

Årsredovisning 2025

Brf Noaks Ark

716403-3933



Välkommen till årsredovisningen för Brf Noaks Ark

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gubben Noak 5	1987	Hägersten

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 och garage 512 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 067 kvm.

Styrelsens sammansättning

Camilla Sharp	Ordförande
Daniel Karlsson	Styrelseledamot
Marcin Pawel Wolniewicz	Styrelseledamot
Nathalie Lindquist	Styrelseledamot
Sara Dabrosin lämnade 20260208	Styrelseledamot
Jens Persson	Suppleant
Marie Hagnell	Suppleant

Valberedning

Henrik Jäger

Linda Franzén

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter, två i föreningen.

Revisorer

Stefan Adebahr Auktoriserad revisor Maneki Revision
Lasse Göran Wastesson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-07. Röstning för stambyte.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2014** ● Ny undercentral för fjärrvärme
- 2016** ● Fönsterbyte i hela byggnaden
- 2018** ● Energideklaration
- 2019-2020** ● Renovering av balkonger och fasad, tilläggsisolering av fasad
- 2022** ● Byte av stamventiler
Radonmätning
Byte av radiatorventiler och termostater
Byte av fönsterkupoler på taket
Installation av fyra laddstolpar på föreningens utomhusparkering
Utbyte av hissar samt installation av brandgasfläktar
- 2023** ● Ventilationsrengöring av hela fastigheten
Byte av porttelefoner och samtliga inpasseringsbrickor
Byte av några stamrör (föreningslokal och garage)
Inspektion av husets elanläggningar, fortsätter med årliga kontroller. ADAM kontroll.
- 2023-2026** ● Åtgärder fönster, garantiärende Mockfjärds
- 2024** ● OVK-besiktning i hela fastigheten
Installation av nya sopmoduler utomhus
Miljörum med återvinning
- 2025** ● Garantibesiktning av fasad och balkong
OVK Trapphus
- 2025-2027** ● Stambyte

Planerade underhåll

2026 ● Takbesiktning

Avtal med leverantörer

Besiktning av hissar och garageportar	KIWA Inspecta
Bredband Gruppanslutningsavtal	Bredband2 (Stockholms stadsnät)
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El laddstolpar	Monta, Easee
Elhandel	Fortum Markets AB
Elnät	Ellevio (f.d. Fortum)
Hämtning av grovsopor, elektronikskrot och tidningar	Remondis
Hämtning av hushållssopor och matavfall	Stockholm Vatten och Avfall
Kabel-TV	Tele2 (Comhem)
Översyn och årlig revision av fastighetens brandskydd	Anticimex Brandskydd
Rengöring och skötsel av sopmoduler 1 ggr/år	ProCykla
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 (Åke Huss AB)
Snöröjning och sandning	Tommys Mark och Trädgård
Städning av trapplan, hissar och entréer	Städhuset AB
Teknisk förvaltning och Fastighetsskötsel	Nabo
Underhåll och service på maskinutrustning i tvättstugan	Electrolux Service
Värmeförsörjning (fjärrvärme)	Stockholm Exergi
VVS	Aberga VVS & Svets AB

Övrig verksamhetsinformation

Planering för stambyte påbörjades vintern 2025. I november tog föreningen beslutet att välja en ny projektledare när Nabos första uppdrag var färdigt.

Garanti besiktning av balkonger och fasad är utförd i september. Besiktningen gick igenom utan anmärkningar.

I januari fick vi klart med vräkningen av hyresgästen i övre garaget. Anledningen var misskötsel och ej betalda hyror.

Det var ett stort och kostsamt jobb att återställa lokalerna och få lokalen godkänd igen för uthyrning.

Den nya hyresgästen flyttade in den 1/5.

En vattenskada inträffade i garaget. Liten bit av golvet togs upp och det rostiga röret som hade gått isär byttes ut.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Med anledning av det kommande stambytet så höjdes avgifterna för lägenheter, parkering och garage med 2,5%. En ny höjning med 10% gjordes den 1 september 2025.

Kostnaderna för det övre garaget gjorde att vi fick ta ett nytt mindre lån.

Föreningen har nu 4 lån. Vi amorterar på 3 av dessa.

Under 2026 kommer vi att ta nytt lån för att betala stambytet. Vi kommer att ta hjälp av Nabo för att ränteförhandla dessa lån.

För 2025 fick styrelsen 75 000kr extra i arvode som skulle gå till stambyte. Vi i styrelsen har tagit beslutet att bara lyfta ut 20 000 kr av dessa. Resterande 55 000 kr går tillbaka till föreningen.

Förändringar i avtal

Avtal med Bredband2 förlängs till lägre pris.

Avtal med Städhuset AB ändrades för att minska kostnaderna.

Övriga uppgifter

Föreningen har haft 2 städdagar. En städning på våren och en på hösten. Båda dagarna avslutades med korv grillning och fika.

Många medlemmar deltog.

Styrelsen har skickat ut 3 nyhetsbrev under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 88 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 723 970	3 531 455	3 461 613	3 389 632
Resultat efter fin. poster	-671 986	-425 430	4 148	-835 065
Soliditet (%)	54	55	54	53
Yttre fond	212 187	110 050	114 314	53 601
Taxeringsvärde	152 757 000	170 107 000	170 107 000	170 107 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	619	578	570	567
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,9	80,1	79,7	80,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 889	2 861	2 997	3 077
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 333	2 311	2 420	2 714
Sparande / kvm totalyta, kr	53	-32	70	76
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	24	28	40
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	122	126	120	120
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	29	29	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	188	180	177	184
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,41	4,46	4,00	1,03
Räntekänslighet (%)	4,66	4,95	5,25	5,42

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

Årets negativa resultat beror huvudsakligen på uteblivna avgiftsintäkter från en hyresgäst som inte fullgjort sina betalningsåtaganden samt kostnader för renovering, sanering och återställning av hyresgästens lokal. Historiskt låga avgiftsnivåer har också bidragit till resultatet.

Styrelsen har genomfört avgiftshöjningar under 2025 och planerar ytterligare höjningar under 2026 för att säkerställa att avgiftsnivån långsiktigt täcker föreningens kostnader. Styrelsen bedömer att dessa åtgärder säkerställer föreningens förmåga att fullgöra sina ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	10 371 385	-	-	10 371 385
Upplåtelseavgifter	7 895 128	-	-	7 895 128
Fond, yttre underhåll	110 050	-	102 137	212 187
Uppskrivningsfond	15 000 000	-	-	15 000 000
Balanserat resultat	-14 709 933	-425 430	-102 137	-15 237 500
Årets resultat	-425 430	425 430	-671 986	-671 986
Eget kapital	18 241 200	0	-671 986	17 569 213

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 237 500
Årets resultat	-671 986
Totalt	-15 909 487

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	110 050
Att från yttre fond i anspråk ta	-212 187
Balanseras i ny räkning	-15 807 350
	-15 909 487

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 723 970	3 531 455
Övriga rörelseintäkter	3	26 052	1
Summa rörelseintäkter		3 750 022	3 531 456
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 718 155	-2 393 104
Övriga externa kostnader	9	-641 226	-525 425
Personalkostnader	10	-262 057	-178 071
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-385 341	-225 356
Summa rörelsekostnader		-4 006 779	-3 321 955
RÖRELSERESULTAT		-256 756	209 501
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		66 151	5 673
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-481 381	-640 604
Summa finansiella poster		-415 230	-634 931
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-671 986	-425 430
ÅRETS RESULTAT		-671 986	-425 430

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	31 462 175	31 816 532
Markanläggningar	13	290 894	321 878
Pågående projekt	14	411 133	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 164 202	32 138 410
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 164 702	32 138 910
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 310	16 937
Övriga fordringar	16	389 487	733 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	134 809	139 613
Summa kortfristiga fordringar		536 606	890 271
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 193	67 018
Summa kassa och bank		11 193	67 018
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		547 799	957 289
SUMMA TILLGÅNGAR		32 712 501	33 096 199

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 266 513	18 266 513
Uppskrivningsfond		15 000 000	15 000 000
Fond för yttre underhåll		212 187	110 050
Summa bundet eget kapital		33 478 700	33 376 563
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 237 500	-14 709 933
Årets resultat		-671 986	-425 430
Summa ansamlad förlust		-15 909 487	-15 135 363
SUMMA EGET KAPITAL		17 569 213	18 241 200
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		5 455	5 455
Summa långfristiga skulder		5 455	5 455
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	14 155 000	14 020 000
Leverantörsskulder		238 335	247 680
Skatteskulder		30 100	11 997
Övriga kortfristiga skulder		12 627	1 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	701 771	568 622
Summa kortfristiga skulder		15 137 833	14 849 544
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 712 501	33 096 199

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-256 756	209 501
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	385 341	225 356
Nedskrivningar	0	171 045
	128 585	605 902
Erhållen ränta	66 151	5 673
Erlagd ränta	-466 388	-640 604
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-271 652	-29 029
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 760	-168 732
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	138 296	-214 511
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-130 597	-412 272
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-411 133	-185 462
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-411 133	-185 462
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500 000	0
Amortering av lån	-365 000	-665 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	135 000	-665 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-406 730	-1 262 734
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	754 719	2 017 453
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	347 989	754 719

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Noaks Ark är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	1,34 %
Yttertak	5,19 %
Fasader	2,24 %
Balkonger	1,46 %
Fönster	1,60 %
Stamledningar Värme	3,78 %
Styr & övervakning	16,61 %
Ventilation	4,15 %
El	41,53 %
Hissar	2,52 %
Markanläggningar	5,00 - 10,00 %

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 1 724 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	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 034 516	2 830 122
Hysesintäkter, lokaler	380 295	431 552
Hysesintäkter, p-platser	265 754	243 296
El	1 200	1 800
Övriga intäkter	42 205	24 685
Summa	3 723 970	3 531 455

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	1
Erhållna bidrag	21 600	0
Försäkringsersättning	4 456	0
Summa	26 052	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	101 580	100 793
Besiktning och service	84 573	119 770
Städning	111 898	117 818
Trädgårdsarbete	4 264	5 813
Övrigt	3 458	84 304
Snöskottning	35 409	56 860
Summa	341 180	485 358

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	5 346	52 087
Bostäder	5 346	0
Bostäder VVS	11 250	0
Tvättstuga	12 676	12 890
Soprum/miljöanläggning	0	6 546
Dörrar och lås/porttele	5 137	47 104
VA	14 557	11 062
Värme	0	11 348
Ventilation	0	2 150
El	9 405	10 482
Hissar	1 079	2 375
Fönster	8 020	0
Balkonger	0	900
Staket/grind/terrass	0	-777
Garage och p-platser	24 480	1 650
Försäkringsärende/vattenskada	61 875	167 611
Summa	159 170	325 427

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	246 239	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	7 913
El	156 250	0
Tak	30 375	0
Garage och p-platser	172 458	0
Summa	605 322	7 913

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	184 570	146 983
Uppvärmning	742 033	767 396
Vatten	211 711	177 168
Sophämtning	97 704	100 408
Summa	1 236 018	1 191 955

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	90 695	84 201
Kabel-TV	13 284	13 152
Bredband	58 234	93 969
Arvode teknisk förvaltning	43 241	42 259
Fastighetsskatt	171 010	148 870
Summa	376 464	382 451

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	17 759	20 317
Övriga förvaltningskostnader	90 271	55 106
Juridiska kostnader	22 953	85 785
Förlust hyres/avg kundfordringar	337 598	171 045
Revisionsarvoden	48 881	70 563
Ekonomisk förvaltning	123 764	122 609
Summa	641 226	525 425

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	180 000	135 500
Övriga arvoden	20 000	0
Sociala avgifter	62 057	42 571
Summa	262 057	178 071

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	480 775	640 604
Övriga räntekostnader	606	0
Summa	481 381	640 604

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 460 166	34 460 166
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 460 166	34 460 166
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 643 634	-2 430 710
Årets avskrivning	-354 357	-212 924
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 997 991	-2 643 634
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 462 175	31 816 532
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 859 300</i>	<i>18 859 300</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	72 410 000	67 837 000
Taxeringsvärde mark	80 347 000	102 270 000
Summa	152 757 000	170 107 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	340 440	154 978
Årets inköp	0	185 462
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	340 440	340 440
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 562	-6 130
Årets avskrivning	-30 984	-12 432
Utgående ackumulerad avskrivning	-49 546	-18 562
Utgående restvärde enligt plan	290 894	321 878

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	633 325	185 462
Omfört till Byggnad	-222 192	-185 462
Summa pågående arbeten	411 133	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	500	500
Summa	500	500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	20 826	20 363
Nabo Klientmedelskonto	336 788	682 254
Borgo	8	5 447
Momsfordran	31 865	25 657
Summa	389 487	733 721

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 834	31 815
Fastighetsskötsel	25 323	25 698
Försäkringspremier	30 795	29 103
Bredband	14 400	20 434
Förvaltning	33 457	32 563
Summa	134 809	139 613

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-30	2,72 %	4 650 000	4 700 000
Stadshypotek	2026-03-02	2,72 %	4 880 000	5 120 000
Stadshypotek	2026-01-02	2,77 %	4 125 000	4 200 000
Stadshypotek	2026-03-16	2,72 %	500 000	
Summa			14 155 000	14 020 000
Varav kortfristig del			14 155 000	14 020 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 455 000 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 740	8 429
El	21 993	15 531
Uppvärmning	102 729	100 032
Utgiftsräntor	76 217	61 224
Vatten	35 724	32 455
Löner	58 500	3 500
Beräknade uppl. sociala avifter	16 500	0
Förutbetalda avgifter/hyror	335 368	302 451
Beräknat revisionsarvode	45 000	45 000
Summa	701 771	568 622

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 621 000	18 621 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Hyresgästen i lilla garaget, beslutade på egen hand att bila upp golvet i garaget för att få tillgång till det utrymme som finns under. Där upptäcktes massor med grundvatten och organiskt material. Eftersom detta vart exponerat behövde vi göra en sanering och ta bort allt det organiska materialet och behandla svartmöglet. Arbetet fortsätter under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

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

Stockholm

Camilla Sharp
Ordförande

Daniel Karlsson
Styrelseledamot

Marcin Pawel Wolniewicz
Styrelseledamot

Nathalie Lindquist
Styrelseledamot

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

Lasse Göran Wastesson
Internrevisor

Maneki Revision
Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 09:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 29.04.2026 16:12

DOCUMENT ID:

rJRyGqyRbg

ENVELOPE ID:

rJp1z5J0bx-rJRyGqyRbg

DOCUMENT NAME:

Brf Noaks Ark, 716403-3933 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

21 pages

SHA-512:

5a5d490fec0436fc91acb7bf8e14d65c9cca6fb374f4f1d4
61524450f6a63c209f2eb469890a2725676d4857e84220
121b99fa11b0bd6ab9892f70be8dff7b29

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL TOBIAS KARLSSON	 Signed	29.04.2026 16:25	eID	Swedish BankID
danielkarlssonarbete@gmail.com	Authenticated	29.04.2026 16:23	Low	IP: 217.213.140.5
2. MARCIN PAWEL WOLNIEWICZ	 Signed	29.04.2026 16:54	eID	Swedish BankID
info@marcinwolniewicz.net	Authenticated	29.04.2026 16:47	Low	IP: 104.28.31.63
3. NATHALIE LINDQUIST	 Signed	29.04.2026 17:26	eID	Swedish BankID
nathalielindqvist@hotmail.com	Authenticated	29.04.2026 17:25	Low	IP: 90.130.57.28
4. CAMILLA SHARP	 Signed	29.04.2026 18:39	eID	Swedish BankID
camillasharp@hotmail.se	Authenticated	29.04.2026 18:37	Low	IP: 90.130.50.133
5. LASSE GÖRAN WASTESSON	 Signed	02.05.2026 15:57	eID	Swedish BankID
el.englund@telia.com	Authenticated	02.05.2026 15:01	Low	IP: 178.16.214.198
6. STEFAN ADEBAHR	 Signed	04.05.2026 09:56	eID	Swedish BankID
stefan.adebahr@maneki.se	Authenticated	30.04.2026 09:12	Low	IP: 212.247.254.214

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments 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

 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 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Noaks Arks finansiella ställning per den 31 december 2025 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 god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Den Auktoriserade revisorns ansvar samt i Internrevisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Brf Noaks Ark enligt god revisorssed i Sverige. Jag som Auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024 har utförts av en annan kvalificerad revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-09 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den Auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig 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 mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



Bk61zcJRbg-ryCkF5J0Wx

Internrevisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 2025 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 Brf Noaks Ark enligt god revisorssed i Sverige. Jag som Auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den Auktoriserade revisorn 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 den Auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 enligt datum för våra elektroniska underskrifter

Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor

Lasse Göran Wastesson
Internrevisor



Bk61zcJRbg-ryCkF5JOWx

Revisionsberättelse Brf Noaks Ark, org.nr 716403-3933



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 09:55

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 29.04.2026 16:12

DOCUMENT ID:

ryCkf5J0Wx

ENVELOPE ID:

Bk61zcJRbg-ryCkf5J0Wx

DOCUMENT NAME:

RB 2025 Brf Noaks Ark.pdf

2 pages

SHA-512:

fe4d022df4cefb28038c03f4fbbe9f8cd883c4148c369980
e6b2ad2f602cbb392edb88d37c0a2907a99a05cf17e1f2
2edfc0332be5ff8c5d06eca96148217e3a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LASSE GÖRAN WASTE SSON el.englund@telia.com	Signed Authenticated	01.05.2026 19:03 01.05.2026 19:01	eID Low	Swedish BankID IP: 212.17.162.213
2. STEFAN ADEBAHR stefan.adebahr@maneki.se	Signed Authenticated	04.05.2026 09:55 30.04.2026 09:10	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.254.214

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments 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

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