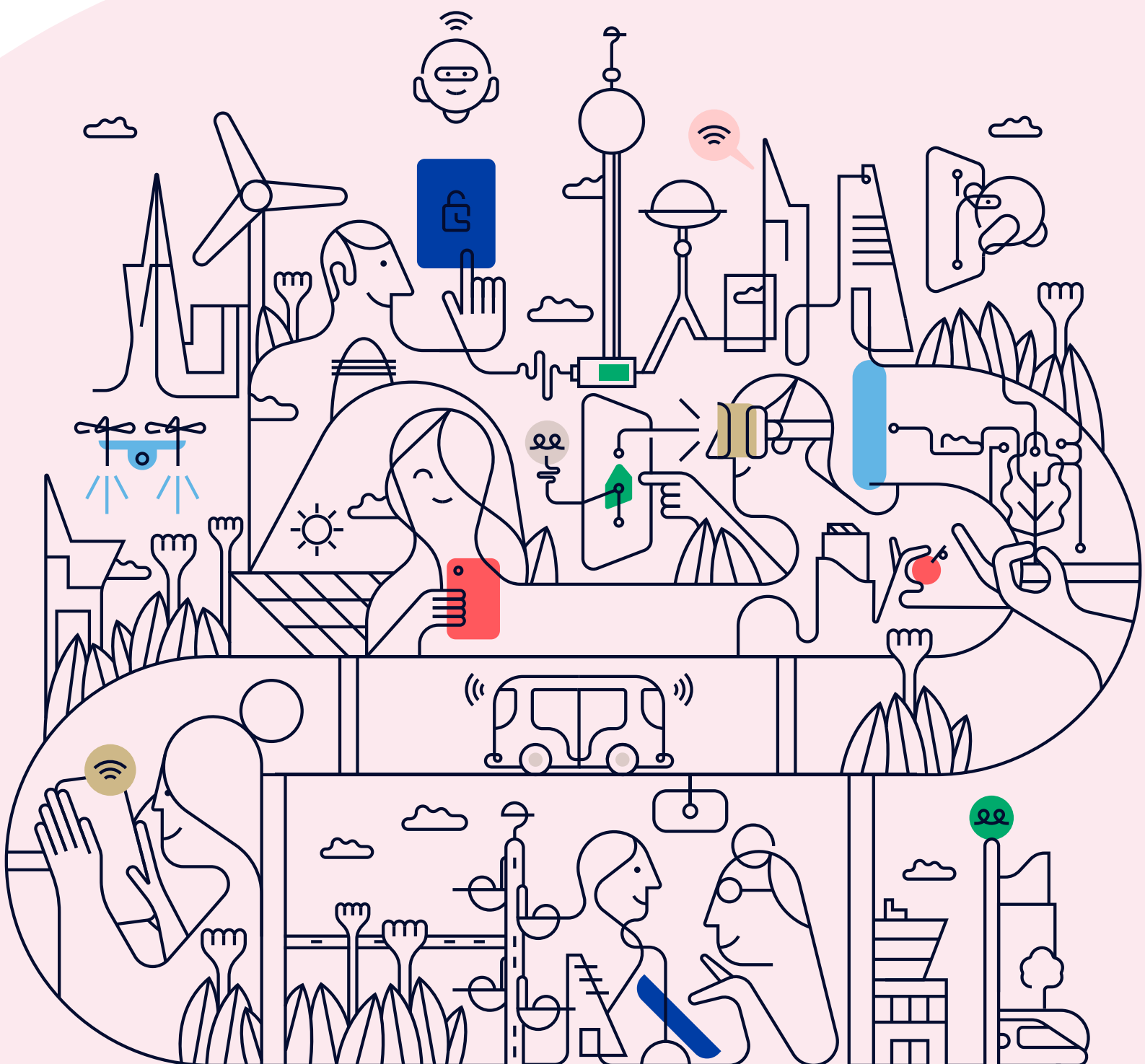




Välkommen till årsredovisningen för Brf Pyramiden i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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 sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1953-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pyramiden 2	1953	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1953 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1953.

Föreningen har 122 bostadsrätter om totalt 6 283 kvm och 12 lokaler om 120 kvm. Byggnadernas totalyta är 6648 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maria Kinberg	Ordförande
Anna Maria Berg	Styrelseledamot
Annette Wiström	Styrelseledamot
Gica Grossman	Styrelseledamot
Jan-Anders Henry Jern Isacsson	Styrelseledamot
Sebastian Marcin Pulinski	Styrelseledamot
Tomas Palmér	Styrelseledamot
Henrik Frederiksen	Suppleant
Silka Uddenberg	Suppleant

Valberedning

Anna Asplind (tom 240930), Kim Hjelmbrink

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledmöterna

Revisorer

Ersel Avci Revisor
Ida Bergendorff Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Utförda historiska underhåll

1979	●	Fasadputsning
1992-2010	●	Fönsterbyte - 1992 och 2010
2001	●	Balkongrenovering
2008	●	Takrenovering
2013-2014	●	Stambyte
2020	●	Tak,fasad, övrig byggnad - Enligt underhållsplan Gemensamma utrymmen - Enligt underhållsplan Luftbehandlingssystem
2023	●	Hissbyte Stamspolning - Enligt underhållsplan

Planerade underhåll

2025	●	Fasadtvätt
------	---	------------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Kompletterande stamspolning.

2 avgiftshöjningar för att möta ökade räntekostnader och kommande samt framtida fastighetsunderhåll.

Omförhandling av räntan på föreningens samtliga fyra lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 8% och 2024-07-01 med 13%.

Förändringar i avtal

Byte av städavtal från Servicebyrån till SBC.

Lägre avgift för bredband.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 162 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 678 376	7 530 186	7 046 030	8 409 628
Resultat efter fin. poster	1 105 541	-403 836	927 401	-354 818
Soliditet (%)	17	15	16	14
Yttre fond	15 046 474	13 662 872	11 935 942	11 586 803
Taxeringsvärde	81 847 000	81 847 000	81 847 000	76 799 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 305	1 153	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,5	92,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 302	7 464	7 627	7 789
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 901	7 054	7 207	7 360
Sparande per kvm totalyta, kr	335	231	316	369
Elkostnad per kvm totalyta, kr	90	90	79	65
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	136	124	115	102
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	70	55	46	56
Energikostnad per kvm totalyta, kr	296	269	239	223
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,95	3,77	-	-
Räntekänslighet (%)	5,59	6,48	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 319 166 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	133 793	-	-	133 793
Upplåtelseavgifter	978 676	-	-	978 676
Fond, yttre underhåll	13 662 872	-986 398	2 370 000	15 046 474
Balanserat resultat	-5 517 394	582 562	-2 370 000	-7 304 832
Årets resultat	-403 836	403 836	1 105 541	1 105 541
Eget kapital	8 854 111	0	1 105 541	9 959 652

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 934 832
Årets resultat	1 105 541
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 370 000
Totalt	-6 199 291

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	185 636
Balanseras i ny räkning	-6 013 655

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 678 376	7 530 186
Övriga rörelseintäkter	3	4 231	265 270
Summa rörelseintäkter		8 682 607	7 795 456
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 517 605	-4 176 254
Övriga externa kostnader	9	-1 130 116	-1 126 974
Personalkostnader	10	-168 960	-179 856
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-954 948	-954 948
Summa rörelsekostnader		-5 771 629	-6 438 031
RÖRELSERESULTAT		2 910 978	1 357 425
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 103	26 569
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 833 540	-1 787 830
Summa finansiella poster		-1 805 437	-1 761 261
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 105 541	-403 836
ÅRETS RESULTAT		1 105 541	-403 836

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	53 863 125	54 805 353
Maskiner och inventarier	13	8 476	21 196
Summa materiella anläggningstillgångar		53 871 601	54 826 549
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 871 601	54 826 549
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		111 296	107 317
Övriga fordringar	14	3 033 855	2 195 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	214 065	149 581
Summa kortfristiga fordringar		3 359 216	2 452 843
Kassa och bank			
Kassa och bank		54 542	52 787
Summa kassa och bank		54 542	52 787
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 413 757	2 505 630
SUMMA TILLGÅNGAR		57 285 358	57 332 179

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 112 469	1 112 469
Fond för yttre underhåll		15 046 474	13 662 872
Summa bundet eget kapital		16 158 943	14 775 341
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 304 832	-5 517 394
Årets resultat		1 105 541	-403 836
Summa fritt eget kapital		-6 199 291	-5 921 230
SUMMA EGET KAPITAL		9 959 652	8 854 111
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	36 638 000	0
Övriga långfristiga skulder		1 000	0
Summa långfristiga skulder		36 639 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 242 000	46 897 000
Leverantörsskulder		257 557	531 798
Skatteskulder		18 989	25 677
Övriga kortfristiga skulder		142 880	143 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 025 281	879 747
Summa kortfristiga skulder		10 686 706	48 478 068
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 285 358	57 332 179

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 910 978	1 357 425
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	954 948	954 948
	3 865 926	2 312 373
Erhållen ränta	28 103	26 569
Erlagd ränta	-1 826 863	-1 900 068
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 067 166	438 874
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-79 949	-228 298
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-143 039	287 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 844 178	498 058
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 017 000	-1 017 000
Depositioner	1 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 016 000	-1 017 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	828 178	-518 942
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 638 563	2 157 506
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 466 742	1 638 563

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pyramiden i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

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:

Fastighetsförbättringar	1,95 - 6,66 %
Inventarie	19,67 %
Byggnad	0,62 - 10 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 957 270	6 048 828
Hysesintäkter lokaler	111 791	107 188
Hysesintäkter garage	122 323	121 001
Hysesintäkter p-plats	59 648	52 184
Hysesintäkter förråd	7 950	6 750
El, moms	419 325	406 923
Elintäkter laddstolpe moms	5 127	9 181
Uppvärmning	925 788	715 009
Gemensamhetslokal	3 645	2 200
Övriga serviceavgifter	800	0
Parkering	600	600
Administration	0	2 800
Nycklar/lås vidarefakturerering	3 400	350
Inkassoavgift	368	0
Pantsättningsavgift	5 730	6 741
Överlåtelseavgift	11 464	18 382
Administrativ avgift	2 352	0
Andrahandsuthyrning	28 680	21 860
Vidarefakturerade kostnader	12 113	10 190
Öres- och kronutjämning	2	-0
Summa	8 678 376	7 530 186

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	245 370
Övriga intäkter	4 231	19 900
Summa	4 231	265 270

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	317
Larm och bevakning	0	7 147
Städning enligt avtal	100 308	95 316
Städning utöver avtal	15 785	15 412
Hissbesiktning	8 661	8 302
Gårdkostnader	12 338	23 042
Gemensamma utrymmen	1 844	25 642
Sophantering	4 525	0
Garage/parkering	3 000	0
Snöröjning/sandning	1 656	0
Serviceavtal	48 515	22 698
Fordon	661	1 192
Förbrukningsmaterial	33 159	33 351
Summa	230 451	232 419

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Huskropp utvändigt	2 763	0
Tvättstuga	105 270	152 301
Dörrar och lås/porttele	18 327	15 248
VVS	27 429	22 678
Värmeanläggning/undercentral	31 060	9 210
Ventilation	0	2 763
Elinstallationer	4 343	8 499
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 463
Hissar	0	59 994
Fasader	7 550	0
Fönster	23 250	0
Mark/gård/utemiljö	7 195	16 325
Garage/parkering	2 000	0
Vattenskada	6 790	11 271
Skador/klotter/skadegörelse	4 525	0
Summa	240 502	300 752

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Installationer	17 881	0
Dörrar och lås	0	16 940
VVS	0	90 750
Elinstallationer	124 121	70 583
Hiss	0	808 125
Mark/gård/utemiljö	43 634	0
Summa	185 636	986 398

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	597 740	595 331
Uppvärmning	905 978	826 557
Vatten	466 735	368 635
Sophämtning/renhållning	84 860	149 570
Grovsopor	33 352	11 792
Summa	2 088 665	1 951 884

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	137 713	124 274
Kabel-TV	427 307	378 198
Fastighetsskatt	207 330	202 328
Summa	772 350	704 800

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	3 688	3 289
Tele- och datakommunikation	7 038	4 941
Juridiska åtgärder	44 590	67 722
Inkassokostnader	12 530	12 122
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	5 113	1
Revisionsarvoden extern revisor	13 375	23 750
Styrelseomkostnader	5 224	8 167
Fritids och trivselkostnader	500	3 289
Föreningskostnader	29 199	21 906
Förvaltningsarvode enl avtal	841 252	829 430
Överlåtelsekostnad	20 059	22 057
Pantsättningskostnad	10 321	5 516
Korttidsinventarier	64 953	7 438
Administration	45 023	57 702
Konsultkostnader	27 250	50 849
Bostadsrätterna Sverige	0	8 420
Övriga externa kostnader	0	375
Summa	1 130 116	1 126 974

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	116 949	105 000
Löner till kollektivanst	17 375	33 150
Boka om till 6421	-1 000	1 000
Arbetsgivaravgifter	35 636	40 706
Summa	168 960	179 856

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 833 536	1 787 690
Dröjsmålsränta	4	140
Summa	1 833 540	1 787 830

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	67 126 476	67 126 476
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	67 126 476	67 126 476
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 321 123	-11 378 895
Årets avskrivning	-942 228	-942 228
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 263 351	-12 321 123
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	53 863 125	54 805 353
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 027 125</i>	<i>24 027 125</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 847 000	52 847 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
Summa	81 847 000	81 847 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	64 670	64 670
Utgående anskaffningsvärde	64 670	64 670
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-43 474	-30 754
Avskrivningar	-12 720	-12 720
Utgående avskrivning	-56 194	-43 474
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 476	21 196

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	617 502	594 824
Skattefordringar	-5 855	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	9 984	9 984
Övriga kortfristiga fordringar	24	5 360
Transaktionskonto	1 346 699	805 235
Borgo räntekonto	1 065 501	780 541
Summa	3 033 855	2 195 945

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	25 853	0
Förutbet försäkr premier	47 206	43 305
Förutbet kabel-TV	102 859	106 276
Förutbet bredband	4 708	0
Upplupna intäkter	33 439	0
Summa	214 065	149 581

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-03-28	2,99 %	8 525 000	8 825 000
Swedbank	2026-12-12	2,78 %	5 950 000	6 150 000
Swedbank	2026-12-22	2,78 %	8 112 500	8 387 500
Swedbank	2029-12-20	3,11 %	23 292 500	23 534 500
Summa			45 880 000	46 897 000
Varav kortfristig del			9 242 000	46 897 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 795 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	1 139	0
Uppl kostn el	66 086	65 566
Uppl kostnad Värme	114 651	127 044
Uppl kostnad Extern revisor	0	12 000
Uppl kostn räntor	25 283	18 606
Uppl kostn vatten	36 236	0
Uppl kostnad Sophämtning	2 742	0
Uppl kostnad arvoden	0	9 563
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	2 691
Förutbet hyror/avgifter	779 144	644 277
Summa	1 025 281	879 747

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	49 694 000	49 694 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fasadtvätt.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Maria Kinberg
Ordförande

Anna Maria Berg
Styrelseledamot

Annette Wiström
Styrelseledamot

Gica Grossman
Styrelseledamot

Jan-Anders Henry Jern Isacson
Styrelseledamot

Sebastian Marcin Pulinski
Styrelseledamot

Tomas Palmér
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Ida Bergendorf
Auktoriserad revisor

Ersel Avci
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.05.2025 10:15

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.05.2025 11:43

DOCUMENT ID:

rkbSyYFVWel

ENVELOPE ID:

Bkxr1KFE-xl-rkbSyYFVWel

DOCUMENT NAME:

Brf Pyramiden i Malmö, 746000-8167 - Årsredovisning 2024.pdf

21 pages

SHA-512:

5373983c644a67c5196ecc77a83569d56f71655431773f5829dc484d6eff024114d58a38c4bf0a36820adcfd8fb2a9b33d55d0731fec2460398806a5f92db3f2

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tomas Palmér tomas.palmer1275@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 12:49 16.05.2025 12:47	eID Low	Swedish BankID IP: 78.77.218.175
2. Annette Wiström annette.wistrom@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 13:42 16.05.2025 13:41	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.26.79
3. Maria Berith Kinberg maria.brfpyramiden@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 14:15 16.05.2025 14:08	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.55
4. Sebastian Marcin Pulinski sebastian.pulinski@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 17:38 16.05.2025 17:36	eID Low	Swedish BankID IP: 37.221.107.176
5. Anna Maria Berg annaberg.post@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2025 16:27 16.05.2025 21:44	eID Low	Swedish BankID IP: 212.103.65.66
6. Gica Grossman gica.grossman@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2025 19:19 18.05.2025 19:18	eID Low	Swedish BankID IP: 155.137.25.252
7. Jan-Anders Henry Jern Isacson jaji196503@outlook.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 18:14 19.05.2025 18:12	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.129.57
8. ERSEL AVCI ersel101@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 22:08 20.05.2025 21:59	eID Low	Swedish BankID IP: 37.221.106.139
9. Ida Karin Bergendorff	 Signed	23.05.2025 10:15	eID	Swedish BankID

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ida.bergendorff@se.ey.co m	Authenticated	23.05.2025 10:13	Low	IP: 213.115.249.149

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pyramiden i Malmö, org nr 746000-8167

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pyramiden i Malmö för år 2024.

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 2024 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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:

- 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.
- 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.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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 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.
- 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.



Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Pyramiden i Malmö för år 2024 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 uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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
- 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 försummelser 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 granskatom förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Ida Bergendorff
Auktoriserad revisor

Ersel Avci
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.05.2025 10:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.05.2025 11:43

DOCUMENT ID:

SkmryYtNbll

ENVELOPE ID:

rJBjYtNZeg-SkmryYtNbll

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Pyramiden i Malmö.pdf

2 pages

SHA-512:

504725a10fe356bb773c093c921040fd80d8791e2ce051
1c5a6f8caa04c310f95dd51b11c9deaf8d3e925f722f149f
3ce792704ad52328a75785e559535aa771

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERSEL AVCI	Signed	22.05.2025 14:07	eID	Swedish BankID
ersel101@hotmail.com	Authenticated	20.05.2025 22:10	Low	IP: 37.221.106.139
2. Ida Karin Bergendorff	Signed	23.05.2025 10:14	eID	Swedish BankID
ida.bergendorff@se.ey.co m	Authenticated	23.05.2025 10:13	Low	IP: 213.115.249.149

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed