

Årsredovisning 2023

Brf Noaks Ark

716403-3933



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Noaks Ark

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 5 |
| Flerårsöversikt | s. 6 |
| Förändringar i eget kapital | s. 7 |
| Resultatdisposition | s. 7 |
| Resultaträkning | s. 8 |
| Balansräkning | s. 9 |
| Kassaflödesanalys | s. 11 |
| Noter | s. 12 |
| Underskrifter | s. 18 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har 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.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Förvärv</u> | <u>Kommun</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Gubben Noak 5 | 1987 | Stockholm |

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 4 900 kvm och 2 lokaler om totalt 655 kvm.

Föreningens fastighet har adressen Selmedalsvägen 10-16 i Hägersten, Stockholms kommun.

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

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. Bostadsrättshavare tecknar själv bostadsrättstillägg för sin hemförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

| | |
|--------------------------|-----------------------------|
| Camilla Sharp | Ordförande |
| Karin Beminge | Styrelseledamot/Kassör |
| My Åhlund | Styrelseledamot/Kassör |
| Lisa Andersson | Styrelseledamot/Sekreterare |
| Babak Aminian Sardari | Styrelseledamot |
| Carl Olof Henrik Persson | Suppleant |
| Marcin Pawel Wolniewicz | Suppleant |

Valberedning

Linda Franzén, Aleksander Djakovic

Firmateckning

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

Revisorer

Eva Hansen Revisor FAMREV-Familjeföretagarens revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2066. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023**
- Byte till ledbelysning i garage
 - Byte av garageport till lilla garaget
 - Byte av porttelefoner och samtliga inpasseringsbrickor
 - Omdrevning av balkongdörrar och fönster samt byte av tätningslister i felanmälda lägenheter

- 2023** ● Byte av brandslang och munstycke i garaget
Beskrining av ekar
Inspektion av husets elanläggningar
Byte av bastuaggregat
Ventilationsrengöring av hela fastigheten
- 2022** ● OVK-besiktning av trapphusventilation
Byte av fönsterkupoler på taket
Byte av stamventiler
Byte av ledbelysning trapphus
Byte till ledbelysning utomhus
Byte av radiatorventiler och termostater
Radonmätning
Utbyte av hissar samt installation av brandgasfläktar
Installation av fyra laddstolpar på föreningens utomhusparkering
- 2021** ● Återställning och nyanläggning av trädgård
- 2019-2020** ● Renovering av balkonger och fasad, tilläggsisolering av fasad
- 2018** ● OVK-besiktning
Energideklaration
- 2017** ● Utbyte av hisslinor i ingång 14
Utbyte av kallmangel
Anläggning av ny uteplats
Stamspolning och inspektion av stammar
- 2016** ● Fönsterbyte i hela byggnaden
Byte till LED-belysning i trapphus och korridorer samt installation av rörelsedetektorer
- 2015** ● Upprustning av lekplatsen
Omläggning av yttertaket
- 2014** ● Utbyte av hisslinor i ingång 16
Ny undercentral för fjärrvärme
Installation av fibernät till samtliga lägenheter

Planerade underhåll

- 2027** ● Stamrenovering sker senast 2027
- 2025** ● Takbesiktning
- 2024-2025** ● Underhåll och tätning av fönster och balkongdörrar
- 2024** ● Ombyggnation av sophantering
OVK i hela fastigheten
Byte av belysning cykelrum och vind

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 | Hissen AB |
| Service av passersystemet | Mysec (f.d. Larmator) |
| Service och kontroll av styr- och reglerutrustning | Energisparkonsult AB |
| Service och skötsel av ventilationsanläggningen | Flexibel Luftbehandling AB |
| 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 |
| VVS | Aberga VVS & Svets AB |
| Snöröjning och Sandning | Tommys Mark och Trädgård |

Övrig verksamhetsinformation

Under året har föreningen haft två städdagar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens tre lån omsattes under 2023. Bidrag för installation av handikappanpassade hissdörrar samt Elprisstöd har inkommit under året.

Förändringar i avtal

Flexibel Luftbehandling AB är uppsagda från 1 januari 2024. Energisparkonsult AB kommer att ta över service och skötsel av ventilationsanläggningen

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och antalet avgående medlemmar under året var också 4. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 3 461 613 | 3 389 632 | 3 152 045 | 3 113 821 |
| Resultat efter fin. poster | 4 148 | -835 065 | 174 059 | -8 856 511 |
| Soliditet (%) | 54 | 53 | 0 | 0 |
| Yttre fond | 114 314 | 53 601 | 49 337 | 201 658 |
| Taxeringsvärde | 170 107 000 | 170 107 000 | 105 914 000 | 105 914 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 570 | 567 | 519 | 519 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 79,7 | 80,5 | 79,3 | 79,4 |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 2 997 | 3 077 | 3 531 | 3 622 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 2 420 | 2 714 | 3 064 | 3 143 |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 70 | 76 | 68 | 120 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 28 | 40 | - | - |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 120 | 120 | - | - |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 29 | 23 | - | - |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 177 | 184 | - | - |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 4,00 | 1,03 | 0,63 | 1,03 |
| Räntekänslighet (%) | 5,25 | 5,42 | 6,81 | 6,98 |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31 |
|-----------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 10 371 385 | - | - | 10 371 385 |
| Upplåtelseavgifter | 7 895 128 | - | - | 7 895 128 |
| Fond, yttre underhåll | 53 601 | - | 60 713 | 114 314 |
| Uppskrivningsfond | 15 000 000 | - | - | 15 000 000 |
| Balanserat resultat | -13 822 568 | -835 065 | -60 713 | -14 718 345 |
| Årets resultat | -835 065 | 835 065 | 4 148 | 4 148 |
| Eget kapital | 18 662 482 | 0 | 4 148 | 18 666 630 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -14 718 345 |
| Årets resultat | 4 148 |
| Totalt | -14 714 197 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 110 050 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -114 314 |
| Balanseras i ny räkning | -14 709 933 |
| | -14 714 197 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2023 | 2022 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 461 613 | 3 389 632 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 47 603 | 64 794 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 509 216 | 3 454 426 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 218 706 | -3 422 882 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -310 387 | -421 089 |
| Personalkostnader | 10 | -150 472 | -168 871 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -240 492 | -108 228 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 920 056 | -4 121 069 |
| RÖRELSERESULTAT | | 589 160 | -666 644 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 9 904 | 2 197 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -594 915 | -170 618 |
| Summa finansiella poster | | -585 011 | -168 421 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 4 148 | -835 065 |
| ÅRETS RESULTAT | | 4 148 | -835 065 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12 | 32 029 456 | 32 170 853 |
| Markanläggningar | 13 | 148 848 | 61 290 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 32 178 304 | 32 232 143 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 14 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 32 178 804 | 32 232 643 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 45 700 | 56 679 |
| Övriga fordringar | 15 | 1 703 342 | 2 789 961 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 155 695 | 120 268 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 904 737 | 2 966 908 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 347 253 | 323 642 |
| Summa kassa och bank | | 347 253 | 323 642 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 251 990 | 3 290 550 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 34 430 794 | 35 523 193 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 18 266 513 | 18 266 513 |
| Uppskrivningsfond | | 15 000 000 | 15 000 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 114 314 | 53 601 |
| Summa bundet eget kapital | | 33 380 827 | 33 320 114 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -14 718 345 | -13 822 568 |
| Årets resultat | | 4 148 | -835 065 |
| Summa fritt eget kapital | | -14 714 197 | -14 657 632 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 18 666 630 | 18 662 482 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17 | 5 120 000 | 0 |
| Övriga långfristiga skulder | | 5 455 | 5 455 |
| Summa långfristiga skulder | | 5 125 455 | 5 455 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 9 565 000 | 15 075 000 |
| Leverantörsskulder | | 396 692 | 1 183 284 |
| Skatteskulder | | 10 406 | 6 206 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 23 795 | 19 671 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 642 815 | 571 095 |
| Summa kortfristiga skulder | | 10 638 709 | 16 855 256 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 34 430 794 | 35 523 193 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 589 160 | -666 644 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 240 492 | 108 228 |
| | 829 652 | -558 416 |
| Erhållen ränta | 9 904 | 2 197 |
| Erlagd ränta | -545 148 | -135 987 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 294 407 | -692 206 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -37 903 | -36 331 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -756 314 | 835 231 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -499 811 | 106 694 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -186 653 | -2 982 628 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -186 653 | -2 982 628 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Bundet eget kapital | 0 | 5 920 000 |
| Amortering av lån | -390 000 | -1 940 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -390 000 | 3 980 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -1 076 464 | 1 104 066 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 3 093 917 | 1 989 850 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 2 017 453 | 3 093 916 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|-------------------------|----------|
| Byggnad | 100 år |
| Markanläggningar | 10-20 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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 2 795 136 | 2 779 817 |
| Hysesintäkter, lokaler | 399 680 | 360 740 |
| Hysesintäkter, p-platser | 232 515 | 228 437 |
| El | 2 702 | 0 |
| Övriga intäkter | 31 580 | 20 638 |
| Summa | 3 461 613 | 3 389 632 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Öres- och kronutjämning | 2 | -3 |
| Elprisstöd | 35 101 | 0 |
| Försäkringsersättning | 0 | 63 797 |
| Övriga rörelseintäkter | 12 500 | 1 000 |
| Summa | 47 603 | 64 794 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 101 606 | 86 394 |
| Besiktning och service | 83 176 | 170 405 |
| Städning | 113 398 | 102 376 |
| Trädgårdsarbete | 24 767 | 48 522 |
| Övrigt | 15 299 | 4 126 |
| Snöskottning | 62 001 | 51 814 |
| Summa | 400 246 | 463 638 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer | 5 842 | 344 994 |
| Underhåll | 160 | 0 |
| Bostäder | 0 | 6 819 |
| Bostäder VVS | 4 657 | 0 |
| Tvättstuga | 29 334 | 0 |
| Dörrar och lås/porttele | 28 928 | 1 225 |
| Övriga gemensamma utrymmen | 1 779 | 0 |
| VA | 9 119 | 0 |
| Värme | 15 525 | 0 |
| Ventilation | 5 413 | 0 |
| El | 25 180 | 0 |
| Hissar | 4 632 | 19 107 |
| Fönster | 16 125 | 0 |
| Summa | 146 693 | 372 145 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------|----------------|------------------|
| Övrigt plan. UH | 6 932 | 1 149 276 |
| Övriga gemensamma utrymmen | 2 867 | 0 |
| Ventilation | 84 826 | 0 |
| Hissar | 5 500 | 0 |
| Fönster | 40 489 | 0 |
| Garage och p-platser | 38 548 | 0 |
| Summa | 179 162 | 1 149 276 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 172 778 | 223 436 |
| Uppvärmning | 727 932 | 667 992 |
| Vatten | 173 170 | 129 037 |
| Sophämtning | 114 837 | 98 484 |
| Summa | 1 188 717 | 1 118 949 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 75 787 | 75 240 |
| Kabel-TV | 12 474 | 11 196 |
| Bredband | 37 650 | 61 200 |
| Övrigt | 31 567 | 28 343 |
| Fastighetsskatt | 146 410 | 142 895 |
| Summa | 303 888 | 318 874 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial | 44 449 | 21 075 |
| Övriga förvaltningskostnader | 71 239 | 107 561 |
| Juridiska kostnader | 21 504 | 30 632 |
| Revisionsarvoden | 57 406 | 40 156 |
| Ekonomisk förvaltning | 115 788 | 103 220 |
| Konsultkostnader | 0 | 118 445 |
| Summa | 310 387 | 421 089 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 114 500 | 128 500 |
| Sociala avgifter | 35 972 | 40 371 |
| Summa | 150 472 | 168 871 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader | 0 | 6 000 |
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 594 915 | 164 618 |
| Summa | 594 915 | 170 618 |

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 19 367 201 | 16 445 863 |
| Årets inköp | 92 965 | 2 921 338 |
| Uppskrivning mark | 15 000 000 | 15 000 000 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 34 460 166 | 34 367 201 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -2 196 348 | -2 088 120 |
| Årets avskrivning | -234 362 | -108 228 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -2 430 710 | -2 196 348 |
| Utgående restvärde enligt plan | 32 029 456 | 32 170 853 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>18 859 300</i> | <i>18 859 300</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 67 837 000 | 67 837 000 |
| Taxeringsvärde mark | 102 270 000 | 102 270 000 |
| Summa | 170 107 000 | 170 107 000 |

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|---------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 61 290 | 0 |
| Årets inköp | 93 688 | 61 290 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 154 978 | 61 290 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | 0 | 0 |
| Årets avskrivning | -6 130 | 0 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -6 130 | 0 |
| Utgående restvärde enligt plan | 148 848 | 61 290 |

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Insats Branschorganisation | 500 | 500 |
| Summa | 500 | 500 |

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 20 137 | 19 686 |
| Övriga fordringar | 13 004 | 0 |
| Nabo Klientmedelskonto | 753 578 | 1 718 106 |
| Borgo | 916 622 | 1 052 169 |
| Summa | 1 703 342 | 2 789 961 |

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 36 624 | 30 364 |
| Fastighetsskötsel | 25 300 | 23 752 |
| Försäkringspremier | 25 993 | 23 811 |
| Bredband | 35 700 | 12 150 |
| Förvaltning | 32 078 | 30 191 |
| Summa | 155 695 | 120 268 |

NOT 17, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2023-12-31 | SKULD 2023-12-31 | SKULD 2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek | 2025-12-01 | 4,62 % | 5 360 000 | 5 600 000 |
| Stadshypotek | 2024-01-09 | 4,72 % | 4 625 000 | 4 725 000 |
| Stadshypotek | 2024-04-30 | 4,51 % | 4 700 000 | 4 750 000 |
| Summa | | | 14 685 000 | 15 075 000 |
| Varav kortfristig del | | | 9 565 000 | 15 075 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 485 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 325 | 15 368 |
| El | 16 566 | 32 351 |
| Uppvärmning | 119 246 | 99 876 |
| Utgiftsräntor | 112 866 | 63 099 |
| Vatten | 39 973 | 23 733 |
| Löner | 3 500 | 3 500 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 288 339 | 288 168 |
| Beräknat revisionsarvode | 45 000 | 45 000 |
| Summa | 642 815 | 571 095 |

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 18 621 000 | 18 621 000 |

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Camilla Sharp
Ordförande

Karin Beminge
Styrelseledamot/Kassör

Lisa Andersson
Styrelseledamot/Sekreterare

My Åhlund
Styrelseledamot

Babak Aminian Sardari
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

FAMREV-Familjeföretagarens revisionsbyrå AB
Eva Hansen
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2024 11:45

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 26.04.2024 10:37

DOCUMENT ID:

BkW7aPytbR

ENVELOPE ID:

BkzTDkFZR-BkW7aPytbR

DOCUMENT NAME:

Brf Noaks Ark, 716403-3933 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. CAMILLA SHARP camillasharp@hotmail.se | Signed Authenticated | 26.04.2024 10:43 26.04.2024 10:42 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1970/10/14) IP: 94.234.113.204 |
| 2. BABAK AMINIAN SARDARI babak.sardari@gmail.com | Signed Authenticated | 26.04.2024 10:45 26.04.2024 10:41 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1982/07/25) IP: 178.16.214.102 |
| 3. Karin Beminge kajsa72@gmail.com | Signed Authenticated | 26.04.2024 11:10 26.04.2024 11:04 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1972/05/26) IP: 83.168.60.143 |
| 4. LISA ANDERSSON lisakatarina.a@gmail.com | Signed Authenticated | 26.04.2024 11:13 26.04.2024 11:13 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1983/09/30) IP: 178.16.214.156 |
| 5. MY ÅHLUND myahlund@live.se | Signed Authenticated | 26.04.2024 11:22 26.04.2024 11:21 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1982/01/09) IP: 31.15.43.165 |
| 6. Eva Elisabeth Hansen eva@famrev.se | Signed Authenticated | 29.04.2024 11:45 29.04.2024 11:44 | 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 2023.

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 2023-12-31 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 2023 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



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2024 11:43

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 26.04.2024 10:37

DOCUMENT ID:

ByQQ6P1FWA

ENVELOPE ID:

ByQaD1FZA-ByQQ6P1FWA

DOCUMENT NAME:

Rev berättelse Brf Noaks Ark.pdf

3 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. Eva Elisabeth Hansen eva@famrev.se | Signed Authenticated | 29.04.2024 11:43 29.04.2024 11:43 | 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