

# Årsredovisning 2021

BRF NOAKS ARK

716403-3933



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NOAKS ARK

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## 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 kommer 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 2019 taxerades fastigheten till 105 914 000 kronor, fördelat på Byggnad med 51 524 000 kronor respektive Mark 54 390 000 kronor.

Enligt taxeringsbeskedet är fastighetens totala bostadsyta 4900 kvm varav bostadsrättsyta 4820 kvm och hyresrättsyta 80 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 59 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt (t.o.m. 2021-11-30, hyresrätten tillfaller föreningen och kommer att säljas vår 2022).

Typ	Antal
1 rok	10
2 rok	2
3 rok	32 varav 1 hyresrätt
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
- Övernattningsslägenhet

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
Aleksander Djakovic	Ledamot
Jens Persson	Ledamot
Malin Grotherus	Ledamot
Kajsa Beminge	Suppleant

Marcus Ericsson                      Suppleant  
Marcin Pawel Wolniewicz              Suppleant

## VALBEREDNING

Linda Franzén och Leena Puttonen

## 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 2021-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2014	Utbyte av hisslinor i ingång 16
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 hisslinor i ingång 14
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

## PLANERADE UNDERHÅLL

2022	Utbyte av hissar
2022	Målning av yttre partier
2022	Laddstolpar för elbilar till föreningens parkering
2022	Asfaltering av parkering utförs i samband med installering av laddstolpar
2022	Målning Relax och Gym
2022	Byte av fönsterkupol på tak
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
Service av passersystemet	Mysec (f.d. Larmator)
Service och kontroll av styr- och reglerutrustning	Energisparkonsult Paul Albertsson
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 (fr.o.m. 2021-10-21)
Städning av trapplan, hissar och entréer	Städhuset AB
Teknisk förvaltning och Fastighetsskötsel	Nabo
Underhåll och service på maskinutrustning i tvättstugan	Electrolux Service
Värmeförsörjning (fjärrvärme)	Stockholm Exergi
Översyn och årlig revision av fastighetens brandskydd	Anticimex Brandskydd

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

### EKONOMI

De två lån som hade villkorsändring under 2021 har omsatts till samma villkor.

Styrelsen har tagit beslut om en avgiftshöjning på 10 % för lägenheter, parkering och garage. Den träder i kraft 2022-01-01.

Den sista kvarvarande hyreslägenheten sades upp i slutet av 2021. Ombildning till bostadsrätt och

försäljning sker under våren 2022. En del av intäkterna kommer att användas till utbyte av fastighetens två hissar under 2022. En del kommer att användas till amorteringar av lån.

## UNDERHÅLL AV FASTIGHETEN

Stor satsning på återställning och omplantering av trädgården efter fasad- och balkongreoveringen.

Skador och fel på balkonger och fasad orsakade av reoveringen har åtgärdats löpande under året.

Ansökan om bygglov för inglasning av balkonger och för ombyggnad av balkonger på garagetak lämnades in till stadsbyggnadskontoret. Besked inkom i november att inglasningen inte beviljas. Motivering är att det förvanskar fastighetens kulturhistoriska värde. Ärendet gällande garagetak är inte färdigbehandlat.

En förstudie för stambyte har utförts. Rekommendation är traditionellt stambyte och att det genomförs senast 2027.

Relax och bastu drabbades av en vattenskada i slutet av året. Renovering kommer att påbörjas i januari 2022.

## ÖVRIGA UPPGIFTER

Under året har föreningen även genomfört:

Styrelsen har anlitat en konsult för anbudsfrågor av hissbyte som är planerat till 2022.

Vi har haft en städdag tillsammans med alla medlemmar. Det var ett högt deltagande och många utrymmen rensades och städades. Vi hoppas på att detta kan bli en årlig händelse. Under städdagen lämnades förslag till aktiviteter och åtgärder. Styrelsen planerar in en del av de åtgärderna under 2022.

Styrelsen rensade cykelrummet. Cyklar utan ägare såldes på vår egen cykelloppis. Pengarna gick till trädgårdsgruppen för inköp av nya blommor.

Trädgårdsgruppen har haft möten under året och har haft arbetsdagar.

Adventsrika hölls utomhus med lite julgodis och glögg.

Utskick av nyhetsbrev till medlemmarna.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början var 89 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 6. Vi räkenskapsårets slut fanns det 89 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 152 045	3 113 821	3 060 235	2 776 769
Resultat efter fin. poster	174 059	-8 856 511	-269 864	90 194
Soliditet, %	negativ	negativ	45	49
Yttre fond	49 337	201 658	1 087 387	1 049 627
Taxeringsvärde	105 914 000	105 914 000	105 914 000	66 427 000
Bostadsyta, kvm	4 899	4 899	4 899	4 900
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	519	519	507	443
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 473	3 563	1 596	1 513
Genomsnittlig skuldränta, %	0,63	1,03	0,93	1,65

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	10 205 222	-	-	10 205 222
Upplåtelseavgifter	2 141 291	-	-	2 141 291
Fond, yttre underhåll	201 658	-	-152 321	49 337
Balanserat resultat	-5 288 173	-8 856 511	152 321	-13 992 363
Årets resultat	-8 856 511	8 856 511	174 059	174 059
<b>Eget kapital</b>	<b>-1 596 513</b>	<b>0</b>	<b>174 059</b>	<b>-1 422 454</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 992 363
Årets resultat	174 059
Totalt	<b>-13 818 304</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	49 337
Att från yttre fond i anspråk ta	-45 073
Balanseras i ny räkning	-13 822 568
	<b>-13 818 304</b>

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

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		3 152 045	3 113 821
Rörelseintäkter		501	35 345
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 152 546</b>	<b>3 149 166</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-2 279 405	-11 142 931
Övriga externa kostnader	8	-317 022	-455 199
Personalkostnader	9	-158 717	-163 528
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-108 228	-108 228
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 863 372</b>	<b>-11 869 887</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>289 174</b>	<b>-8 720 721</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-115 115	-135 790
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-115 115</b>	<b>-135 790</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>174 059</b>	<b>-8 856 511</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>174 059</b>	<b>-8 856 511</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	14 357 743	14 465 971
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 357 743</b>	<b>14 465 971</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 358 243</b>	<b>14 466 471</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		10 282	5 749
Övriga fordringar	13	1 703 495	1 751 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	104 324	104 375
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 818 101</b>	<b>1 861 275</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		332 051	338 994
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>332 051</b>	<b>338 994</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 150 152</b>	<b>2 200 268</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 508 395</b>	<b>16 666 739</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		12 346 513	12 346 513
Fond för yttre underhåll		49 337	201 658
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 395 850</b>	<b>12 548 171</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-13 992 363	-5 288 173
Årets resultat		174 059	-8 856 511
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-13 818 304</b>	<b>-14 144 684</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-1 422 454</b>	<b>-1 596 513</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	0	7 340 000
Övriga långfristiga skulder		5 455	5 455
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 455</b>	<b>7 345 455</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		17 015 000	10 115 000
Leverantörsskulder		354 843	302 954
Skatteskulder		26 693	52 584
Övriga kortfristiga skulder		11 945	383
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	516 912	446 876
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 925 394</b>	<b>10 917 797</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 508 395</b>	<b>16 666 739</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- 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

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 1 459 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	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	79 222	85 052
Hysesintäkter, lokaler	348 673	320 480
Hysesintäkter, p-platser	208 450	200 950
Årsavgifter, bostäder	2 499 360	2 499 360
Övriga intäkter	16 841	43 324
<b>Summa</b>	<b>3 152 546</b>	<b>3 149 166</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	105 193	67 912
Fastighetsskötsel	81 136	83 968
Snöskottning	34 869	0
Städning	101 073	108 667
Trädgårdsarbete	122 614	25 262
Övrigt	0	7 741
<b>Summa</b>	<b>444 885</b>	<b>293 550</b>

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Hissar	71 952	0
Reparationer	310 409	196 186
VA	48 663	0
<b>Summa</b>	<b>431 024</b>	<b>196 186</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Balkong och Fasad	45 073	9 417 136
<b>Summa</b>	<b>45 073</b>	<b>9 417 136</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	139 867	105 781
Sophämtning	105 343	87 045
Uppvärmning	689 566	617 852
Vatten	106 899	115 143
<b>Summa</b>	<b>1 041 675</b>	<b>925 821</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	60 382	56 801
Fastighetsförsäkringar	82 214	80 270
Fastighetsskatt	136 680	134 880
Kabel-TV	10 292	10 606
Övrigt	27 181	27 681
<b>Summa</b>	<b>316 749</b>	<b>310 238</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	38 342	575
Juridiska kostnader	36 891	0
Kameral förvaltning	98 880	100 639
Konsultkostnader	38 564	10 926
Revisionsarvoden	43 648	45 000
Övriga förvaltningskostnader	60 697	298 059
<b>Summa</b>	<b>317 022</b>	<b>455 199</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	37 217	38 528
Styrelsearvoden	121 500	125 000
<b>Summa</b>	<b>158 717</b>	<b>163 528</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader	0	6 000
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	109 115	129 589
Övriga räntekostnader	6 000	201
<b>Summa</b>	<b>115 115</b>	<b>135 790</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	16 445 863	16 445 863
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>16 445 863</b>	<b>16 445 863</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-1 979 892	-1 871 664
Årets avskrivning	-108 228	-108 228
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 088 120</b>	<b>-1 979 892</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>14 357 743</b>	<b>14 465 971</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 859 300</i>	<i>3 859 300</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	51 524 000	51 524 000
Taxeringsvärde mark	54 390 000	54 390 000
<b>Summa</b>	<b>105 914 000</b>	<b>105 914 000</b>



NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
Insats Branschorganisation	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Extrakonto moms	0	3 501
Ingående moms	2 482	0
Nabo Klientmedelskonto	1 657 799	1 684 000
Skattekonto	43 214	63 650
<b>Summa</b>	<b>1 703 495</b>	<b>1 751 151</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	5 100	5 100
Fastighetsskötsel	21 426	20 284
Försäkringspremier	27 616	26 990
Förvaltning	27 357	24 720
Räntor	0	1 971
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 825	25 310
<b>Summa</b>	<b>104 324</b>	<b>104 375</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Handelsbanken	2022-12-01	0,77 %	7 340 000	7 580 000
Stadshypotek	2022-01-07	0,50 %	4 825 000	4 925 000
Stadshypotek	2022-04-19	0,51 %	4 850 000	4 950 000
<b>Summa</b>			<b>17 015 000</b>	<b>17 455 000</b>

*Varav kortfristig del* 17 015 000

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 2022 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	45 000	45 000
El	25 577	12 302
Förutbetalda avgifter/hyror	280 412	261 152
Uppkost löner	3 500	0
Uppvärmning	101 984	81 761
Utgiftsräntor	28 468	17 293
Vatten	19 688	18 807
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 283	10 561
<b>Summa</b>	<b>516 912</b>	<b>446 876</b>

  

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	18 621 000	18 621 000
<b>Summa</b>	<b>18 621 000</b>	<b>18 621 000</b>

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Aleksander Djakovic

\_\_\_\_\_  
Jens Persson

\_\_\_\_\_  
Birgitta Eriksson

\_\_\_\_\_  
Camilla Sharp

\_\_\_\_\_  
Malin Grotherus

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
FAMREV-Familjeföretagens Revisionsbyrå

AB

Eva Hansen

Godkänd revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
02.05.2022 08:57

SENT BY OWNER:  
Ulrika Elwin • 29.04.2022 07:23

DOCUMENT ID:  
SyeXHleKHq

ENVELOPE ID:  
BkmHUGYSc-SyeXHleKHq

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2021 - Brf Noaks Ark.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA SHARP camillasharp@hotmail.se	Signed Authenticated	29.04.2022 07:55 29.04.2022 07:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/10/1970) IP: 80.217.167.207
2. ALEKSANDER DJAKOVIC Railsurfer@hotmail.com	Signed Authenticated	29.04.2022 10:44 29.04.2022 09:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 18/06/1969) IP: 37.100.12.90
3. BIRGITTA ERIKSSON kberiksson@telia.com	Signed Authenticated	29.04.2022 17:19 29.04.2022 17:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 31/05/1967) IP: 178.16.214.91
4. MALIN GROTHERUS malin.grotherus@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2022 11:16 30.04.2022 11:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 28/09/1984) IP: 178.16.214.102
5. JENS PERSSON jenspersson@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2022 07:58 01.05.2022 07:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 29/07/1977) IP: 178.16.214.86
6. Eva Elisabeth Hansen eva@famrev.se	Signed Authenticated	02.05.2022 08:57 02.05.2022 08:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 15/02/1969) IP: 88.131.254.254

\* 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 2021.

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 2021-12-31 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 2021 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 *Revisorers 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 2022-05-02

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: 88.131.xxx.xxx

2022-05-02 07:23:54 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/validate>