

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Makaronen

Org.nr. 769639-6196

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

Brf Makaronen

Org.nr. 769639-6196

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Grunddata om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2021-02-24 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens aktuella stadgar registrerades 2023-11-15.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Makaronen, Kvarnholmen i Nacka kommun. Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Sicklaön 38:40. Brf Makaronen ligger med ett centralt och högt läge på Kvarnholmens platå, intill butiker, skola och kommunikationer omgiven av vackra yver över stad och vatten. Mysiga kvarter på Kvarnholmens solsida och Stockholms inlopp strax utanför dörren. Bussen tar dig till Slussen på drygt en kvart och du kan också ta båten från öns norra kaj till Nybroplan. Klimatsmarta bostäder byggs med skärgården som närmaste granne.

Föreningen består av 101 lägenheter av varierande storlek, allt från 2 till 5 rum och kök 40-123 kvm. Alla lägenheter ligger i en och samma huskropp med grönskande innergård. För övrigt finns i föreningen bland annat odlingslådor på gården, cykelverkstad för eget bruk och gott om parkering för cyklar i källaren. Garageplatser finns att hyra samt även laddplatser för elbil, dessa är belägna i de gemensamma garagen som förvaltas av Samfällighetsföreningen Mazarinen (mer information om SFF nedan). I öns gamla spisbrödsfabrik, alldeles intill Brf Makaronen, finns ett uppskattat närcentrum med matbutik, vårdcentral, bageri, apotek och frisör. På Kvarnholmen finns också gym, caféer, restauranger, skola och förskola. Från och med hösten 2021 finns här även en gymnasieskola i öns gamla makaronifabrik.

Bussen tar dig in till Slussen på cirka 10 minuter och vid området Henriksdal ansluter även ett flertal busslinjer och Saltsjöbanan till Nacka och Värmdö. Föredrar man sjövägen finns pendelbåten från öns norra kaj som tar ca 25 minuter in till Nybrokajen. Bron över Svindersviken för både biltrafik och gångtrafikanter är ytterligare en smidig färdväg för att nå Nacka och komma vidare ut på Värmdöleden.

I föreningen finns också två kommersiella lokaler för uthyrning till momspliktig verksamhet. I dagsläget är en lokal vakant.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad genom Folksam och Bostadsrättstillägg ingår i försäkringen (101 lägenheter).

Bygglov erhöles 2020-02-19. Föreningen har ingen latent skatteskuld.

Bostadsrättsföreningen är med i branschinitiativet Trygg BRF och föreningen är ett Svanenmärkt projekt.

Mazarinen Samfällighetsförening

SFF Mazarinen registrerades i Samfällighetsregistret hos Lantmäteriet 2020-09-28. Samfälligheten ska förvalta gemensamhetsanläggning GA:158 som avser garage på fastigheterna Sicklaön 38:40, 38:41 och 38:42 i Nacka kommun. Uthyrning av p-platser hanteras av parkeringsoperatör, Parkman AB. Samfällighetens stadgar registrerades 2020-09-28.

Samfällighetsföreningen avser att förvalta gemensamhetsanläggning. Areal för garage enligt Totalentreprenad kontrakt ca 7 900 kvadratmeter. Samfälligheten Mazarinens fastighetstaxering sker via varje medlemsförening enligt andelsfördelning. Medlemmarna betalar fastighetsskatt för sin andel i samfälligheten. Se ägare och andelsfördelning nedan.

Ägare

Andelstalen har reviderats under 2024.

Ägare	Andel	Fastighet
Brf Kvarnholmshöjden (Peab Markutveckling)	9% (Fg 18%)	Sicklaön 38:30
Brf Kvarnholmshöjden (Peab Markutveckling)	9% (Fg 10%)	Sicklaön 38:43
Brf Disponenten 1 i Nacka	24% (Fg 19%)	Sicklaön 38:38
Brf Disponenten 1 i Nacka		Sicklaön 38:39
Brf Makaronen	24%(Fg 22%)	Sicklaön 38:40
Brf Solhatten i Nacka	16%(Fg 15%)	Sicklaön 38:41
Brf Solvändan i Nacka	18%(Fg 16%)	Sicklaön 38:42

Brf Makaronen

Org.nr. 769639-6196

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsens säte: Stockholms län, Nacka Kommun

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2024-01-01 - 2024-12-31:

Toni Lahdo	Ordförande	2024-01-01 - 2024-12-31
Sam Lindstedt	Ledamot	2024-01-01 - 2024-12-31
Torbjörn Åkerfeldt	Ledamot	2024-01-01 - 2024-12-31
Lars Fredriksson	Suppleant	2024-01-01 - 2024-12-31
Christer Bourner	Suppleant	2024-01-01 - 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två av ledamöterna alternativt en ledamot i förening med en suppleant.

Styrelsen har under 2024 haft 7 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

För räkenskapsåret har KPMG AB valts som revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Nordstaden AB.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets ingång 3 medlemmar.

Föreningen hade vid årets utgång 130 medlemmar.

Föreningen har ett gemensamt el abonnemang och individuell mätning (IMD) av elförbrukning sker för varje lägenhet. Avtal har tecknats rörande leverans av Tv, telefoni och bredband via Telia Triple play.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf Makaronen har godkänd entreprenad per 2024-10-30. I samband med det så infaller Slutregleringsdag, vilket här beslutades till 2024-10-31. I enlighet med Totalentreprenadkontraktet så står Peab Bostad AB för alla kostnader och erhåller alla intäkter till och med driftavräkningsdagen, vilken är fastställd till 2025-01-31, från och med 2025-02-01 har föreningen sin egen ekonomi.

Föreningens långsiktiga finansiering har slutplacerats per 2024-12-20 hos SEB till en snittränta om 3,01%. Första villkorsändringsdag är 2025-12-28. Föreningen amorterar i dagsläget 344 788 kr årligen.

De sista ordinarie tillträdena genomförs under januari 2025.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022
Nettoomsättning		-	-
Soliditet (%)	58	-	-
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	-	-	-
Skuldsättning (kr/kvm totalyta)	14 981	-	-
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	-	-	-
Sparande (kr/kvm)	-	-	-
Räntekänslighet (%)	-	-	-
Energikostnad (kr/kvm)	-	-	-

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 6 573 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 6 700 kvadratmeter.

Brf Makaronen

Org.nr. 769639-6196

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	363 340 000	0			
Belopp vid årets utgång	363 340 000	0	0	0	0

Resultatdisposition

Till föreningensstämmans förfogande finns inga disponibla medel.

Peab Bostad AB står för alla kostnader och erhåller alla intäkter till och med avräkningsdagen.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Makaronen

Org.nr. 769639-6196

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		<u>0</u>	<u>0</u>
Summa rörelseintäkter		0	0
Rörelseresultat		0	0
Resultat efter finansiella poster		0	0
Resultat före skatt		0	0
Årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>

Brf Makaronen

Org.nr. 769639-6196

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Pågående nyanläggningar

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2024-12-31

2023-12-31

2

220 609 880

235 283 200

3

331 961 210

299 711 067

552 571 090

534 994 267

552 571 090

534 994 267

4

69 230 350

0

2 858 749

33 647

72 089 099

33 647

5

2 027 598

802 085

2 027 598

802 085

74 116 697

835 732

626 687 787

535 829 999

Brf Makaronen

Org.nr. 769639-6196

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Bundet eget kapital		363 340 000	0
Summa bundet eget kapital		<u>363 340 000</u>	<u>0</u>
Summa eget kapital		363 340 000	0
Avsättningar			
Avsättningar förtilläggsköpeskilling		0	25 810 000
Summa avsättningar		<u>0</u>	<u>25 810 000</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	65 673 333	0
Summa långfristiga skulder		<u>65 673 333</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		76 460 000	8 300 000
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	6	32 836 667	0
Leverantörsskulder		68 735	29 125 000
Byggnadskreditiv 1	7	77 525 269	470 417 463
Skatteskulder		1 864 455	364 380
Derivat- kortfristig skuld		2 301 576	1 800 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 617 752	12 500
Summa kortfristiga skulder		<u>197 674 454</u>	<u>510 019 999</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		626 687 787	535 829 999

Brf Makaronen

Org.nr. 769639-6196

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-69 230 350	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-2 825 102	-15 576
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-29 056 265	0
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		76 065 327	30 001 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-25 046 390	29 986 304
Investeringsverksamheten			
Avsättning		-12 805 000	0
Förvärv av pågående nyanläggningar	3	-30 381 823	-164 426 824
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-43 186 823	-164 426 824
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda medlemsinsatser		363 340 000	0
Ökning av skulder till kreditinstitut		98 510 000	129 825 250
Amortering av skulder till kreditinstitut		-392 391 274	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		69 458 726	129 825 250
Förändring av likvida medel		1 225 513	-4 615 270
Likvida medel vid årets början		802 085	5 417 355
Likvida medel vid årets slut		2 027 598	802 085

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Nyckeltaldefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30 kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del som tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar**Tillämpade avskrivningstider:****Antal år**

Byggnader

120

Not 2 Byggnader och mark**2024-12-31****2023-12-31**

Ingående anskaffningsvärden

235 283 200

255 810 000

Justering tilläggsköpeskilling

-12 805 000

0

Omklassificering av mark*

-1 868 320-20 526 800

Utgående anskaffningsvärden

220 609 880235 283 200

Redovisat värde

220 609 880

235 283 200

Mark

220 609 880

235 283 200

Byggnader

00

220 609 880

235 283 200

*Omklassificering av mark, minskat värde med motsvarande del som bokas upp som pågående nyanläggning garage SFF.

Brf Makaronen

Org.nr. 769639-6196

NOTER

Not 3	Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	299 711 067	112 956 787
	Årets investeringar	30 381 823	164 426 824
	Omklassificeringar	1 868 320	22 327 456
	Utgående anskaffningsvärden	<u>331 961 210</u>	<u>299 711 067</u>
	Redovisat värde pågående nyanläggningar	331 961 210	299 711 067

Varav utgående anskaffningsvärde för pågående nyanläggning garage SFF Mazarinen per 2024-12-31 är 24 696 696 kr.

Not 4	Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Skattekonto	17 383	0
	Fordringar Peab Bostad AB	<u>2 841 366</u>	<u>33 647</u>
		2 858 749	33 647

Not 5	Kassa och Bank	2024-12-31	2023-12-31
	Bankkonto Nordea	751 940	0
	Bankkonto SBAB	<u>1 275 658</u>	<u>802 085</u>
		2 027 598	802 085

Not 6	Skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetslån SEB 49064764 2,95% 2025.12.28	32 836 667	0
	Fastighetslån SEB 49064764 2,95% 2026.12.28	32 836 666	0
	Fastighetslån SEB 49064764 2,95% 2028.12.28	<u>32 836 667</u>	<u>0</u>
		98 510 000	0

Ett av föreningens lån har slutförfallodagen inom 12 månader efter balansdagen därför klassificeras och redovisats lånet som kortfristig.

Not 7	Byggnadskreditiv	2024-12-31	2023-12-31
	Beviljat byggnadskreditiv uppgår till:	110 000 000	474 000 000
	Utnyttjad del:	77 525 269	470 417 463
	Outnyttjad del:	32 474 731	3 582 537

Utnyttjad del omklassificerad till kortfristig skuld.

NOTER

Not 8	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	98 600 000	98 600 000
	Summa ställda säkerheter	<hr/> 98 600 000	<hr/> 98 600 000
	Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 9 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

I enlighet med Totalentreprenadkontraktet så står Peab Bostad AB för alla kostnader och erhåller alla intäkter till och med driftavräkningsdagen, vilken är fastställd till 2025-01-31, från och med 2025-02-01 har föreningen sin egen ekonomi.

Första villkorsändringsdag för ett av de tre lånen till ett belopp om 32 836 667 kr är 2025-12-28. Nuvarande ränta på det lånet är 2,96%.

De sista ordinarie tillträdena genomfördes under januari 2025.

Not 10 **Definition av nyckeltal****Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Brf Makaronen

Org.nr. 769639-6196

NOTER

UNDERSKRIFTER

Nacka

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Toni Lahdo

Sam Lindstedt

Torbjörn Åkerfeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

KPMG AB

Sara Ryfors

Auktoriserad revisor