



Välkommen till årsredovisningen för Brf Pyramiden i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pyramiden 2	1953	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 6 648 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maria Kinberg	Ordförande
Anna Berg	Styrelseledamot
Lena Nilsson	Styrelseledamot
Irene Tenman	Styrelseledamot
Nermin Hadzic	Styrelseledamot
Silka Uddenberg	Styrelseledamot
Tomas Palmér	Styrelseledamot
Alexandra Cecilia Brandt	Suppleant
Henrik Frederiksen	Suppleant

Valberedning

Kim Servin och Ebba Juslin

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Johan Holmberg Internrevisor
Anneli Carlsson Extern revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.
Underhållsplanen uppdaterades 2024.

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
- 2025 ● Fasadvätt
Uppdatering av laddstolpar, parkeringsbom och garageport

Planerade underhåll

- 2026 ● OVK
Baserat på vad drönarinspektionen av tak och fasad visar, kan det bli aktuellt med underhåll av tak och fasad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Nytt avtal gällande städning av trapphus och gemensamma lokaler och utrymmen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 162 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 158 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 324 110	8 678 376	7 530 186	7 046 030
Resultat efter fin. poster	1 916 264	1 105 541	-403 836	927 401
Soliditet (%)	20	17	15	16
Yttre fond	17 230 838	15 046 474	13 662 872	11 935 942
Taxeringsvärde	91 969 000	81 847 000	81 847 000	81 847 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 412	1 305	1 153	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,1	94,5	92,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 140	7 302	7 464	7 627
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 748	6 901	7 054	7 207
Sparande / kvm totalyta, kr	491	335	231	316
Elkostnad / kvm totalyta, kr	82	90	90	79
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	139	136	124	115
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	67	70	55	46
Energikostnad / kvm totalyta, kr	287	296	269	239
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,01	3,95	3,77	-
Räntekänslighet (%)	5,06	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 416 146 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

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	133 793	-	-	133 793
Upplåtelseavgifter	978 676	-	-	978 676
Fond, yttre underhåll	15 046 474	-185 636	2 370 000	17 230 838
Balanserat resultat	-7 304 832	1 291 177	-2 370 000	-8 383 655
Årets resultat	1 105 541	-1 105 541	1 916 264	1 916 264
Eget kapital	9 959 652	0	1 916 264	11 875 916

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 013 655
Årets resultat	1 916 264
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 370 000
Totalt	-6 467 391

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	398 949
Balanseras i ny räkning	-6 068 442

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 324 111	8 678 376
Övriga rörelseintäkter	3	7 828	4 231
Summa rörelseintäkter		9 331 939	8 682 607
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 633 660	-3 517 605
Övriga externa kostnader	9	-1 322 705	-1 130 116
Personalkostnader	10	-158 826	-168 960
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-950 704	-954 948
Summa rörelsekostnader		-6 065 895	-5 771 629
RÖRELSERESULTAT		3 266 045	2 910 978
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 927	28 103
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 365 707	-1 833 540
Summa finansiella poster		-1 349 781	-1 805 437
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 916 264	1 105 541
ÅRETS RESULTAT		1 916 264	1 105 541

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	52 920 897	53 863 125
Maskiner och inventarier	13	0	8 476
Summa materiella anläggningstillgångar		52 920 897	53 871 601
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 920 897	53 871 601
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		152 530	111 296
Övriga fordringar	14	4 808 142	3 033 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	225 247	214 065
Summa kortfristiga fordringar		5 185 918	3 359 216
Kassa och bank			
Kassa och bank		55 941	54 542
Summa kassa och bank		55 941	54 542
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 241 859	3 413 757
SUMMA TILLGÅNGAR		58 162 756	57 285 358

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 112 469	1 112 469
Fond för yttre underhåll		17 230 838	15 046 474
Summa bundet eget kapital		18 343 307	16 158 943
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 383 655	-7 304 832
Årets resultat		1 916 264	1 105 541
Summa fritt eget kapital		-6 467 391	-6 199 291
SUMMA EGET KAPITAL		11 875 916	9 959 652
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	30 733 500	36 638 000
Övriga långfristiga skulder		2 500	1 000
Summa långfristiga skulder		30 736 000	36 639 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 129 500	9 242 000
Leverantörsskulder		236 287	257 557
Skatteskulder		43 614	18 989
Övriga kortfristiga skulder		93 727	142 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 047 713	1 025 281
Summa kortfristiga skulder		15 550 841	10 686 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 162 756	57 285 358

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 266 045	2 910 978
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	950 704	954 948
	4 216 748	3 865 926
Erhållen ränta	15 927	28 103
Erlagd ränta	-1 379 687	-1 826 863
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 852 988	2 067 166
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-84 953	-79 949
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-9 386	-143 039
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 758 649	1 844 178
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 017 000	-1 017 000
Depositioner	1 500	1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 015 500	-1 016 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 743 149	828 178
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 466 742	1 638 563
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 209 891	2 466 742

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pyramiden i Malmö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. 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 bredband, 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:

Byggnad	0,62 - 10,00 %
Inventarier	19,67 %
Fastighetsförbättringar	1,95 - 6,66 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	7 532 388	6 957 270
Hysesintäkter lokaler	118 791	111 791
Hysesintäkter garage	126 126	122 323
Hysesintäkter p-plats	61 168	59 648
Hysesintäkter förråd	8 300	7 950
El, moms	467 954	419 325
Elintäkter laddstolpe moms	1 206	5 127
Uppvärmning	926 092	925 788
Intäkter solel, moms	1 179	0
Gemensamhetslokal	2 601	3 645
Övriga serviceavgifter	300	800
Parkering	600	600
Nycklar/lås vidarefakturerering	3 550	3 400
Inkassoavgift	0	368
Pantsättningsavgift	8 790	5 730
Överlåtelseavgift	20 506	11 464
Administrativ avgift	6 369	2 352
Andrahandsuthyrning	29 400	28 680
Vidarefakturerade kostnader	8 790	12 113
Öres- och kronutjämning	1	2
Summa	9 324 111	8 678 376

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	3 678	0
Övriga intäkter	4 150	4 231
Summa	7 828	4 231

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 875	0
Städning enligt avtal	25 788	100 308
Städning utöver avtal	0	15 785
Hissbesiktning	1 098	8 661
Brandskydd	1 886	0
Myndighetstillsyn	8 548	0
Gårdkostnader	3 994	12 338
Gemensamma utrymmen	7 201	1 844
Sophantering	9 050	4 525
Garage/parkering	625	3 000
Snöröjning/sandning	1 615	1 656
Serviceavtal	35 599	48 515
Fordon	0	661
Förbrukningsmaterial	2 748	33 159
Summa	101 027	230 451

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	753	0
Huskropp utvändigt	0	2 763
Tvättstuga	135 111	105 270
Dörrar och lås/porttele	43 601	18 327
VVS	29 154	27 429
Värmeanläggning/undercentral	0	31 060
Ventilation	248	0
Elinstallationer	70 532	4 343
Tele/TV/bredband/porttelefon	16 455	0
Hissar	-6 250	0
Tak	8 438	0
Fasader	0	7 550
Fönster	0	23 250
Mark/gård/utemiljö	0	7 195
Garage/parkering	0	2 000
Vattenskada	0	6 790
Skador/klotter/skadegörelse	0	4 525
Summa	298 042	240 502

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Installationer	0	17 881
Elinstallationer	0	124 121
Fasader	398 949	0
Mark/gård/utemiljö	0	43 634
Summa	398 949	185 636

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	543 045	597 740
Uppvärmning	923 141	905 978
Vatten	445 107	466 735
Sophämtning/renhållning	92 856	84 860
Grovsopor	32 119	33 352
Summa	2 036 268	2 088 665

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	146 334	137 713
Markhyra/vägavgift/avgälder	48	0
Kabel-TV	430 996	427 307
Bredband	9 488	0
Fastighetsskatt	220 018	207 330
Korr. fastighetsskatt	-7 510	0
Summa	799 374	772 350

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	5 903	3 688
Tele- och datakommunikation	6 647	7 038
Juridiska åtgärder	162 480	44 590
Inkassokostnader	6 186	12 530
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	4 186	5 113
Revisionsarvoden extern revisor	32 250	13 375
Styrelseomkostnader	5 334	5 224
Fritids och trivselkostnader	721	500
Föreningskostnader	24 039	29 199
Förvaltningsarvode enl avtal	998 906	841 252
Överlåtelsekostnad	26 754	20 059
Pantsättningskostnad	13 524	10 321
Övriga förvaltningsarvoden	13 444	0
Korttidsinventarier	0	64 953
Administration	13 911	45 023
Konsultkostnader	0	27 250
Bostadsrätterna Sverige	8 420	0
Summa	1 322 705	1 130 116

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	119 564	116 949
Löner till kollektivanst	7 870	17 375
Boka om till 6421	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	31 392	35 636
Summa	158 826	168 960

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 365 697	1 833 536
Dröjsmålsränta	10	4
Summa	1 365 707	1 833 540

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	67 126 476	67 126 476
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	67 126 476	67 126 476
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 263 351	-12 321 123
Årets avskrivning	-942 228	-942 228
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 205 579	-13 263 351
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	52 920 897	53 863 125
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 027 125</i>	<i>24 027 125</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	65 969 000	52 847 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	29 000 000
Summa	91 969 000	81 847 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	64 670	64 670
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 670	64 670
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-56 194	-43 474
Årets avskrivning	-8 476	-12 720
Utgående ackumulerad avskrivning	-64 670	-56 194
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	8 476

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	644 181	617 502
Skattefordringar	0	-5 855
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	9 984	9 984
Övriga kortfristiga fordringar	27	24
Transaktionskonto	3 095 560	1 346 699
Borgo räntekonto	1 058 390	1 065 501
Summa	4 808 142	3 033 855

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	26 446	25 853
Förutbet försäkr premier	49 567	47 206
Förutbet kabel-TV	106 157	102 859
Förutbet bredband	0	4 708
Upplupna intäkter	43 077	33 439
Summa	225 247	214 065

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2028-03-24	3,18 %	8 225 000	8 525 000
Swedbank	2026-12-22	2,78 %	5 750 000	5 950 000
Swedbank	2026-12-22	2,78 %	7 837 500	8 112 500
Swedbank	2029-12-20	3,11 %	23 050 500	23 292 500
Summa			44 863 000	45 880 000
Varav kortfristig del			14 129 500	9 242 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 778 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	4 688	1 139
Uppl kostn el	90 997	66 086
Uppl kostnad Värme	121 116	114 651
Uppl kostn räntor	11 303	25 283
Uppl kostn vatten	37 478	36 236
Uppl kostnad Sophämtning	2 415	2 742
Förutbet hyror/avgifter	779 716	779 144
Summa	1 047 713	1 025 281

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	49 694 000	49 694 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

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

Malmö

Anna Berg
Styrelseledamot

Irene Tenman
Styrelseledamot

Lena Nilsson
Styrelseledamot

Maria Kinberg
Ordförande

Nermin Hadzic
Styrelseledamot

Silka Uddenberg
Styrelseledamot

Tomas Palmér
Styrelseledamot

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

Ernst & Young
Anneli Carlsson
Extern revisor

Johan Holmberg
Internrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 12:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 09:22

DOCUMENT ID:

BJlwMhDu0We

ENVELOPE ID:

rkvQnwu0bg-BJlwMhDu0We

DOCUMENT NAME:

Brf Pyramiden i Malmö, 746000-8167 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

79ac7023bec52bbe9409e0343cf011e39f35d1308e6dee
d7c066c370faebe0358479507422928474e052f0999644
ade59b07a933bd991d26cff3d028978eed1

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@brfpyramiden.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 09:36 06.05.2026 09:33	eID Low	Swedish BankID IP: 155.137.24.206
2. Maria Berith Kinberg maria@brfpyramiden.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 11:53 06.05.2026 11:43	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.193
3. NERMIN HADZIC nermin@brfpyramiden.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 12:18 06.05.2026 12:18	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.71.144
4. SILKA VERONICA ELISABETH UDDENBERG silka@brfpyramiden.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 12:49 06.05.2026 12:48	eID Low	Swedish BankID IP: 155.137.24.209
5. LENA NILSSON stomatolog.lena@live.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 15:33 06.05.2026 15:29	eID Low	Swedish BankID IP: 155.137.25.191
6. Anna Maria Berg anna@brfpyramiden.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 15:47 06.05.2026 15:42	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.21.15
7. LINNÉA IRENE KRISTINA TENMAN irene@brfpyramiden.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 15:47 06.05.2026 15:45	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.115.81
8. JOHAN HOLMBERG johan.htc@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 10:36 08.05.2026 10:33	eID Low	Swedish BankID IP: 195.178.248.36
9. ANNELI CARLSSON anneli.carlsson@se.ey.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 12:51 08.05.2026 12:51	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.65.3

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

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 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 god revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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. Risken 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 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 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 revisionssed 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 btryggande 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 granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Anneli Carlsson
Auktoriserad revisor

Johan Holmberg
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 12:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 09:22

DOCUMENT ID:

S1DmnPOC-g

ENVELOPE ID:

H1DX2Pd0-g-S1DmnPOC-g

DOCUMENT NAME:

RB BRF Pyramiden i Malmö.pdf

2 pages

SHA-512:

aa6e9d6bd91e873a6415f066d0a22ef9869469bef91381
b02496d7dba9bfd218f19c935fa5358f88a85d2c101a6e0
66eb508789a6e655bb7ee182ea06484ddd6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN HOLMBERG johan.htc@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2026 10:33 08.05.2026 10:29	eID Low	Swedish BankID IP: 195.178.248.36
2. ANNELI CARLSSON anneli.carlsson@se.ey.co m	Signed Authenticated	08.05.2026 12:48 08.05.2026 12:48	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.65.3

* 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