädgårdsgruppen har haft möten under året och har haft arbetsdagar.

En loppis hölls gemensamt med grannfastigheten.

Vi firade att huset fyllde 55 år och att bostadsrättsföreningen hunnit bli 35 år.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 89 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 86 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 389 632	3 152 045	3 113 821	3 060 235
Resultat efter fin. poster	-835 065	174 059	-8 856 511	-269 864
Soliditet, %	53	negativ	negativ	45
Yttre fond	53 601	49 337	201 658	1 087 387
Taxeringsvärde	170 107 000	105 914 000	105 914 000	105 914 000
Bostadsyta, kvm	4 900	4 899	4 899	4 899
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	567	519	519	507
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 077	3 473	3 563	1 596
Genomsnittlig skuldränta, %	1,03	0,63	1,03	0,93
Belåningsgrad, %	46,86	118,51	120,66	53,66

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	10 205 222	0	166 163	10 371 385
Upplåtelseavgifter	2 141 291	0	5 753 837	7 895 128
Fond, yttre underhåll	49 337	0	4 264	53 601
Uppskrivningsfond	0	0	15 000 000	15 000 000
Balanserat resultat	-13 992 363	174 059	-4 264	-13 822 568
Årets resultat	174 059	-174 059	-835 065	-835 065
Eget kapital	-1 422 454	0	20 084 935	18 662 482

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 822 568
Årets resultat	-835 065
Totalt	<u>-14 657 632</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	110 050
Att från yttre fond i anspråk ta	-49 337
Balanseras i ny räkning	-14 718 345
	<u><u>-14 657 632</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		3 389 632	3 152 045
Rörelseintäkter		64 794	501
Summa rörelseintäkter		3 454 426	3 152 546
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-3 422 882	-2 279 405
Övriga externa kostnader	8	-421 089	-317 022
Personalkostnader	9	-168 871	-158 717
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-108 228	-108 228
Summa rörelsekostnader		-4 121 069	-2 863 372
RÖRELSERESULTAT		-666 644	289 174
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 197	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-170 618	-115 115
Summa finansiella poster		-168 421	-115 115
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-835 065	174 059
ÅRETS RESULTAT		-835 065	174 059

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	32 232 143	14 357 743
Summa materiella anläggningstillgångar		32 232 143	14 357 743
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 232 643	14 358 243
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		56 679	10 282
Övriga fordringar	13	2 789 961	1 703 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	120 268	104 324
Summa kortfristiga fordringar		2 966 908	1 818 101
Kassa och bank			
Kassa och bank		323 642	332 051
Summa kassa och bank		323 642	332 051
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 290 550	2 150 152
SUMMA TILLGÅNGAR		35 523 193	16 508 395

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 266 513	12 346 513
Uppskrivningsfond		15 000 000	0
Fond för yttre underhåll		53 601	49 337
Summa bundet eget kapital		33 320 114	12 395 850
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 822 568	-13 992 363
Årets resultat		-835 065	174 059
Summa fritt eget kapital		-14 657 632	-13 818 304
SUMMA EGET KAPITAL		18 662 482	-1 422 454
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		5 455	5 455
Summa långfristiga skulder		5 455	5 455
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		15 075 000	17 015 000
Leverantörsskulder		1 183 284	354 843
Skatteskulder		6 206	26 693
Övriga kortfristiga skulder		19 671	11 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	571 095	516 912
Summa kortfristiga skulder		16 855 256	17 925 394
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 523 193	16 508 395

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Noaks Ark har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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:

Byggnad	100 år
Markanläggningar	20 år
Fastighetsförbättringar	30 år

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	0	79 222
Hysesintäkter, lokaler	360 740	348 673
Hysesintäkter, p-platser	228 437	208 450
Årsavgifter, bostäder	2 779 817	2 499 360
Övriga intäkter	85 432	16 841
Summa	3 454 426	3 152 546

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	170 405	105 193
Fastighetsskötsel	86 394	81 136
Snöskottning	51 814	34 869
Städning	102 376	101 073
Trädgårdsarbete	48 522	122 614
Övrigt	4 126	0
Summa	463 638	444 885

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	6 819	0
Dörrar och lås/porttele	1 225	0
Hissar	19 107	71 952
Reparationer	344 994	310 409
Summa	372 145	382 361

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Balkong och Fasad	0	45 073
Övrigt	9 480	0
Enl underhållsplan	1 013 960	0
Va	0	48 663
Värme	125 836	0
Summa	1 149 276	93 736

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	223 436	139 867
Sophämtning	98 484	105 343
Uppvärmning	667 992	689 566
Vatten	129 037	106 899
Summa	1 118 949	1 041 675

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	61 200	60 382
Fastighetsförsäkringar	75 240	82 214
Fastighetsskatt	142 895	136 680
Kabel-TV	11 196	10 292
Övrigt	28 343	27 181
Summa	318 874	316 749

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	21 075	38 342
Juridiska kostnader	30 632	36 891
Kameral förvaltning	103 220	98 880
Konsultkostnader	118 445	38 564
Revisionsarvoden	40 156	43 648
Övriga förvaltningskostnader	107 561	60 697
Summa	421 089	317 022

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	40 371	37 217
Styrelsearvoden	128 500	121 500
Summa	168 871	158 717

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader	6 000	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	164 618	109 115
Övriga räntekostnader	0	6 000
Summa	170 618	115 115

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	16 445 863	16 445 863
Årets inköp	2 982 928	
Uppskrivning mark	15 000 000	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 428 491	16 445 863
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 088 120	-1 979 892
Årets avskrivning	-108 228	-108 228
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 196 348	-2 088 120
Utgående restvärde enligt plan	32 232 143	14 357 743
I utgående restvärde ingår mark med	18 859 300	3 859 300
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	67 837 000	51 524 000
Taxeringsvärde mark	102 270 000	54 390 000
Summa	170 107 000	105 914 000
NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Insats Branschorganisation	500	500
Summa	500	500
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Ingående moms	0	2 482
Nabo Klientmedelskonto	1 718 106	1 657 799
Nabo Räntekonto	1 052 169	0
Skattekonto	19 686	43 214
Summa	2 789 961	1 703 495

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	12 150	5 100
Fastighetsskötsel	23 752	21 426
Försäkringspremier	23 811	27 616
Förvaltning	30 191	27 357
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 364	22 825
Summa	120 268	104 324

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken	2023-12-01	3,69 %	5 600 000	7 340 000
Stadshypotek	2023-01-09	2,17 %	4 725 000	4 825 000
Stadshypotek	2023-04-19	2,26 %	4 750 000	4 850 000
Summa			15 075 000	17 015 000

Varav kortfristig del 15 075 000

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	45 000	45 000
El	32 351	25 577
Förutbetalda avgifter/hyror	288 168	280 412
Löner	3 500	3 500
Uppvärmning	99 876	101 984
Utgiftsräntor	63 099	28 468
Vatten	23 733	19 688
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 368	12 283
Summa	571 095	516 912

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	18 621 000	18 621 000
Summa	18 621 000	18 621 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Karin Beminge
Kassör

Birgitta Eriksson
Sekreterare

Camilla Sharp
Ordförande

Jens Persson

Erik Hasselgärde

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

FAMREV-Familjeföretagens Revisionsbyrå
AB
Eva Hansen
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
08.05.2023 17:26

SENT BY OWNER:
Ulrika Elwin • 04.05.2023 10:56

DOCUMENT ID:
BJgzIXIZ43

ENVELOPE ID:
HJfLmebVh-BJgzIXIZ43

DOCUMENT NAME:
Noaks Ark.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karin Beminge Kajsa72@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2023 11:54 04.05.2023 11:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/05/26) IP: 130.242.16.60
2. CAMILLA SHARP camillasharp@hotmail.se	Signed Authenticated	04.05.2023 14:12 04.05.2023 14:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/10/14) IP: 80.217.167.118
3. BIRGITTA ERIKSSON kberiksson@telia.com	Signed Authenticated	04.05.2023 18:38 04.05.2023 11:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/05/31) IP: 217.213.109.33
4. ERIK HASSELGÄRDE erik.hasselgarde@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2023 20:23 05.05.2023 20:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/11/03) IP: 178.16.214.172
5. JENS PERSSON jenspersson@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2023 09:48 08.05.2023 09:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/07/29) IP: 178.16.214.86
6. Eva Elisabeth Hansen eva@famrev.se	Signed Authenticated	08.05.2023 17:26 08.05.2023 17:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/02/15) IP: 81.25.87.63

* 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 Brf Noaks Ark

Org.nr 716403-3933

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Noaks Ark för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är 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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Noaks Ark för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Famrev-Familjeföretagens Revisionsbyrå AB

Eva Hansen
Godkänd revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Eva Elisabeth Hansen

Godkänd Revisor

Serienummer: 19690215xxxx

IP: 81.25.xxx.xxx

2023-05-08 15:01:45 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>