



Brf Noaks Ark

Årsredovisning 2017





Brf Noaks Ark

Årsredovisning 2017

## ***Årsredovisning***

Styrelsen avger följande redovisning över verksamheten för tiden  
1 januari – 31 december 2017.

### **Förvaltningsberättelse**

Föreningen äger fastigheten Gubben Noak nr 5 i Hägersten.

Fastigheten är taxerad till 66 427 000 kronor, fördelat på Byggnad med 38 754 000 kronor  
respektive Mark 27 673 000 kronor.

Under året har utbetalats 105 000 kr i arvoden och 21 063 kr i sociala avgifter till styrelsen.  
Förutom sedvanligt underhåll har fönsterbyte i fastigheten gjorts.

Fastigheten är numera K-märkt i näst högsta klassen, grönt, enligt meddelande från  
Stockholms Stadsmuseum 2009-10-14.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar.

### **Förslag till resultatdisposition**

Balanserat resultat	- 5 984 493:54 kr
Årets resultat	+ 65 782:29 kr

<b><i>Till föreningsstämmans förfogande</i></b>	<b>- 5 918 711:30 kr</b>
---	--------------------------

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande:  
Avsätts till yttre reparationsfond 0,3 % av 12 586 562 kr

- 37 760 kr

***I ny räkning balanseras***

**- 5 956 471:30 kr**

KG  
D<sub>2</sub>

## **Flerårsöversikt**

(kr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 659 965	2 554 768	2 511 842	2 238 660
Res. efter finansiella poster och skatt	65 782	-4 492 233	-352 918	-291 498
Soliditet	49 %	47 %	77 %	81 %

(Just. E.K, i % av balansomslutning)

## **Bundet eget kapital**

(kr)	2017	2016
Inträdesavgifter	10 000	10 000
Inbetalda insatser	9 961 590	9 961 590
Upplåtelseavgifter	2 131 291	2 131 291
Kapitaltillskott	243 632	243 632
Yttre reparationsfond	1 011 867	974 107

## **Styrelse**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ingemar Karlsson	Ordförande, t o m augusti 2017
Rune Nääs	Ordförande, fr o m september 2017
Henrik Hedenius	Vice ordförande
Daniel Karlsson	Sekreterare
Viktor Stén	Kassör
Åke Bellsjö	Ledamot
Bengt Ericsson	Ledamot
Carl Nytell	Ledamot, fr o m september 2017

## **Revisorer**

Revisorer har varit Kerstin Stenberg och Jörgen Rådeberg.

## **Valberedning**

Valberedning har varit Lars Skutin och Arne Karlsson.

## **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2017.

Extra föreningsstämma hölls den 1 september 2017 med anledning av stadgeändring samt fyllnadsval.

KS  
J

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter samt avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Av föreningens bostadsrätter har under året 6 överlåtit.  
Föreningen har 1 kvarvarande hyresrätt, lägenhet nr 41, 3 RoK.

Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st lokaler.

## ***Förvaltning***

För ekonomisk förvaltning anlitas Östermalms Bokföringsbyrå.

För teknisk förvaltning anlitas Valvet Förvaltning AB fr o m 2017-06-01

För service av hissar anlitas Kone-Hissar AB.

För städning av trapplan, hissar och entréer har föreningen avtal med Städhuset AB.

Föreningen har härutöver avtal avseende:

- Service och kontroll av styr- och reglerutrustning samt rörinstallationer i undercentral med Energisparkonsult Paul Albertsson AB.
- Uthyrning av entrémattor med Städhuset AB.
- Underhåll och service på maskinutrustning i tvättstugan med Electrolux Service.
- Hämtning av grovsopor, elektronikskrot och tidningar med Veolia Recycling AB.
- Service och skötsel av ventilationsanläggningen med Flexibel Luftbehandling AB.
- Översyn och årlig revision av fastighetens brandskydd med Anticimex/Brandskydd.
- Skötsel, underhåll/snröjning av tomtmark kring fastigheten med BH Ericssons Bygg o Markplanering.
- Rengöring och skötsel av soprum 2 gånger/år med Specialrengöring i Sverige.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via SBCs medlemsförsäkring och Moderna Försäkringar. Försäkringen inkluderar även tillägg för styrelseansvar, förmögenhetsbrott, miljöansvar och rättsskydd.

## ***Underhåll och reparationer***

Under året har bl a utförts följande åtgärder i fastigheten:

- Anläggning av ny uteplats
- Byte av hisslinor i port 14
- Komplettering av utrustning till tvättstugan

KS

D. W.

## ***Fastighetens värmeförsörjning***

Fastigheten är från och med hösten 1995 ansluten till fjärrvärme via Stockholm Exergie (f d Fortum Värme).

## ***Föreningens lån***

Långivare

Belopp

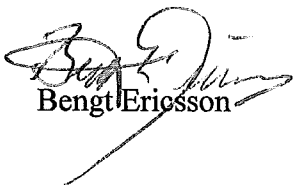
Stadshypotek

7 639 886 kr, rörlig ränta

Hägersten den 5 april 2018



Åke Bellsjö



Bengt Ericsson



Henrik Hedenius



Daniel Karlsson



Carl Nytell

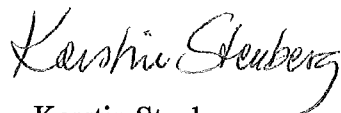


Rune Nääs

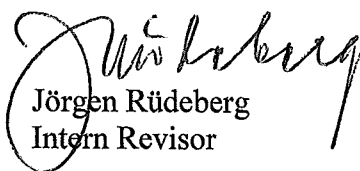


Viktor Stén

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits den 15/4 2018



Kerstin Stenberg  
Intern Revisor



Jörgen Rådeberg  
Intern Revisor

KS  


**Resultaträkning**

	Not	<u>2017-01-01</u> <u>2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>2016-12-31</u>
NETTOOMSÄTTNING			
se detaljerad resultaträkning		2 659 965,00	2 554 768,00
DRIFTKOSTNADER			
se detaljerad resultaträkning		-2 290 291,71	-6 777 424,83
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR		369 673,29	-4 222 656,83
Avskr. byggnad	1	-62 933,00	-62 933,00
RESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR		306 740,29	-4 285 589,83
Räntekostnader		-137 788,00	-106 293,00
Finansiella intäkter och kostnader		-137 788,00	-106 293,00
RESULTAT FÖRE DISPOSITIONER OCH SKATT		168 952,29	-4 391 882,83
RESULTAT FÖRE SKATT		168 952,29	-4 391 882,83
Fastighetsskatt		-103 170,00	-100 350,00
ÅRETS RESULTAT		<u>65 782,29</u>	<u>-4 492 232,83</u>

48 J16  
2017

**Balansräkning**

	Not	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<b><u>TILLGÅNGAR</u></b>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Ventilation -06		0,00	500 000,00
Byggnad och Mark	2	16.445.861,80	16.445.861,80
VM vent. -06		0,00	-500 000,00
VM byggnad		-1 700 499,00	-1 637 566,00
Fordran SBC		500,00	500,00
Summa anläggningstillgångar		14 745 862,80	14 808 795,80
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter se bilaga		53 279,00	28 608,00
Skattekonto		6 069,00	6 066,00
Moms, avräkningskonto		0,00	30 653,66
Övr kortfr fordringar		0,00	1 139,00
Likvida medel se bilaga		419 392,29	742 186,00
Summa omsättningstillgångar		478 740,29	808 652,66
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>15 224 603,09</u></b>	<b><u>15 617 448,46</u></b>
<b><u>EGET KAPITAL OCH SKULDER</u></b>			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 358 380,00	13 320 620,00
Fritt eget kapital		13 358 380,00	13 320 620,00
Balanserat resultat		-5 984 493,54	-1 454 500,71
Årets resultat		65 782,29	-4 492 232,83
Summa eget kapital		7 439 668,75	7 373 886,46
Långfristiga skulder			
Inteckningslån se bilaga		7 639 886,00	7 866 242,00
Summa långfristiga skulder		7 639 886,00	7 866 242,00
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 125,00	48 810,00
Fjärrdeposition		5 705,00	5 480,00
Skatteskuld		1 123,00	0,00
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter se bilaga		137 095,34	323 030,00
Summa kortfristiga skulder		145 048,34	377 320,00
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>15 224 603,09</u></b>	<b><u>15 617 448,46</u></b>
Ställda panter		8.621.000 kr	8.621.000 kr



**Bokslutsbilaga****2017-12-31****FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  
UPPLUPNA INTÄKTER****53 279,00**Interimsfordringar  
Förutbet. försäkring

15 604,00

37 675,00

**LIKVIDA MEDEL****419 392,29**

Bank,SHB

419 392,29

**INTECKNINGSLÅN****7 639 886,00**Stadshypotek 2  
Lån SHB

2 733 636,00

4 906 250,00

**UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER****137 095,34**Upplupen ränta  
Upplupna kostnader  
Förutbet garage  
Förutbet medl avg  
Moms, avräkning

9 056,00

88 531,00

563,00

36 235,00

2 710,34

KS D4

**Notförteckning**

2017-01-01 – 2017-12-31

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 "Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar".

Not 1      Avskrivning byggnad 0,5 % av 12 586 562 kr

Not 2	Byggnader och Mark:	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	12 586 562	12 586 562
	Mark	3 859 300	3 859 300

**Detaljerad resultaträkning**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<b>INTÄKTER</b>		
Årsavgifter	2 065 517,00	1 968 659,00
Övriga intäkter	23 003,00	30 517,00
Hyror lägenheter	80 373,00	78 297,00
Hyror lokaler	317 326,00	319 430,00
Garage	113 076,00	105 665,00
P-plats	60 670,00	52 200,00
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 659 965,00</b>	<b>2 554 768,00</b>
<b>KOSTNADER</b>		
Underhåll yttre	-186 581,50	-148 092,50
Underhåll inre	-508 761,00	-5 109 187,03
Försäkring	-114 012,00	-79 698,00
Värme	-654 980,00	-708 740,00
El o gas	-84 773,00	-81 461,00
Vatten	-105 087,00	-85 474,00
Renhållning	-83 020,00	-75 298,00
Städning	-104 228,00	-87 233,00
Hiss	-96 890,61	-61 466,30
Kabel-tv	-59 018,00	-74 366,00
Administration	-54 296,00	-53 760,00
Medl. avg. intr. org.	-10 896,00	-10 855,00
Div. kostn	-91 687,60	-49 086,00
Utebliven försäkringsersättnin	0,00	-9 596,00
Bank post aviavgift	-9 998,00	-17 938,00
Arvoden	-105 000,00	-105 000,00
Arbetsgivaravgifter	-21 063,00	-20 174,00
<b>Summa kostnader</b>	<b>-2 290 291,71</b>	<b>-6 777 424,83</b>
Avskrivning byggnader		
Avskr. byggnad	-62 933,00	-62 933,00
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-62 933,00</b>	<b>-62 933,00</b>
Räntekostnader	-137 788,00	-106 293,00
<b>Summa Fin intäkter och kostnader</b>	<b>-137 788,00</b>	<b>-106 293,00</b>
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Fastighetsskatt	-103 170,00	-100 350,00
<b>Summa skatter</b>	<b>-103 170,00</b>	<b>-100 350,00</b>
<b>Redovisat resultat</b>	<b>65 782,29</b>	<b>-4 492 232,83</b>

KS  
Din

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Noaks Ark

Vi valda internrevisorer i Bostadsrättsföreningen Noaks Ark har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2017. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Till sitt stöd har styrelsen även haft viss extern ekonomisk förvaltning. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

I vår revision har vi granskat ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Vi har även utvärderat den samlade informationen i årsredovisningen.

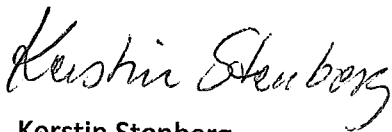
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen kan beviljas ansvarsfrihet.

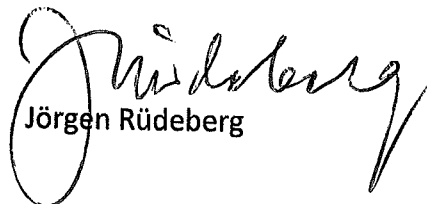
Vi anser att vår revision ger oss god grund för att uttala att årsredovisningen har upprättats i enlighet god redovisningssed och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Vi tillstyrker att föreningsstämman

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- godkänner förslaget till resultatdisposition enligt förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för 2017 års förvaltning

Hägersten den 15 april 2018

  
Kerstin Stenberg

  
Jörgen Rudeberg