

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Makaronen

Org.nr. 769639-6196

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	13

# Brf Makaronen

Org.nr. 769639-6196

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Sicklaön 38:40. Fastigheten ligger centralt och med högt läge på Kvarnholmens plåtå, intill butiker, skola och kommunikationer omgiven av vackra vyer 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.

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 lekplats för barn, odlingslådor på gården och gott om parkering för cyklar och barnvagnar m.m. i källaren. Garageplatser, inkl. laddplatser finns att hyra i de gemensamma garagen som förvaltas av Samfällighetsföreningen Mazarinen (mer information om SFF Mazarinen nedan).

I öns gamla spisbrödsfabrik, alldeles intill Brf Makaronen, finns ett uppskattat närcentrum med matbutik, vårdcentral, bageri, apotek, gym och frisör. På Kvarnholmen finns också caféer, restauranger, skola, gymnasieskola och förskola.

Bussen tar dig in till Slussen på drygt en kvart 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.

Bostadsrättsföreningen är med i branschinitiativet Trygg BRF och fastigheten är Svanenmärkt.

### Styrelsens uppdrag

Styrelsens ansvarar för föreningens och fastighetens ekonomiska och tekniska förvaltning. Härunder ingår det att planera och genomföra underhåll, löpande drift och fastighetsskötsel, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera fastighetsverksamheten, inklusive underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget och underhållsplan som ligger till grund för dessa beräkningar.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket den 2021-02-24. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2023-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-15.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

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

### Fastighetsfakta

#### Förvärvet

Föreningens fastighet med Fastighetsbeteckning Sicklaön 38:40 i Nacka Kommun förvärvades 2021-12-01.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Folksam och Bostadsrättstillägg ingår i försäkringen (101 lägenheter). Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är upplåten med äganderätt.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 2024 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 2024.

Byggnadsytan utgörs av ca 6573 kvm bostadarea (BOA) och ca 127 kvm lokalyta.

Utöver ovanstående är föreningen delägare i gemensamhetsanläggningen Sicklaön GA:158, avseende byggnadens garage.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 101 lägenhet samt 2 lokaler.

Därutöver har föreningen en innergård, lekplats, förråd, cykelparkering och cykelverkstad att nyttja.

# Brf Makaronen

Org.nr. 769639-6196

## Parkering/Garage - Mazarinen Samfällighetsförening

Brf Makaronen ingår i samfällighetsföreningen Mazarinen, avseende Sicklaön GA:158 som uppgår till 6 594 kvadratmeter och har 286 parkeringsplatser inomhus på fastigheterna Sicklaön 38:40, 38:41 och 38:42 i Nacka kommun. Uthyrning av p-platser hanteras av parkeringsoperatör, Parkman AB.

SFF Mazarinen registrerades i Samfällighetsregistret hos Lantmäteriet 2020-09-28. Samfällighetens stadgar registrerades 2020-09-28. Samfälligheten ska förvalta gemensamhetsanläggning GA:158

Samfällighetsföreningen Mazarinen, har under verksamhetsåret 2025 förvaltats av Peabs. Bostadsrättsföreningen Makaronens andel av parkeringsverksamhetens resultat uppgår till ca 34 tusen kronor avseende verksamhetsåret 2025.

Peab avser att under 2026, överlämna förvaltningen av Samfälligheten Mazarinen, till en ny styrelse bestående av gemensamhetsanläggningens, Sicklaön GA:158, delägare.

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

## Byggnadens tekniska status

Byggnaden är nyuppförd med byggnadsår 2024

## Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 130 st

Medlemmar vid årets utgång 156 st

Under året har 35 överlåtelser skett varav 18 upplåtelser, samt att styrelsen har beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

## Styrelsen

Erik Hvesser	Ordförande
Adam Stephani	Sekreterare/kommunikation. Vice ordförande
Stefan Nilsson	Ekonomiansvarig/Kassör
Cecilia Ternow	Fastighetsförvaltning
Michael Vallin	Boendemiljö & Trivsel, Nycklar/lås, Brandsäkerhet

Göran Åhlenius      Suppleant

Roxana Oltenau      Suppleant

## Firmateckning

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

## Revisor

För räkenskapsåret har Azets Revision & Rådgivning AB, auktoriserad revisor Sara Ryfors, valts som revisionsbolag.

## Valberedning

Kent Edlund      Sammanställande

Daniel Wahlström

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden.

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28. Utöver ovanstående möten hölls även en extra föreningsstämma 2025-11-11, där nuvarande boendestyrelse valdes.

# Brf Makaronen

Org.nr. 769639-6196

## Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har skötts av Nordstaden AB.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomiska tillträde (slutavräkning mot Peab Bostad AB) ägde rum per 2025-01-31, innebärande att föreningen från och med 2025-02-01 har sin "egen" ekonomi.

Peab Bostad AB har under året sålt samtliga kvarvarande lägenheter, med det sista ordinarie tillträdet den 15 december 2025.

Under november månad avgick tidigare externstyrelse (interimsstyrelse tillsatt av Peab) och ersattes av nuvarande boendestyrelse samtidigt som en överlämning av den ekonomiska- och tekniska förvaltningen, inkl. föreningens handlingar ägde rum.

Under december månad omplacerades 1/3 av föreningen lån med SEB, samt att den nyligen tillträdde styrelsen fattade beslut om en avgiftshöjning för att säkerställa föreningens ekonomi och budget avseende verksamhetsåret 2026.

Styrelsen fattade även beslut om att i samarbete med Nordstaden ta fram ett anläggningsregister för en s.k. komponentavskrivning enligt de nya redovisningsreglerna (K3) som införs fr.o.m. 2025.

## Föreningens ekonomi

### Lån

Föreningens långsiktiga finansiering är per 2025-12-31 placerat hos SEB till en snittränta om 2,91% och med en genomsnittlig löptid om 24 månader. Första villkorsändringsdag är 2026-12-28. Föreningen amorterar i dagsläget 344 788 kr årligen.

### Avgiftshöjning

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning om 5% fr.o.m. den 2026-01-01.

### Skatter och avgifter

Föreningen betalar ingen fastighetsavgift avseende bostadsdelen de första 15 åren.

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 25 540kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

För föreningens andel av SFF Mazarinen uppgick fastighetsskatten till 74 790 kr och motsvarar 69/286-delar av 1% av taxeringsvärdet för Sicklaön GA:158.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 794 733	-	-	-
Bruttoresultat	3 580 952	-	-	-
Soliditet (%)	81,70	58	-	-
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	876	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79	-	-	-
Skuldsättning (kr/kvm)	14 652	-	-	-
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 935	14 981	-	-
Sparande (kr/kvm)	105	-	-	-
Räntekänslighet (%)	17	-	-	-
Energikostnad (kr/kvm)	259	-	-	-

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 6573 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 6700 kvadratmeter. (Garaget ingår med 6594 kvm/286\*69=1 591 kvm)

# Brf Makaronen

Org.nr. 769639-6196

## Upplysning vid förlust

Resultatet för 2025 är negativt på grund av avskrivningar, men dessa påverkar inte kassaflödet, som är avgörande för föreningens förmåga att hantera normala driftskostnader och amorteringar. Under året påverkades kassaflödet av att flera balansposter slutjusterades i samband med att Peabs nybyggnation färdigställdes och överlämnades till föreningen. Dessa engångseffekter bidrog till ett negativt kassaflöde från den löpande verksamheten, främst kopplat till reglering av projektrelaterade skulder och fordringar.

Likvida medel uppgick vid årets slut till 1,5 Mkr. För att säkerställa en stabil likviditet efter projektets avslut har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 5 % från 2026. De kommande åren bedöms likviditeten vara positiv och tillräcklig för normal drift och planerade amorteringar. Styrelsen kommer löpande att följa kostnadsutvecklingen och vid behov justera avgifterna ytterligare för att säkerställa god ekonomisk stabilitet.

Styrelsen bedömer därför att årets förlust inte påverkar föreningens förmåga att fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden och att den ekonomiska ställningen är långsiktigt hållbar.

## Förändringar i eget kapital

	<u>Medlems- insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Fritt eget kapital</u>
årets ingång	363 340 000	0	0	0
Ökning av insatskapital	88 045 000			
Omklassificering insatser/upplåtelseavgifter	-195 038 000	195 038 000		
Årets resultat				-3 154 636
Belopp vid årets utgång	256 347 000	195 038 000	0	-3 154 636

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står  
årets förlust

-3 154 636  
-3 154 636

Styrelsen föreslår att  
till fond för yttre underhåll reserveras  
i ny räkning överföres

197 190  
-3 351 826  
-3 154 636

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

# Brf Makaronen

Org.nr. 769639-6196

## RESULTATRÄKNING

		2025-01-01	2024-01-01
	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	6 794 733	0
Övriga rörelseintäkter		<u>535 666</u>	<u>0</u>
		7 330 399	0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparation och underhåll	3	-270 531	0
Drift	4	-2 943 250	0
Övriga externa kostnader	5	-350 482	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	<u>-3 859 313</u>	<u>0</u>
		-7 423 576	0
<b>Rörelseresultat</b>		-93 177	0
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		3 020	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-3 064 479</u>	<u>0</u>
		-3 061 459	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-3 154 636	0
<b>Årets resultat</b>		<u>-3 154 636</u>	<u>0</u>

**Brf Makaronen**

Org.nr. 769639-6196

**BALANSRÄKNING**

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	546 035 687	220 609 880
Pågående nyanläggningar	7	<u>0</u>	<u>331 961 210</u>
		546 035 687	552 571 090
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		546 035 687	552 571 090
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		55 191	69 230 350
Övriga fordringar		796 729	2 858 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>214 439</u>	<u>0</u>
		1 066 359	72 089 099
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>1 510 014</u>	<u>2 027 598</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		1 510 014	2 027 598
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 576 373	74 116 697
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>548 612 060</b>	<b>626 687 787</b>

**Brf Makaronen**

Org.nr. 769639-6196

**BALANSRÄKNING**

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		<u>451 385 000</u>	<u>363 340 000</u>
		451 385 000	363 340 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Årets resultat		<u>-3 154 636</u>	<u>0</u>
		-3 154 636	0
<b>Summa eget kapital</b>		<u>448 230 364</u>	<u>363 340 000</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	<u>64 983 758</u>	<u>65 673 333</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		64 983 758	65 673 333
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv		0	77 525 269
Skulder till kreditinstitut	8	33 181 454	32 836 667
Förskott från kunder		0	76 460 000
Leverantörsskulder		211 400	68 735
Skatteskuld		981 473	1 864 455
Derivat - kortfristig skuld		0	2 301 576
Övriga skulder		44 404	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>979 207</u>	<u>6 617 752</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		35 397 938	197 674 454
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>548 612 060</b>	<b>626 687 787</b>

# Brf Makaronen

Org.nr. 769639-6196

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-93 177	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 859 313	0
Erhållen ränta m.m.		3 020	0
Erlagd ränta		-3 048 740	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<hr/> 720 416	<hr/> 0
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		69 175 159	-69 230 350
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		1 847 581	-2 825 102
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		142 665	-29 056 265
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		-85 254 438	76 065 327
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<hr/> -13 368 617	<hr/> -25 046 390
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Avsättning		0	-12 805 000
Förvärv av pågående nyanläggningar		0	-30 381 823
Justerat anskaffningsvärde		2 676 090	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<hr/> 2 676 090	<hr/> -43 186 823
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inbetalda medlemsinsatser		88 045 000	363 340 000
Upptagna långfristiga lån		0	98 510 000
Amortering långfristiga lån		-77 870 057	-392 391 274
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<hr/> 10 174 943	<hr/> 69 458 726
<b>Förändring av likvida medel</b>		-517 584	1 225 513
Likvida medel vid årets början		2 027 598	802 085
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<hr/> <b>1 510 014</b>	<hr/> <b>2 027 598</b>

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper. Föregående års siffror har ej räknats om.

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

*Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Avdrag görs för lämnade rabatter.

*Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Anläggningstillgång	antal år
Stomme & grund	120
Stamledning värme	80
Stamledning VA	50
Fasad	40
Fönster	60
Tak	60
El	50
Balkong	50
Ventilation	20
Hiss	40
Styr & övervakning	25

*Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition. Enligt föreningens stadgar ska reservering ske enligt underhållsplan alternativt med 30 kr per kvm boarea.

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Avgift bostad	5 388 433	0
Hysesintäkter lokaler	341 355	0
Intäkter SFF Mazarinen	586 663	0
Elavgifter moms	164 785	0
Övriga intäkter	313 497	0
	<hr/> 6 794 733	<hr/> 0

  

<b>Not 3 Reparation och underhåll</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Reparation	270 531	23 751
	<hr/> 270 531	<hr/> 23 751

# Brf Makaronen

Org.nr. 769639-6196

## NOTER

<b>Not 4</b>	<b>Drift</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	Fastighetsel	444 849	0
	Fjärrvärme	640 417	0
	Vatten	651 497	0
	Avfallshantering	142 727	0
	Fastighetsförsäkringar	64 143	0
	Förvaltningsarvode	535 772	0
	Fastighetsskatt	100 330	0
	Övrig drift	363 515	0
		<u>2 943 250</u>	<u>0</u>

<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	Revisionsarvoden	43 645	0
	Konsultarvoden	222 387	0
	Övrigt	84 450	0
		<u>350 482</u>	<u>0</u>

Konsultarvoden består av ersättning till byggandestyrelsen, föreningen har fått ersättning för dessa kostnader från Peab. Del av posten ersättning från Peab i not 2.

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	220 609 880	235 283 200
	Inköp	0	-12 805 000
	Omklassificeringar	329 285 120	-1 868 320
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	549 895 000	220 609 880
	Årets avskrivningar	-3 859 313	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 859 313	0
	Utgående redovisat värde	546 035 687	220 609 880
	Redovisat värde byggnader	303 132 089	0
	Redovisat värde garage	20 758 998	0
	Redovisat värde mark	222 144 600	220 609 880
		<u>546 035 687</u>	<u>220 609 880</u>

Föreningens andel av taxeringsvärdet avseende garaget (Sicklaön GA:158) är 69/286, totalt taxeringsvärde 31 000 000, föreningens andel 7 479 020 kr.

### **Taxeringsvärde Sicklaön 38:40**

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	297 554 000	0
varav byggnader:	220 098 000	0

<b>Not 7</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	331 961 210	299 711 067
	Justerat anskaffningsvärde	-2 676 090	30 381 823
	Omklassificeringar	-329 285 120	1 868 320
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	331 961 210
	Utgående redovisat värde	0	331 961 210

**NOTER**

<b>Not 8</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	SEB 2,59% 271228	32 836 667	32 836 667
	SEB 2,95% 261228	32 836 666	32 836 666
	SEB 3,12% 281228	32 491 879	32 836 667
		<hr/> 98 165 212	<hr/> 98 510 000

Ett av lånen villkorsändras under 2026 och redovisas därav som kortfristigt 32 836 666 kr (2025 32 836 667 kr).  
Planerad amortering 2026 344 788 kr (2025 344 788 kr).

<b>Not 9</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	98 600 000	98 600 000

**Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

**Not 11 Definition av nyckeltal****Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

**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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-19.

Årsredovisningen är digitalt signerad det datumet som framgår av den digitala underskriften.

Erik Hvesser

Adam Stephani

Stefan Nilsson

Cecilia Ternow

Michael Vallin

Vår revisionsberättelse har lämnats det datumet som framgår av den digitala underskriften.

Azets Revision & Rådgivning AB

Sara Ryfors

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 20 maj 2026



1 Årsredovisning Makaronen 2025 260519

2.pdf

(456475 byte)

SHA-512: 5bd3b8e428d15b903fd072b9f6ec87920302f

21fb16004fbd90e1d65d20e9b4ef44d1adc788a9ae92cf

99d730f8cccca5fd5452e27f527f4e9f26c8ca545377a

## Underskrifter

2026-05-19 17:59:28 (CET)



**Adam Per Fredrik Stephani**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-19 20:09:44 (CET)



**Erik Hvesser**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-20 09:35:15 (CET)



**Eva Cecilia Ternow**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-19 17:48:38 (CET)



**Michael Vallin**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-19 17:39:20 (CET)



**Stefan Nilsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-20 10:20:03 (CET)



**Sara Ryfors**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Underteckandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 2025 Makaronen

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

28f97dc0b7213810d3350d1c2a770388c3372355c676e675ee5e5cf883337957e7f940b6cc575700d11ae3da90f31a0da3d793b224843360a9636168cd89c975



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Makaronen, org.nr 769639-6196.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Makaronen för år 2025.

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 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.

#### 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 Det registrerade revisionsbolagets 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 den 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. 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 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:

- o 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. Risker 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Makaronen för år 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 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 försummelse 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.

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 20 maj 2026



1. RB, BRF Makaronen ny.pdf  
(124712 byte)  
SHA-512: 33cdcf0ec49d86997d8fc291e824ea5657427  
2d011645f91e5a49215038cec9af27ca3566d966790a82  
cbb1d6ea3480cd48b2209a8d9485072b58fcb0f90b9f

## Underskrifter

2026-05-20 11:34:32 (CET)



Sara Ryfors

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Revisionsberättelse 2025 Makaronen

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

5baf87b157805a39f4dd7ef5143a49eb4caaf0f2c2228a183825a7a3c2963c8b0f9ee6a4932d77117d4e79a56a4fd16fcf9b619f9367f58cec1802356eb843dc



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.