



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Makaronen i Sundbyberg



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Makaronen i Sundbyberg med säte i SUNDBYBERG org.nr. 715200-1025 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1932. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sundbyberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Makaronen 7	1927-01-01	1930

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 359
6	lokaler (hyresrätt)	241
Totalt 51 objekt		2 600

Föreningens lägenheter fördelas på: 31 st 1 rok, 14 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lina Parling	Ordförande
Denise Gustafsson Citelli	Ledamot
Emmy Holmgren	Ledamot
Karl Svanestrand	Ledamot
Rebecka Tapper	Ledamot
Lars Josefsson	Ledamot
Catrine Nilsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga ledamöter och suppleanter väljs på ett år.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Lina Parling, Denise Gustafsson Citelli, Emmy Holmgren, Karl Svanestrand och Rebecka Tapper, två i förening.

Revisorer har varit: Kin-Chun Wong och Jan Hallén, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Katarina Samnegård (sammankallande) och Ola Vognlid valdes vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5 % 2024-01-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-16.

En hyresgäst har sagt upp två lokaler fr o m 2024-10-01.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Fasadomputsning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 12 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	203	146	190	227	307
Skuldsättning, kr/kvm	4 077	4 077	4 077	4 077	4 077
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 493	4 493	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	212	197	204	167	156
Årsavgifter, kr/kvm	778	749	704	697	697
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	81	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	859	841	818	798	797
Nettoomsättning, tkr	2 214	2 167	2 125	2 073	2 072
Resultat efter finansiella poster, tkr	272	137	175	74	478
Soliditet, %	22	21	20	19	17

Definitioner av nyckeltalen finns under not 1.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	20 000	0	0	20 000
Underhållsfond, kr	3 813 919	0	726 725	4 540 644
S:a bundet eget kapital, kr	3 833 919	0	726 725	4 560 644
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 051 618	136 582	-726 725	-1 641 761
Årets resultat, kr	136 582	-136 582	272 416	272 416
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-915 036	0	-454 309	-1 369 345
S:a eget kapital, kr	2 918 883	0	272 416	3 191 299

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 740 000 kr samt ianspråktagande skett med 13 275 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-915 036
Årets resultat, kr	272 416
Reservation till underhållsfond, kr	-740 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	13 275
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 369 345

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 369 345
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 214 203	2 167 122
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 564	20 356
Summa Rörelseintäkter		2 232 767	2 187 478
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 259 828	-1 286 228
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 429	-61 139
Personalkostnader	Not 6	-79 014	-70 975
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-242 310	-242 310
Summa Rörelsekostnader		-1 652 581	-1 660 652
Rörelseresultat		580 186	526 826
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	90 673	39 581
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-398 443	-429 825
Summa Finansiella poster		-307 770	-390 244
Resultat efter finansiella poster		272 416	136 582
Resultat före skatt		272 416	136 582
Årets resultat		272 416	136 582

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	9 881 438	10 123 748
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		9 881 438	10 123 748
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		9 881 938	10 124 248

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 283	27
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 709 290	2 285 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	76 680	43 339
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 787 252	2 328 822
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 700 000	1 700 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 700 000	1 700 000
Summa Omsättningstillgångar		4 487 252	4 028 822
Summa Tillgångar		14 369 190	14 153 070

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	20 000	20 000
Fond för yttre underhåll	4 540 644	3 813 919
Summa Bundet eget kapital	4 560 644	3 833 919

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 641 761	-1 051 618
Årets resultat	272 416	136 582
Summa Ansamlad förlust	-1 369 345	-915 036

Summa Eget kapital	3 191 299	2 918 883
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	10 600 000	10 600 000
Leverantörsskulder		122 310	123 525
Skatteskulder		7 116	11 798
Övriga kortfristiga skulder		105 027	114 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	343 438	384 480
Summa Kortfristiga skulder		11 177 891	11 234 187

Summa Skulder	11 177 891	11 234 187
---------------	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder	14 369 190	14 153 070
--------------------------------	------------	------------

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	580 186	526 826
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	242 310	242 310
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	242 310	242 310
Erhållen ränta	90 171	32 041
Erlagd ränta	-423 899	-365 857
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	488 768	435 320
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-21 933	45 812
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-30 840	-55 390
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-52 773	-9 578
Kassaflöde från den löpande verksamheten	435 995	425 742
Årets kassaflöde	435 995	425 742
Likvida medel vid årets början	3 972 192	3 546 449
Likvida medel vid årets slut	4 408 187	3 972 192

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10-60 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 754 774	1 677 972
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	80 995	81 000
	Hyror lokaler	356 895	348 868
	Hyror förbrukningsbaserad	8 820	8 280
	Hyror övrigt	0	18 564
	Övriga primära intäkter	39 653	35 438
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 241 137	2 170 122
	Hysesbortfall	-26 934	-3 000
	<i>Summa</i>	-26 934	-3 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 214 203	2 167 122

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	18 564	20 356
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	18 564	20 356

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-174 702	-166 501
	Snö och halk-bekämpning	-29 663	-92 356
	Reparationer	-21 775	-37 117
	Planerat underhåll	-13 275	0
	Försäkringsskador	0	-3 721
	El	-29 922	-33 949
	Uppvärmning	-370 902	-355 128
	Vatten	-149 772	-122 743
	Sophämtning	-85 431	-101 223
	Fastighetsförsäkring	-63 894	-60 455
	Kabel-TV och bredband	-115 678	-115 567
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-97 690	-95 845
	Förvaltningsavtalskostnader	-107 125	-101 622
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 259 828	-1 286 228
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 774	-3 221
	Administrationskostnader	-21 699	-13 531
	Extern revision	-15 375	-15 375
	Medlemsavgifter	-21 150	-19 700
	Övriga förvaltningskostnader	-9 431	-9 312
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-71 429	-61 139
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-60 124	-55 440
	Sociala avgifter	-18 890	-15 535
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-79 014	-70 975
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	39 452	4 879
	Ränteintäkter placeringar	51 177	34 550
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	44	152
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	90 673	39 581

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-393 972	-429 510
	Övriga räntekostnader	-4 471	-315
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-398 443	-429 825
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 196 448	15 196 448
	Ingående anskaffningsvärde mark	112 069	112 069
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	27 611	27 611
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	15 336 128	15 336 128
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 212 380	-4 970 070
	Årets avskrivningar	-242 310	-242 310
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 454 690	-5 212 380
	<i>Utgående redovisat värde</i>	9 881 438	10 123 748
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 452 000	1 452 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	982 000	982 000
	<i>Summa</i>	55 434 000	55 434 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 445 300	12 445 300
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	12 445 300	12 445 300
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 708 187	2 272 192
	Övriga fordringar	1 103	13 265
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 709 290	2 285 457

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	8 042	7 540
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 638	35 799
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 680	43 339

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 700 000	1 700 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	1 700 000	1 700 000

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,72%	2025-12-17	10 600 000	0
			10 600 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	10 600 000
Kortfristig del	10 600 000

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	161 662	171 997
Upplupna räntekostnader	94 199	119 655
Övriga upplupna kostnader	87 577	92 828
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	343 438	384 480

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.