



Årsredovisning 2020

BRF NOAKS ARK

716403-3933



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NOAKS ARK

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

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.

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.

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
- 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
Linda Franzén	Kassör
Aleksander Djakovic	Ledamot
Jens Persson	Ledamot
Jerker Franzén	Ledamot
Malin Grotherus	Ledamot
Leena Puttonen	Suppleant
Marcin Pawel Wolniewicz	Suppleant

VALBEREDNING

Lars Skutin och Arne Karlsson.

FIRMATECKNING

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

REVISORER

Lasse Göran Wastesson	Internrevisor
FAMREV-Familjeföretagens Revisionsbyrå AB	Extern revisor

Den interna revisorn redovisar direkt till styrelsen

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19. 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 yttertak
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	Stampolning och inspektion av stammar
2018	OVK-besiktning
2018	Energideklaration
2019-2020	Renovering av balkonger och fasad, tilläggsisolering av fasad

PLANERADE UNDERHÅLL

2021	Asfaltering av parkering
2021	Målning av portar entré
2022	Utbyte av hissar

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/snöröjning av tomtmark kring fastigheten	BH Ericssons Bygg o Mark
Städning av trappan, 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

Föreningen har tagit upp nya lån på sammanlagt 10 miljoner kronor för att bekosta fasad- och balkongreoveringen.

UNDERHÅLL AV FASTIGHETEN

Kontroll gjord av ytliga stammar i fastighet och garage. Stambyte eller relining är planerad till senast år 2027.

Den omfattande reovering av balkonger och fasad som påbörjades under 2019 genomfördes i stort sett enligt tidplan. Arbetet pågick under första halvåret med en del mindre resterande åtgärder under sommaren och början på hösten. Projektet har framför allt omfattat nya plattor och räcken till balkongerna samt tilläggsisolering och ny puts på fasaden.

Entreprenör har varit Gunnar Blomgren AB. Föreningen anlidade även Stockholm Betongkonsult AB för projektledning och som styrelsens representant vid kontakter med entreprenören och med myndigheter. Flera styrelseledamöter har också deltagit i byggmöten och på annat sätt lagt ner mycket tid under projektet.

Styrelsen vill tacka alla boende som tålmodigt stått ut med buller, damm och andra påfrestningar under reoveringen.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Under året har föreningen även genomfört:

Påbörjat att ta in offerter för markiser och inglasning av balkongerna. Ett möte med alla medlemmar kommer att hållas under våren.

En trädgårdsgrupp med medlemmarna startades upp för att återställa rabatter efter fasadreoveringen och för att starta trevliga projekt i trädgården.

Utskick av nyhetsbrev till medlemmarna.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 88 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 89 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 113 821	3 060 235	2 776 769	2 659 965
Resultat efter fin. poster	-8 856 511	-269 864	90 194	65 782
Soliditet, %	-9	45	49	49
Taxeringsvärde	105 914 000	105 914 000	66 427 000	66 427 000
Bostadsyta, kvm	4 899	4 899	4 900	4 900
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	519	507	443	492
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 563	1 596	1 513	1 605

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	10 205 222	-	-	10 205 222
Upplåtelseavgifter	2 131 291	-	10 000	2 141 291
Fond, yttre underhåll	1 087 387	-	-885 729	201 658
Balanserat resultat	-5 904 038	-269 864	885 729	-5 288 173
Årets resultat	-269 864	269 864	-8 856 511	-8 856 511
Eget kapital	7 249 998	0	-8 846 511	-1 596 513

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 288 173
Årets resultat	-8 856 511
Totalt	-14 144 684

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	49 337
Att från yttre fond i anspråk ta	-201 658
Balanseras ny räkning	-13 992 363
Totalt	-14 144 684

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
	2		
Nettoomsättning		3 113 821	3 060 235
Rörelseintäkter		35 345	-5
Summa rörelseintäkter		3 149 166	3 060 230
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-11 142 931	-2 732 472
Övriga externa kostnader	8	-410 199	-279 229
Personalkostnader	9	-208 528	-132 682
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-108 228	-108 231
Summa rörelsekostnader		-11 869 887	-3 252 614
RÖRELSERESULTAT		-8 720 721	-192 384
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-135 790	-77 480
Summa finansiella poster		-135 790	-77 480
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-8 856 511	-269 864
ÅRETS RESULTAT		-8 856 511	-269 864

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	14 465 971	14 574 199
Summa materiella anläggningstillgångar		14 465 971	14 574 199
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	500	-9 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	-9 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 466 471	14 564 699
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 749	46 789
Övriga fordringar	13	67 151	63 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	104 375	93 856
Summa kortfristiga fordringar		177 275	204 295
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 022 993	1 404 881
Summa kassa och bank		2 022 993	1 404 881
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 200 268	1 609 177
SUMMA TILLGÅNGAR		16 666 739	16 173 875

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 346 513	12 336 513
Fond för yttre underhåll		201 658	1 087 387
Summa bundet eget kapital		12 548 171	13 423 900
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 288 173	-5 904 038
Årets resultat		-8 856 511	-269 864
Summa fritt eget kapital		-14 144 684	-6 173 902
SUMMA EGET KAPITAL		-1 596 513	7 249 998
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	7 340 000	7 820 000
Övriga långfristiga skulder		5 455	5 955
Summa långfristiga skulder		7 345 455	7 825 955
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 115 000	0
Leverantörsskulder		302 954	651 725
Skatteskulder		52 584	29 028
Övriga kortfristiga skulder		383	16 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	446 876	400 859
Summa kortfristiga skulder		10 917 797	1 097 922
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 666 739	16 173 875

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 1 %

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 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	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	85 052	82 308
Hysesintäkter, lokaler	320 480	320 480
Hysesintäkter, p-platser	200 950	204 735
Årsavgifter, bostäder	2 499 360	2 442 549
Övriga intäkter	43 324	10 158
Summa	3 149 166	3 060 230

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	67 912	133 039
Fastighetsskötsel	83 968	0
Snöskottning	0	39 944
Städning	108 667	85 074
Trädgårdsarbete	25 262	76 337
Övrigt	7 741	17 030
Summa	293 550	351 424

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	196 186	231 822
Summa	196 186	231 822

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Balkong och Fasad	9 417 136	488 803
Övrigt	0	434 686
Summa	9 417 136	923 489

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	105 781	114 666
Sophämtning	87 045	90 987
Uppvärmning	617 852	641 479
Vatten	115 143	102 913
Summa	925 821	950 045

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	56 801	23 186
Fastighetsförsäkringar	80 270	78 629
Fastighetsskatt	134 880	131 760
Kabel-TV	10 606	42 118
Övrigt	27 681	0
Summa	310 238	275 692

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	575	50
Kameral förvaltning	100 639	202 833
Konsultkostnader	10 926	8 789
Övriga förvaltningskostnader	298 059	67 558
Summa	410 199	279 229

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	38 528	27 682
Styrelsearvoden	170 000	105 000
Summa	208 528	132 682

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	129 589	71 075
Övriga räntekostnader	6 201	6 405
Summa	135 790	77 480

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	16 445 863	16 445 862
Årets inköp	0	1
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 445 863	16 445 863
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 871 664	-1 763 432
Årets avskrivning	-108 228	-108 232
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 979 892	-1 871 664
Utgående restvärde enligt plan	14 465 971	14 574 199
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 859 300</i>	<i>3 859 300</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 524 000	51 524 000
Taxeringsvärde mark	54 390 000	54 390 000
Summa	105 914 000	105 914 000

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
Insats Branschorganisation	500	500
Summa	500	500

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	3 501	0
Skattekonto	63 650	63 650
Summa	67 151	63 650

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	5 100	555
Fastighetsskötsel	20 284	20 783
Försäkringspremier	26 990	26 286
Förvaltning	24 720	25 329
Räntor	1 971	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 310	20 903
Summa	104 375	93 856

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Handelsbanken	2022-12-01	0,77 %	7 580 000	7 820 000
Stadshypotek	2021-01-07	0,50 %	4 925 000	
Stadshypotek	2021-04-19	0,58 %	4 950 000	
Summa			17 455 000	7 820 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>10 115 000</i>	
Lån som kvarstår efter 5 år			15 255 000	

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 2021 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräkn arvode revision	45 000	0
El	12 302	10 215
Förutbetalda avgifter/hyror	261 152	262 409
Uppvärmning	81 761	83 873
Utgiftsräntor	17 293	4 167
Vatten	18 807	17 041
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 561	23 154
Summa	446 876	400 859

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	18 621 000	8 621 000
Summa	18 621 000	8 621 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Aleksander Djakovic

Birgitta Eriksson

Camilla Sharp

Aleksander Djakovic

Jerker Franzén

Linda Franzén

Malin Grotherus

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Eva Hansen
Godkänd revisor

Verification

Transaction ID	r1kQWdW8u-B1lkmb_WLO
Document	Årsredovisning 2020 - Brf Noaks Ark.pdf
Pages	17
Sent by	Ulrika Elwin

Signing parties

Camilla Sharp	camillasharp@hotmail.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Birgitta Eriksson	kberiksson@telia.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Aleksander Djakovic	Railsurfer@hotmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Jens Persson	jensdpersson@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Malin Grotherus	malin.grotherus@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Jerker Franzén	jerkerfransen84@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Linda Franzén	lindafransen3@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Eva Hansen	eva@famrev.se	Action: Sign	Method: BankID SE

Activity log

E-mail invitation sent to camillasharp@hotmail.se

2021-04-12 09:05:00 CEST,

E-mail invitation sent to kberiksson@telia.com

2021-04-12 09:05:00 CEST,

E-mail invitation sent to jensdpersson@gmail.com

2021-04-12 09:05:00 CEST,

E-mail invitation sent to malin.grotherus@gmail.com

2021-04-12 09:05:00 CEST,

E-mail invitation sent to jerkerfransen84@gmail.com

2021-04-12 09:05:00 CEST,

E-mail invitation sent to lindafransen3@gmail.com

2021-04-12 09:05:00 CEST,

E-mail invitation sent to Railsurfer@hotmail.com

2021-04-12 09:05:00 CEST,

Clicked invitation link Camilla Sharp

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-12 09:26:28 CEST,IP: 83.248.84.20

Document viewed by Camilla Sharp

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-12 09:26:29 CEST,IP: 83.248.84.20

Document signed by CAMILLA SHARP

Birth date: 1970/10/14,2021-04-12 09:29:23 CEST,

Clicked invitation link Linda Franzén

Mozilla/5.0 (Linux; Android 8.0.0; SM-G930F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.105 Mobile Safari/537.36,2021-04-12 09:43:30 CEST,IP: 178.16.214.114

Document viewed by Linda Franzén

Mozilla/5.0 (Linux; Android 8.0.0; SM-G930F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.105 Mobile Safari/537.36,2021-04-12 09:43:35 CEST,IP: 178.16.214.114

Document signed by LINDA FRANZÉN

Birth date: 1992/11/12,2021-04-12 09:44:23 CEST,

Clicked invitation link Jerker Franzén

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; SM-G998B) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.105 Mobile Safari/537.36,2021-04-12 10:25:42 CEST,IP: 178.16.214.235

Document viewed by Jerker Franzén

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; SM-G998B) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.105 Mobile Safari/537.36,2021-04-12 10:25:42 CEST,IP: 178.16.214.235

Document signed by JERKER FRANZÉN

Birth date: 1984/11/22,2021-04-12 10:27:19 CEST,

Clicked invitation link Malin Grotherus

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36,2021-04-12 11:11:36 CEST,IP: 178.16.214.102

Document viewed by Malin Grotherus

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36,2021-04-12 11:11:39 CEST,IP: 178.16.214.102

Document signed by MALIN GROTHERUS

Birth date: 1984/09/28,2021-04-12 11:19:36 CEST,

Clicked invitation link Birgitta Eriksson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36 Edg/89.0.774.68,2021-04-12 17:39:23 CEST,IP: 90.235.103.196

Document viewed by Birgitta Eriksson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36 Edg/89.0.774.68,2021-04-12 17:39:24 CEST,IP: 90.235.103.196

Document signed by BIRGITTA ERIKSSON

Birth date: 1967/05/31,2021-04-12 17:44:13 CEST,

Clicked invitation link Jens Persson

Mozilla/5.0 (Android 10; Mobile; rv:87.0) Gecko/87.0 Firefox/87.0,2021-04-13 00:12:35 CEST,IP: 178.16.214.122

Document viewed by Jens Persson

Mozilla/5.0 (Android 10; Mobile; rv:87.0) Gecko/87.0 Firefox/87.0,2021-04-13 00:12:36 CEST,IP: 178.16.214.122

Document signed by JENS PERSSON

Birth date: 1977/07/29,2021-04-13 00:13:39 CEST,

Clicked invitation link Aleksander Djakovic

Mozilla/5.0 (Linux; Android 9; SM-N950F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.105 Mobile Safari/537.36,2021-04-13 19:45:23 CEST,IP: 93.87.234.111

Document viewed by Aleksander Djakovic

Mozilla/5.0 (Linux; Android 9; SM-N950F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.105 Mobile Safari/537.36,2021-04-13 19:45:24 CEST,IP: 93.87.234.111

Document signed by ALEKSANDER DJAKOVIC

Birth date: 1969/06/18,2021-04-15 10:15:02 CEST,

E-mail invitation sent to eva@famrev.se

2021-04-15 10:15:39 CEST,

Clicked invitation link Eva Hansen

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36,2021-04-15 10:32:05 CEST,IP: 88.131.254.254

Document viewed by Eva Hansen

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36,2021-04-15 10:32:06 CEST,IP: 88.131.254.254

Document signed by Eva Elisabeth Hansen

Birth date: 1969/02/15,2021-04-19 10:53:31 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.



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 2020.

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 2020-12-31 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 2020 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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

Undertecknare

Serienummer: 19690215xxxx

IP: 88.131.xxx.xxx

2021-04-19 08:47:35Z



Penneo dokumentnyckel: YCU4D-20NIS-W1FHH-VBY5Y-2UZ1E-LB4A6

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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>