



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Pyramiden i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 2020-09-30 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

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
Gica Grossman	Styrelseledamot
Henrik Frederiksen	Styrelseledamot
Jan-Anders Henry Jern Isacson	Styrelseledamot
Lena Nilsson	Styrelseledamot
Sebastian Marcin Pulinski	Styrelseledamot
Tomas Palmér	Styrelseledamot

### Valberedning

Anna Asplind  
Kim Servin

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två av föreningens styrelseledamöter.

## Revisorer

Ida Bergendorff    Ordinarie extern    Ernst & Young  
Ersel Avci            Intern revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

## Utförda historiska underhåll

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Höjning av avgiften med 8% från och med 240101.

Höjning av el och bränsleavgifterna.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 8%.

### Förändringar i avtal

Nya avtal med SBC.

### Övriga uppgifter

Vi har ännu inte fått tillgång till underhållsplanen.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 165 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 162 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 530 186	7 046 030	8 409 628	6 414 759
Resultat efter fin. poster	-403 836	927 401	-354 818	-692 412
Soliditet (%)	15	16	14	24
Yttre fond	13 662 872	11 935 942	11 586 803	11 118 073
Taxeringsvärde	81 847 000	81 847 000	76 799 000	76 799 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 153	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 464	7 627	7 789	4 128
Skuldsättning per kvm	7 054	7 207	7 360	3 901
Sparande per kvm	231	316	369	271
Elkostnad per kvm totalyta, kr	90	79	65	77
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	124	115	102	82
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	55	46	56	42
Energikostnad per kvm	269	239	223	201
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,77	1,83	-	-
Räntekänslighet	6,48	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el (totalt 320 047 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Räntekostnaderna har ökat mer än beräknat än i budgeten för 2023. Kostnaderna beräknades uppgå till 1.3 miljoner men uppgick till 1,8 miljoner.

240101 höjdes avgiften med 8 %, vilket motsvarar en ökning av intäkterna med 484 000 kronor/år.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	133 793	-	-	133 793
Upplåtelseavgifter	978 676	-	-	978 676
Fond, yttre underhåll	11 935 942	-214 070	1 941 000	13 662 872
Balanserat resultat	-4 717 865	1 141 471	-1 941 000	-5 517 394
Årets resultat	927 401	-927 401	-403 836	-403 836
<b>Eget kapital</b>	<b>9 257 947</b>	<b>0</b>	<b>-403 836</b>	<b>8 854 111</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 576 394
Årets resultat	-403 836
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 941 000
<b>Totalt</b>	<b>-5 921 230</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	986 398
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-4 934 832</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 530 186	7 046 030
Övriga rörelseintäkter	3	265 270	18 407
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 795 456</b>	<b>7 064 437</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 176 254	-3 033 715
Övriga externa kostnader	9	-1 126 974	-1 101 067
Personalkostnader	10	-179 856	-163 117
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-954 948	-956 229
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 438 031</b>	<b>-5 254 128</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 357 425</b>	<b>1 810 309</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 569	3 044
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 787 830	-885 952
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 761 261</b>	<b>-882 908</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-403 836</b>	<b>927 401</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-403 836</b>	<b>927 401</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	54 805 353	55 747 581
Maskiner och inventarier	13	21 196	33 916
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 826 549</b>	<b>55 781 497</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>54 826 549</b>	<b>55 781 497</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		107 317	163 605
Övriga fordringar	14	2 195 945	2 450 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	149 581	131 385
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 452 843</b>	<b>2 745 593</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		52 787	50 681
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>52 787</b>	<b>50 681</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 505 630</b>	<b>2 796 274</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>57 332 179</b>	<b>58 577 771</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 112 469	1 112 469
Fond för yttre underhåll		13 662 872	11 935 942
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 775 341</b>	<b>13 048 411</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 517 394	-4 717 865
Årets resultat		-403 836	927 401
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 921 230</b>	<b>-3 790 464</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 854 111</b>	<b>9 257 947</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	6 150 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>6 150 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	46 897 000	41 764 000
Leverantörsskulder		531 798	326 797
Skatteskulder		25 677	18 305
Övriga kortfristiga skulder		143 846	125 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	879 747	934 817
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>48 478 068</b>	<b>43 169 824</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>57 332 179</b>	<b>58 577 771</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 357 425</b>	<b>1 810 309</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	954 948	956 229
	<b>2 312 373</b>	<b>2 766 538</b>
Erhållen ränta	26 569	3 044
Erlagd ränta	-1 900 068	-852 329
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>438 874</b>	<b>1 917 253</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-228 298	-244 678
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	287 482	10 072
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>498 058</b>	<b>1 682 648</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-466 125
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-466 125</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 017 000	-1 017 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 017 000</b>	<b>-1 017 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-518 942</b>	<b>199 523</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 157 506</b>	<b>1 957 983</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 638 563</b>	<b>2 157 506</b>

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.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

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 %
Maskiner	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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	6 048 828	5 600 701
Hysesintäkter lokaler	107 188	59 115
Hysesintäkter garage	121 001	123 600
Hysesintäkter p-plats	52 184	43 800
Hysesintäkter förråd	6 750	6 050
El, moms	406 923	327 512
Elintäkter laddstolpe moms	9 181	0
Uppvärmning	715 009	795 408
Tvättstugeavgifter	0	500
Gemensamhetslokal	2 200	3 800
Parkering	600	900
Administration	2 800	0
Nycklar/lås vidarefakturering	350	0
Pantsättningsavgift	6 741	37 674
Överlåtelseavgift	18 382	0
Andrahandsuthyrning	21 860	46 985
Vidarefakturerade kostnader	10 190	0
Öres- och kronutjämning	-0	-15
<b>Summa</b>	<b>7 530 186</b>	<b>7 046 030</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	245 370	0
Övriga intäkter	19 900	18 407
<b>Summa</b>	<b>265 270</b>	<b>18 407</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	317	0
Larm och bevakning	7 147	5 342
Städning enligt avtal	95 316	81 396
Städning utöver avtal	15 412	10 138
Hissbesiktning	8 302	4 288
Gårdkostnader	23 042	28 714
Gemensamma utrymmen	25 642	1 200
Sophantering	0	14 100
Snöröjning/sandning	0	902
Serviceavtal	22 698	15 218
Fordon	1 192	2 742
Förbrukningsmaterial	33 351	46 702
<b>Summa</b>	<b>232 419</b>	<b>210 743</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	152 301	47 178
Trapphus/port/entr	0	39 329
Dörrar och lås/porttele	15 248	15 902
VVS	22 678	44 044
Värmeanläggning/undercentral	9 210	2 409
Ventilation	2 763	2 853
Elinstallationer	8 499	7 934
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 463	0
Hissar	59 994	9 239
Mark/gård/utemiljö	16 325	0
Vattenskada	11 271	15 536
<b>Summa</b>	<b>300 752</b>	<b>184 424</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	0	34 879
Lås	16 940	0
VVS	90 750	0
Elinstallationer	70 583	0
Hiss	808 125	0
Mark/gård/utemiljö	0	59 066
Garage/parkering	0	120 125
<b>Summa</b>	<b>986 398</b>	<b>214 070</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	595 331	522 444
Uppvärmning	826 557	764 361
Vatten	368 635	303 668
Sophämtning/renhållning	149 570	154 256
Grovsopor	11 792	16 187
<b>Summa</b>	<b>1 951 884</b>	<b>1 760 916</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	124 274	110 512
Kabel-TV	378 198	352 918
Fastighetsskatt	202 328	193 788
Korr. fastighetsskatt	0	6 344
<b>Summa</b>	<b>704 800</b>	<b>663 562</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 289	6 693
Tele- och datakommunikation	4 941	4 899
Juridiska åtgärder	67 722	123 653
Inkassokostnader	12 122	14 449
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1	0
Revisionsarvoden extern revisor	23 750	23 750
Styrelseomkostnader	8 167	393
Fritids och trivselkostnader	3 289	90
Föreningskostnader	21 906	30 523
Förvaltningsarvode enl avtal	829 430	806 683
Överlåtelsekostnad	22 057	0
Pantsättningskostnad	5 516	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	2 500
Korttidsinventarier	7 438	0
Administration	57 702	73 866
Konsultkostnader	50 849	5 148
Bostadsrätterna Sverige	8 420	8 420
Övriga externa kostnader avdragsgillt	375	0
<b>Summa</b>	<b>1 126 974</b>	<b>1 101 067</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	96 600
Löner till kollektivanst	33 150	0
Revisionsarvode arvoderad	1 000	5 000
Övriga arvoden	0	26 250
Arbetsgivaravgifter	40 706	35 267
<b>Summa</b>	<b>179 856</b>	<b>163 117</b>

Föreningen har haft 1 anställd.

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 787 690	884 543
Dröjsmålsränta	140	0
Övriga räntekostnader	0	1 409
<b>Summa</b>	<b>1 787 830</b>	<b>885 952</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	67 126 476	72 526 570
Utrangeringar	0	-5 866 219
Årets inköp	0	466 125
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>67 126 476</b>	<b>67 126 476</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-11 378 895	-16 301 603
Utrangeringar	0	5 866 219
Årets avskrivning	-942 228	-943 511
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-12 321 123</b>	<b>-11 378 895</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>54 805 353</b>	<b>55 747 581</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 027 125</i>	<i>24 027 125</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	52 847 000	52 847 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
<b>Summa</b>	<b>81 847 000</b>	<b>81 847 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	64 670	328 680
Inköp	0	-264 010
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>64 670</b>	<b>64 670</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-30 754	-282 046
Avskrivningar	-12 720	251 292
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-43 474</b>	<b>-30 754</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>21 196</b>	<b>33 916</b>



### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	594 824	283 244
Momsavräkning	0	56 220
Klientmedel	0	1 414 152
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	9 984	3 734
Övriga kortfristiga fordringar	5 360	580
Transaktionskonto	805 235	0
Borgo räntekonto	780 541	692 672
<b>Summa</b>	<b>2 195 945</b>	<b>2 450 603</b>

### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	43 305	37 658
Förutbet kabel-TV	106 276	93 727
<b>Summa</b>	<b>149 581</b>	<b>131 385</b>

### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
swedbank	2024-03-25	4,42 %	8 825 000	9 125 000
Swedbank	2024-08-23	0,78 %	6 150 000	6 350 000
Swedbank	2024-03-25	4,42 %	8 387 500	8 662 500
Swedbank	2024-03-25	4,42 %	23 534 500	23 776 500
<b>Summa</b>			<b>46 897 000</b>	<b>47 914 000</b>
Varav kortfristig del			46 897 000	41 764 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 812 000 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

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	65 566	76 497
Uppl kostnad Värme	127 044	109 504
Uppl kostnad Extern revisor	12 000	12 000
Uppl kostn räntor	18 606	130 844
Uppl kostnad arvoden	9 563	2 639
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 691	829
Förutbet hyror/avgifter	644 277	602 504
<b>Summa</b>	<b>879 747</b>	<b>934 817</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	49 694 000	49 694 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Lån har förnyats under 2024 och avgiftshöjningar som tagit effekt.

## Underskrifter

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

Malmö

---

Gica Grossman  
Styrelseledamot

---

Henrik Frederiksen  
Styrelseledamot

---

Jan-Anders Henry Jern Isacsson  
Styrelseledamot

---

Lena Nilsson  
Styrelseledamot

---

Maria Kinberg  
Ordförande

---

Sebastian Marcin Pulinski  
Styrelseledamot

---

Tomas Palmér  
Styrelseledamot

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

---

Ersel Avci  
Internrevisor

---

Ernst & Young  
Ida Bergendorff  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 10:51

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 13.05.2024 12:46

DOCUMENT ID:

Hk7Bj1uJ7R

ENVELOPE ID:

S1eSi1\_1mR-Hk7Bj1uJ7R

DOCUMENT NAME:

Brf Pyramiden i Malmö, 746000-8167 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tomas Palmér tomas.palmer1275@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 12:48 13.05.2024 12:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/05/13) IP: 90.233.208.74
2. Henrik Frederiksen henrikkroelle@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 12:50 13.05.2024 12:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/02/07) IP: 194.182.38.244
3. Sebastian Marcin Pulinski sebastian.pulinski@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 14:07 13.05.2024 14:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/11/19) IP: 94.234.107.78
4. Maria Berith Kinberg maria.kinberg.63@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 16:46 13.05.2024 16:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/11/24) IP: 155.137.31.99
5. LENA NILSSON stomatolog.lena@live.se	Signed Authenticated	13.05.2024 20:14 13.05.2024 20:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/04/25) IP: 94.83.248.161
6. Jan-Anders Henry Jern Isacsson JAJ1965@outlook.com	Signed Authenticated	13.05.2024 22:16 13.05.2024 22:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/03/25) IP: 94.191.152.81
7. Gica Grossman tiborggrossman@msn.com	Signed Authenticated	14.05.2024 09:49 14.05.2024 09:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/07/15) IP: 155.137.25.252
8. ERSEL AVCI ersel101@hotmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 10:13 14.05.2024 10:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/12/01) IP: 83.187.188.238
9. Ida Karin Bergendorff ida.bergendorff@se.ey.com	Signed Authenticated	14.05.2024 10:51 14.05.2024 10:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/04/04) IP: 213.115.249.158

\* 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

## 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 2023.

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 2023 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 revisorssed 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. 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 revisionsssed 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 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Ida Bergendorff  
Auktoriserad revisor

Ersel Avci  
Förtroendevald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 10:50

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 13.05.2024 12:46

DOCUMENT ID:

B1-HjkdymA

ENVELOPE ID:

SJHskOkmA-B1-HjkdymA

DOCUMENT NAME:

23 - Revisionsberättelse Brf Pyramiden i Malmö.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERSEL AVCI ersel101@hotmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 10:16 14.05.2024 10:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/12/01) IP: 83.187.188.238
2. Ida Karin Bergendorff ida.bergendorff@se.ey.com	Signed Authenticated	14.05.2024 10:50 14.05.2024 10:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/04/04) IP: 213.115.249.158

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