



Brf Noaks Ark Årsredovisning 2019

Årsredovisning 2019

BRF NOAKS ARK
716403-3933

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

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.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Gubben Noak 5 på adressen Selmedalsvägen 10-16 i Hägersten, Stockholms kommun.

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

Vid fastighetstaxeringen 2019 har fastigheten taxerats till 105 914 000 kronor, fördelat på Byggnad med 51 524 000 kronor respektive Mark 54 390 000 kronor.

Enligt taxeringsbeskedet är fastighetens totala bostadsyta 4900 kvm varav bostadsrättsyta 4820 kvm och hyresrättsyta 80 kvm. Lokalytan är 1087 kvm. Tomtens areal är 4630 kvm.

Enligt meddelande från Stockholms Stadsmuseum 2009-10-14 är fastigheten klassificerad som kulturhistoriskt värdefull i grön klass (näst högsta klassen).

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Typ	Antal	
1 rok	10	
2 rok	2	
3 rok	32	varav 1 hyresrätt
5 rok	16	

Till varje lägenhet hör ett vinds- eller källarförråd. Föreningen upplåter även garage- och parkeringsplatser till de boende.

I fastigheten finns följande utrymmen som kan utnyttjas av de boende:

- Bastu med relaxrum
- Cykelrum/förvaring
- Föreningslokal
- Lekplats
- Pergola med grill
- Snickeriverkstad
- Träningslokal med redskap
- Tvättstuga och mangelrum
- Övernattningslägenhet

Föreningen hyr ut 2 lokaler (lager- och garageutrymmen) på sammanlagt 655 kvm till kommersiell verksamhet.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Försäkringen inkluderar även tillägg för styrelseansvar, förmögenhetsbrott, miljöansvar och rättsskydd.

Bostadsrättshavare tecknar själv bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Carl Nytell	Ordförande
Jens Persson	Ledamot
Aleksander Djakovic	Ledamot
Mia Eriksson	Ledamot t.o.m. 2020-04-01
Michael Krantz	Ledamot t.o.m. 2020-02-19
Viktor Stén	Ledamot t.o.m. 2019-11-08
Birgitta Eriksson	Suppleant

Valberedning

Arne Karlsson och Lars Skutin.

Firmateckning

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

Revisorer

Jörgen Rådeberg	Internrevisor
Lasse Wastesson	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2018	OVK-besiktning
2018	Energideklaration
2017	Utbyte av kallmangel
2017	Stamspolning och inspektion av stammar
2017	Anläggning av ny uteplats
2017	Utbyte av hisslinor i ingång 14
2016	Fönsterbyte i hela byggnaden
2016	Byte till LED-belysning i trapphus och korridorer samt installation av rörelsedetektorer
2015	Upprustning av lekplatsen
2015	Omläggning av yttertaket
2014	Ny undercentral för fjärrvärme
2014	Installation av fibernät till samtliga lägenheter
2014	Utbyte av hisslinor i ingång 16

Planerade underhåll

2019-2020	Renovering av balkonger och fasad
2020/2021	Omläggning av garagetak
2021	Utbyte av hissar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning och Fastighetsskötsel	Nabo
Översyn och årlig revision av fastighetens brandskydd	Anticimex Brandskydd
Skötsel, underhåll/snröjning av tomtmark kring fastigheten	BH Ericssons Bygg o Mark
Kabel-TV	Comhem
Underhåll och service på maskinutrustning i tvättstugan	Electrolux Service
Elnät	Ellevio (f.d. Fortum)
Service och kontroll av styr- och reglerutrustning	Energisparkonsult Paul Albertsson
Service och skötsel av ventilationsanläggningen	Flexibel Luftbehandling AB



Elhandel	Fortum Markets AB
Service av hissar	Kone Hissar AB
Besiktning av hissar och garageportar	KIWA Inspecta
Service av passersystemet	Mysec (f.d. Larmator)
Rengöring och skötsel av soprum	Specialrengöring i Sverige
Värmeförsörjning (fjärrvärme)	Stockholm Exergi
Hämtning av hushållssopor och matavfall	Stockholm Vatten och Avfall
Bredband Gruppanslutningsavtal	Stockholms Stadsnät
Städning av trappplan, hissar och entréer	Städhuset AB
Hämtning av grovsopor, elektronikskrot och tidningar	Veolia Recycling AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 10% från 2019-04-01. Samtidigt höjdes även hyrorna för garage- och parkeringsplatser. Syftet med höjningarna var att stärka ekonomin inför den kommande renoveringen av balkonger och fasad.

I början av året slog vi samman våra tre tidigare lån hos Handelsbanken till ett och utökade det samtidigt något för att täcka kostnader för projektering av renoveringen. I samband med detta fick vi även något lägre ränta. Under senhösten har vi åter omförhandlat detta lån och bundit det till ytterligare lägre ränta.

Underhåll av fastigheten

I februari 2019 gjordes en tilläggsisolering av krypvinden.

Under april-maj lät föreningen renovera badrummet i vår kvarvarande hyresrätt.

Under våren genomförde styrelsen med hjälp av konsulter från Stockholm Betongkonsult projektering av balkong- och fasadrenovering följt av upphandling och val av entreprenör. Avtal om genomförandet tecknades med Gunnar Blomgren AB. Entreprenören påbörjade arbetet i december. Under genomförandet anlitar styrelsen även en projektledare från Stockholm Betongkonsult som håller byggmöten och samordnar föreningens kontakter med entreprenören.

Övriga uppgifter

Under året har föreningen även genomfört följande:

Inköp av nya brandvarnare till samtliga lägenheter.

Start för insamling av matavfall.

Byte av gruppanslutningsavtal för bredband från Telenor till Stockholms Stadsnät (per 2019-11-01). Det nya avtalet ger oss betydligt högre hastighet till en lägre kostnad.

Uppdatering och utdelning av vår informationsbroschyr om föreningen och fastigheten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 90 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 89 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 060 235	2 776 769	2 659 965	2 555 000
Resultat efter fin. poster	-269 864	90 194	65 782	-4 492 000
Soliditet, %	45	49	49	47
Taxeringsvärde	105 914 000	66 427 000	66 427 000	66 427 000
Bostadsyta, kvm	4 899	4 900	4 900	4 900
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	507	443	422	402
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 596	1 513	1 559	1 605

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	10 205 222	-	-	10 205 222
Upplåtelseavgifter	2 131 291	-	-	2 131 291
Fond, yttre underhåll	1 049 627	-	37 760	1 087 387
Balanserat resultat	-5 956 472	90 194	-37 760	-5 904 038
Årets resultat	90 194	-90 194	-269 864	-269 864
Eget kapital	7 519 862	0	-269 864	7 249 998

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 904 038
Årets resultat	-269 864
Totalt	-6 173 902

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	37 760
Att från yttre fond i anspråk ta	-923 489
Balanseras i ny räkning	<u>-5 288 173</u>
	-6 173 902

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 060 235	2 776 754
Rörelseintäkter		-5	78 502
Summa rörelseintäkter		3 060 230	2 855 256
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 732 472	-2 185 267
Övriga externa kostnader	8	-279 229	-260 185
Personalkostnader	9	-132 682	-125 687
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-108 231	-62 933
Summa rörelsekostnader		-3 252 614	-2 634 073
Rörelseresultat		-192 384	221 184
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-77 480	-130 990
Summa finansiella poster		-77 480	-130 990
Resultat efter finansiella poster		-269 864	90 194
Årets resultat		-269 864	90 194

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	14 574 199	14 682 430
Summa materiella anläggningstillgångar		14 574 199	14 682 430
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	-9 500	-9 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		-9 500	-9 500
Summa anläggningstillgångar		14 564 699	14 672 930
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		46 789	-1 253
Övriga fordringar	13	63 650	5 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	93 856	98 065
Summa kortfristiga fordringar		204 295	102 256
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 404 881	745 704
Summa kassa och bank		1 404 881	745 704
Summa omsättningstillgångar		1 609 177	847 959
Summa tillgångar		16 173 875	15 520 889

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 336 513	12 336 513
Fond för yttre underhåll		1 087 387	1 049 627
Summa bundet eget kapital		13 423 900	13 386 140
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 904 038	-5 956 472
Årets resultat		-269 864	90 194
Summa fritt eget kapital		-6 173 902	-5 866 278
Summa eget kapital		7 249 998	7 519 862
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	7 820 000	7 413 530
Övriga långfristiga skulder		5 955	4 657
Summa långfristiga skulder		7 825 955	7 418 187
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		651 725	265 606
Skatteskulder		29 028	2 383
Övriga kortfristiga skulder		16 310	5 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	400 859	308 926
Summa kortfristiga skulder		1 097 922	582 840
Summa eget kapital och skulder		16 173 875	15 520 889

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Noaks Ark har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	82 308	81 900
Hysesintäkter, lokaler	320 480	320 416
Hysesintäkter, p-platser	204 735	181 932
Årsavgifter, bostäder	2 442 549	2 168 295
Övriga intäkter	10 158	102 713
Summa	3 060 230	2 855 256

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	133 039	106 314
Snöskottning	39 944	32 726
Städning	85 074	96 456
Trädgårdsarbete	76 337	46 158
Övrigt	17 030	64 004
Summa	351 424	345 659

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	231 822	624 590
Summa	231 822	624 590

KW
Ru

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Balkong och Fasad	488 803	0
Övrigt	434 686	20 965
Summa	923 489	20 965
Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	114 666	107 194
Sophämtning	90 987	78 656
Uppvärmning	641 479	641 955
Vatten	102 913	97 437
Summa	950 045	925 242
Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	23 186	0
Fastighetsförsäkringar	78 629	89 789
Fastighetsskatt	131 760	104 430
Kabel-TV	42 118	74 592
Summa	275 692	268 811
Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	50	0
Kameral förvaltning	202 833	180 865
Konsultkostnader	8 789	19 393
Övriga förvaltningskostnader	67 558	59 927
Summa	279 229	260 185
Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	27 682	20 687
Styrelsearvoden	105 000	105 000
Summa	132 682	125 687
Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	71 075	124 365
Övriga räntekostnader	6 405	6 625
Summa	77 480	130 990

AW
Dn

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	16 445 862	16 445 862		
Årets inköp	1	0		
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 445 863	16 445 862		
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 763 432	-1 700 499		
Årets avskrivning	-108 232	-62 933		
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 871 664	-1 763 432		
Utgående restvärde enligt plan	14 574 199	14 682 430		
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 859 300</i>	<i>3 859 300</i>		
Taxeringsvärde				
Taxeringsvärde byggnad	51 524 000	38 754 000		
Taxeringsvärde mark	54 390 000	27 673 000		
Summa	105 914 000	66 427 000		
Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31		
Aktier och andelar	10 000	10 000		
Insats Branschorganisation	-500	-500		
Summa	9 500	9 500		
Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31		
Skattekonto	63 650	5 444		
Summa	63 650	5 444		
Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31		
Bredband	555	0		
Fastighetsskötsel	20 783	0		
Försäkringspremier	26 286	26 056		
Förvaltning	25 329	0		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 903	72 009		
Summa	93 856	98 065		
Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken	2022-12-01	0,77 %	7 820 000	
Handelsbanken				2 074 780
Handelsbanken				4 843 750
Handelsbanken				495 000
Summa			7 820 000	7 413 530

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	10 215	0
Förutbetalda avgifter/hyror	262 409	194 461
Uppvärmning	83 873	0
Utgiftsräntor	4 167	4 755
Vatten	17 041	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 154	109 710
Summa	400 859	308 926

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	8 621 000	8 621 000
Summa	8 621 000	8 621 000

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Det omfattande arbetet med renovering av balkonger och fasad, som påbörjades i december, fortsätter i full skala. Styrelsen har i januari 2020 tecknat ett nytt lån hos Handelsbanken för att bekosta genomförandet av renoveringen.

Underskrifter

Hägersten, 2020 - 03 - 25
Ort och datum

Carl Nytell
Ordförande

Aleksander Djakovic
Ledamot

Jens Persson
Ledamot

Mia Eriksson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 14

Jörgen Rådeberg
Internrevisor

Lasse Wastesson
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Noaks Ark

Vi valda internrevisorer i Bostadsrättsföreningen Noaks Ark har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2019. Det är styrelsen som har det yttersta ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Till sitt stöd har styrelsen även haft 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

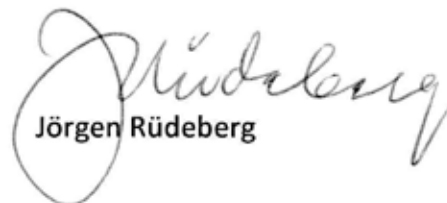
- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- godkänner förslaget till resultatdisposition enligt förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för 2019 års förvaltning

Hägersten den

2020-04-14



Lasse Wastesson



Jörgen Rådeberg