

Årsredovisning 2024

Brf Noaks Ark

716403-3933



Välkommen till årsredovisningen för Brf Noaks Ark

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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
Upplysning vid förlust	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. 19

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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-10-14. Stadgar registrerades 2017-11-02 hos Bolagsverket.

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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gubben Noak 5	1987	Hägersten

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1967

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 4 900 kvm och 2 lokaler om 655 kvm. Byggnadernas totalyta är 6067 kvm.

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

Övernattningslägenhet

Styrelsens sammansättning

Camilla Sharp	Ordförande
Jenny Skogsberg	Styrelseledamot
Karin Beminge	Styrelseledamot
Lisa Andersson	Styrelseledamot
Marcin Pawel Wolniewicz	Styrelseledamot
Nathalie Lindquist	Suppleant
Maedeh Alinejed	Suppleant

Valberedning

Linda Franzén

Henrik Jäger

Firmateckning

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

Revisorer

Eva Hansen Extern revisor FAMREV-Familjeföretagarens revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2066. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● OVK-besiktning i hela fastigheten
 - Installation av nya sopmoduler utomhus
 - Åtgärder fönster, garantiärende Mockfjärds
 - Byte av belysning vind
 - Miljörum med återvinning
- 2023** ● Byte av garageport till lilla garaget
 - Ventilationsrengöring av hela fastigheten
 - Byte av bastuaggregat
 - Inspektion av husets elanläggningar
 - Beskärning av ekar
 - Byte av brandslang och munstycke i garaget
 - Byte av några stamrör (föreningslokal och garage)
 - Omdrevning av balkongdörrar och fönster samt byte av tätninglistor i felanmälda lägenheter
 - Byte av porttelefoner och samtliga inpasseringsbrickor
 - Byte till ledbelysning i garage

- 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 kallmangel
Utbyte av hisslinor i ingång 14
Anläggning av ny uteplats
Stamspolning och inspektion av stammar
- 2016** ● Byte till LED-belysning i trapphus och korridorer samt installation av rörelsedetektorer
Fönsterbyte i hela byggnaden
- 2015** ● Omläggning av yttertaket
Upprustning av lekplatsen
- 2014** ● Installation av fibernät till samtliga lägenheter
Ny undercentral för fjärrvärme
Utbyte av hisslinor i ingång 16

Planerade underhåll

- 2024-2026** ● Underhåll och tätning av fönster och balkongdörrar
- 2025** ● Byte av belysning cykelrum
OVK Trapphus
Takbesiktning
- 2027** ● Stamrenovering sker senast 2027

Avtal med leverantörer

Besiktning av hissar och garageportar	KIWA Inspecta
Bredband Gruppanslutningsavtal	Bredband2 (Stockholms stadsnät)
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elhandel	Fortum Markets AB
Elnät	Ellevio (f.d. Fortum)

Hämtning av hushållssopor och matavfall	Stockholm Vatten och Avfall
Kabel-TV	Tele2 (Comhem)
Rengöring och skötsel av soprum och återvinningskärl	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	Energisparkonsult AB
Städning av trapplan, hissar och entréer	Städhuset AB
Teknisk förvaltning och Fastighetsskötsel	Nabo
Underhåll och service på maskinutrustning i tvättstugan	Electrolux Service
VVS	Aberga VVS & Svets AB
Värmeförsörjning (fjärrvärme)	Stockholm Exergi
Översyn och årlig revision av fastighetens brandskydd	Anticimex Brandskydd
Snöröjning och sandning	Tommys Mark och Trädgård
El laddstolpar	Monta, Easee
Rengöring och skötsel av sopmoduler 1 ggr/år	ProCykla

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har haft två städdagar. Vi planerar för två nya städdagar 2025.

Garantiåtgärder på fönster är utförda av Mockfjärds. Detta kommer att fortsätta under 2025.

OVK i alla lägenheter är utfört.

Garantibesiktning av balkonger och fasad kommer att utföras under 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har fortfarande de tre lånen. Amortering på två av lånen under 2024, från januari 2025 amorteras det på samtliga tre lån.

Avgifterna för lägenheter, parkering och garage höjdes med 2,5% 2024-06-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 88 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 531 455	3 461 613	3 389 632	3 152 045
Resultat efter fin. poster	-425 430	4 148	-835 065	174 059
Soliditet (%)	55	54	53	0
Yttre fond	110 050	114 314	53 601	49 337
Taxeringsvärde	170 107 000	170 107 000	170 107 000	105 914 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	578	570	567	519
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,1	79,7	80,5	79,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 861	2 997	3 077	3 531
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 311	2 420	2 714	3 064
Sparande per kvm totalyta, kr	-32	70	76	68
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	28	40	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	126	120	120	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	29	23	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	180	177	184	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,46	4,00	1,03	0,63
Räntekänslighet (%)	4,95	5,25	5,42	6,81

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.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -192 161 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Minusresultatet för år 2024 är en konsekvens av oförutsägbara kostnader, däribland en vattenskada samt uteblivna hyresbetalningar från hyresgästen för det övre garaget under flera månader. De rättsliga kostnaderna för att hantera detta har varit betydande.

Hyresgästen är nu uppsagd och vattenskadan har åtgärdats.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	10 371 385	-	-	10 371 385
Upplåtelseavgifter	7 895 128	-	-	7 895 128
Fond, yttre underhåll	114 314	-	-4 264	110 050
Uppskrivningsfond	15 000 000	-	-	15 000 000
Balanserat resultat	-14 718 345	4 148	4 264	-14 709 933
Årets resultat	4 148	-4 148	-425 430	-425 430
Eget kapital	18 666 630	0	-425 430	18 241 200

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 709 933
Årets resultat	-425 430
Totalt	-15 135 363

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	110 050
Att från yttre fond i anspråk ta	-7 913
Balanseras i ny räkning	-15 237 500
	-15 135 363

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 531 455	3 461 613
Övriga rörelseintäkter	3	1	47 603
Summa rörelseintäkter		3 531 456	3 509 216
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 393 104	-2 218 706
Övriga externa kostnader	9	-525 425	-310 387
Personalkostnader	10	-178 071	-150 472
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-225 356	-240 492
Summa rörelsekostnader		-3 321 955	-2 920 056
RÖRELSERESULTAT		209 501	589 160
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 673	9 904
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-640 604	-594 915
Summa finansiella poster		-634 931	-585 011
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-425 430	4 148
ÅRETS RESULTAT		-425 430	4 148

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	31 816 532	32 029 456
Markanläggningar	13	321 878	148 848
Summa materiella anläggningstillgångar		32 138 410	32 178 304
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 138 910	32 178 804
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 937	45 700
Övriga fordringar	15	750 374	1 703 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	139 613	155 695
Summa kortfristiga fordringar		906 924	1 904 737
Kassa och bank			
Kassa och bank		67 018	347 253
Summa kassa och bank		67 018	347 253
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		973 942	2 251 990
SUMMA TILLGÅNGAR		33 112 852	34 430 794

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 266 513	18 266 513
Uppskrivningsfond		15 000 000	15 000 000
Fond för yttre underhåll		110 050	114 314
Summa bundet eget kapital		33 376 563	33 380 827
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 709 933	-14 718 345
Årets resultat		-425 430	4 148
Summa fritt eget kapital		-15 135 363	-14 714 197
SUMMA EGET KAPITAL		18 241 200	18 666 630
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	0	5 120 000
Övriga långfristiga skulder		5 455	5 455
Summa långfristiga skulder		5 455	5 125 455
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	14 020 000	9 565 000
Leverantörsskulder		247 680	396 692
Skatteskulder		11 997	10 406
Övriga kortfristiga skulder		17 898	23 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	568 622	642 815
Summa kortfristiga skulder		14 866 197	10 638 709
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 112 852	34 430 794

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	209 501	589 160
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	225 356	240 492
Nedskrivningar	171 045	0
	605 902	829 652
Erhållen ränta	5 673	9 904
Erlagd ränta	-640 604	-545 148
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-29 029	294 407
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-168 732	-37 903
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-214 511	-756 314
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-412 272	-499 811
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-185 462	-186 653
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-185 462	-186 653
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-665 000	-390 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-665 000	-390 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 262 734	-1 076 464
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 017 453	3 093 917
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	754 719	2 017 453

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 830 122	2 795 136
Hysesintäkter, lokaler	431 552	399 680
Hysesintäkter, p-platser	243 296	232 515
El	1 800	2 702
Övriga intäkter	24 685	31 580
Summa	3 531 455	3 461 613

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	2
Elprisstöd	0	35 101
Övriga rörelseintäkter	0	12 500
Summa	1	47 603

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	100 793	101 606
Besiktning och service	119 770	83 176
Städning	117 818	113 398
Trädgårdsarbete	5 813	24 767
Övrigt	84 304	15 299
Snöskottning	56 860	62 001
Summa	485 358	400 246

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	52 087	5 842
Underhåll	0	160
Bostäder VVS	0	4 657
Tvättstuga	12 890	29 334
Soprum/miljöanläggning	6 546	0
Dörrar och lås/porttele	47 104	28 928
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 779
VA	11 062	9 119
Värme	11 348	15 525
Ventilation	2 150	5 413
El	10 482	25 180
Hissar	2 375	4 632
Fönster	0	16 125
Balkonger	900	0
Staket/grind/terrass	-777	0
Garage och p-platser	1 650	0
Försäkringsärende/vattenskada	167 611	0
Summa	325 427	146 693

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	6 932
Övriga gemensamma utrymmen	7 913	2 867
Ventilation	0	84 826
Hissar	0	5 500
Fönster	0	40 489
Garage och p-platser	0	38 548
Summa	7 913	179 162

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	146 983	172 778
Uppvärmning	767 396	727 932
Vatten	177 168	173 170
Sophämtning	100 408	114 837
Summa	1 191 955	1 188 717

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	84 201	75 787
Kabel-TV	13 152	12 474
Bredband	93 969	37 650
Arvode teknisk förvaltning	42 259	31 567
Fastighetsskatt	148 870	146 410
Summa	382 451	303 888

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	20 317	44 449
Övriga förvaltningskostnader	55 106	71 239
Juridiska kostnader	85 785	21 504
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	171 045	0
Revisionsarvoden	70 563	57 406
Ekonomisk förvaltning	122 609	115 788
Summa	525 425	310 387

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	135 500	114 500
Sociala avgifter	42 571	35 972
Summa	178 071	150 472

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	640 604	594 915
Summa	640 604	594 915

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 460 166	34 367 201
Årets inköp	0	92 965
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 460 166	34 460 166
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 430 710	-2 196 348
Årets avskrivning	-212 924	-234 362
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 643 634	-2 430 710
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 816 532	32 029 456
<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	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	154 978	61 290
Årets inköp	185 462	93 688
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	340 440	154 978
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 130	0
Årets avskrivning	-12 432	-6 130
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 562	-6 130
Utgående restvärde enligt plan	321 878	148 848

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Branschorganisation	500	500
Summa	500	500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	20 363	20 137
Övriga fordringar	0	13 004
Nabo Klientmedelskonto	682 254	753 578
Borgo	5 447	916 622
Skattefordringar	42 310	0
Summa	750 374	1 703 342

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 815	36 624
Fastighetsskötsel	25 698	25 300
Försäkringspremier	29 103	25 993
Bredband	20 434	35 700
Förvaltning	32 563	32 078
Summa	139 613	155 695

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-12-01	4,62 %	5 120 000	5 360 000
Stadshypotek	2025-04-01	3,17 %	4 200 000	4 625 000
Stadshypotek	2025-04-30	3,31 %	4 700 000	4 700 000
Summa			14 020 000	14 685 000
Varav kortfristig del			14 020 000	9 565 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 320 000 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 429	17 325
El	15 531	16 566
Uppvärmning	100 032	119 246
Utgiftsräntor	61 224	112 866
Vatten	32 455	39 973
Löner	3 500	3 500
Förutbetalda avgifter/hyror	302 451	288 339
Beräknat revisionsarvode	45 000	45 000
Summa	568 622	642 815

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
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

Jenny Skogsberg
Styrelseledamot

Karin Beminge
Styrelseledamot

Lisa Andersson
Styrelseledamot

Marcin Pawel Wolniewicz
Styrelseledamot

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

FAMREV-Familjeföretagarens revisionsbyrå AB
Eva Hansen
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
09.04.2025 09:21

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 31.03.2025 08:40

DOCUMENT ID:
BkrYnPTkx

ENVELOPE ID:
HyWMIKhwakl-BkrYnPTkx

DOCUMENT NAME:
Brf Noaks Ark, 716403-3933 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA SHARP camillasharp@hotmail.se	Signed Authenticated	31.03.2025 09:01 31.03.2025 09:00	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.130.30
2. JENNY SKOGSBERG jennico72@hotmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 09:12 31.03.2025 09:06	eID Low	Swedish BankID IP: 178.16.214.163
3. Karin Beminge kajsa72@gmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 09:32 31.03.2025 09:32	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.57.218
4. MARCIN PAWEŁ WOLNIEWICZ info@marcinwolniewicz.net	Signed Authenticated	31.03.2025 13:00 31.03.2025 12:56	eID Low	Swedish BankID IP: 178.16.214.198
5. LISA ANDERSSON lisakatarina.a@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 11:36 07.04.2025 11:36	eID Low	Swedish BankID IP: 130.237.242.68
6. Eva Elisabeth Hansen eva@famrev.se	Signed Authenticated	09.04.2025 09:21 09.04.2025 09:20	eID Low	Swedish BankID 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 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2024 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

Famrev-Familjeföretagens Revisionsbyrå AB

Eva Hansen
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2025 09:20

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 31.03.2025 08:40

DOCUMENT ID:

rkWBeFhvpYx

ENVELOPE ID:

BJGMxK3Dayl-rkWBeFhvpYx

DOCUMENT NAME:

Revberättelse Brf Noaks Ark.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva Elisabeth Hansen	 Signed	09.04.2025 09:20	eID	Swedish BankID
eva@famrev.se	Authenticated	09.04.2025 09:19	Low	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