Riksbyggen

Årsredovisning

RBF PYRAMIDEN
1/9 2014 - 31/8 2015
Org nr 746000-8167

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

DAGORDNING VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

a) Stämmans öppnande.
b) Fastställande av röstlängd.
c) Val av stämmoordförande.
d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.
e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
f) Val av rösträknare.
g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
i) Framläggande av revisorernas berättelse.
j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
k) Beslut om resultatdisposition.
l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
n) Fråga om arvoden åt styrelsemöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
r) Val av valberedning.
s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
t) Stämmans avslutande.

Verksamhetsberättelse styrelsen september 2014 till augusti 2015

Det senaste verksamhetsåret blev ett aktivt år för styrelsen och föreningen och vi försökte dra ner på kostnaden genom att göra mycket själva, samtidigt som genom mycket underhåll höjer standarden. Vi har försökt öka kontakten mellan styrelse och medlemmar genom nyhetsbrev och bättre uppföljning på mejl och frågor.

Trappan i hus 36 målades av våra medlemmar, färre än vad vi hade hoppats på men vi gladdes åt varje person som kom och hjälpte. Vi satte tillsammans upp odlingslådor på baksidan av hus 34 och ett antal medlemmar odlar där. Med gemensamma krafter så satte vi upp en pil-häck runt parkering och gräsmattan som vetter mot tågrälsen.

Vi har bytt köket i föreningslokalen och utrymmet fräschades upp avsevärt. Även vicevärdskontoret fick sig en uppfräschning efter att lokalen fick ordentliga vattenskador efter skyfallet hösten 2014. Vi har asfalterat om vår parkeringsplats och passade på att ändra layouten på platserna, något som gav oss tre extra parkeringar. I samma veva satte vi upp bättre belysning och staket vid sidan.

I trädgården har det gjorts mycket, Walter har fällt träd och gjort trädgården mer strukturerad och blomstrande. Vi har även införskaffat en egen gräsklippare som vi även kan använda som plog på vintern så att vi inte ska behöva lägga dyra pengar på extern snöröjning.

Fasaden på hus 30, 32 och 34 har tvättats ren från smuts, det var främst öst, väst och norrsida som blivit ordentligt nersmutsade. Vi har planerat underhåll för att måla om fasaderna, men genom tvätten kunde vi skjuta detta några år. Vi har även lagt fiber mellan huskropparna för snabbare internet - vi har nu 100 Mbit in/ut till lägenheterna, skapat två nya tvättstugor i gamla soputrymmet i hus 30 och 36, satt cykelställ utanför varje port och införskaffat ett Coin Code betalsystem till bastun.

Vi vill tacka alla som har ställt upp med kunskap eller arbete under verksamhetsåret. Har du frågor om underhåll eller vill att vi ser över något så är du välkommen att komma och prata med oss om det på vicevärdskontoret som har öppet varannan vecka. Vi är glada för allt engagemang från medlemmar, tillsammans är vi starka!

Med vänliga hälsningar, Styrelsen

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Kassaflödesanalys	Bilaga

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RBF PYRAMIDEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-09-01 - 2015-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

Föreningen disponerar fastigheten Pyramiden 2 i Malmö kommun. På fastigheten finns 120 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1953. Fastighetens adress är Uddeholmsgatan 30-36 i Malmö.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2026-12-31 med en årlig avgäld på 5 550 kr.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
28	61	29	2

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	MC-platser
1	25	16	4

Total tomtarea:	7 938 m²
Total bostadsarea:	6 282 m²
Varav hyresrätter:	64 m²
Total lokalarea:	120 m²

Årets taxeringsvärde	47 652 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	47 652 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Inspecta/ThyssenKrupp	Hissar
Riksnet	Bredband
Canal Digital AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2015-02-25 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Michael Möller-Kristensen	Ordförande	Stämman	2017
Anna Persson	Sekreterare	Stämman	2016
Jeanette Valcich	Vice sekreterare	Stämman	2017
Lisen Schakonat	Ledamot	Stämman	2016
Christian Hansen	Ledamot	Stämman	2016
Zelda Heggenberger	Ledamot	Stämman	2017
Marie Karlefeldt	Ledamot RB	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Roger Wittiko		Stämman	2016
Sara Blomgren		Stämman	2016
Per Wolf		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer			
Ercel Avci	Föreningsrevisor	Stämman	2016
Ernst& Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2016
Revisorssuppleanter			
Frida Andersson	Föreningsrevisorsuppleant	Stämman	2016
Valberedning			
Johan Holmberg (sammankallande)		Stämman	2016
Kim Servin		Stämman	2016

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 oktober 2013 då den höjdes med 5 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2015-10-01.
Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 734 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 118 tkr och planerat underhåll för 526 tkr.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2015 och visar på ett underhållsbehov på 6 488 tkr för de närmaste 9 åren. Avsättning till fond för yttre underhåll har skett med 870 tkr under verksamhetsåret.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Stambyte	2013-2014	
Fönsterbyte	1992	
Fasadputsning	1979	
Balkongrenovering	2001	
Takrenovering	2008	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Gemensamma utrymmen	144
Bredband	43
Ventilation	48
Huskropp utvändigt	6
Asfalt PEAB	284

Planerat underhåll	År	Kommentar
Hårdgjorda ytor	2016-2017	Enlig underhållsplan
Fasader/huskropp utvändigt	2016-2017	Enlig underhållsplan

Föreningens likviditet har under året förändrats från 447% till 189%.

I resultatet ingår avskrivningar med 950 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 315 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 145 personer.

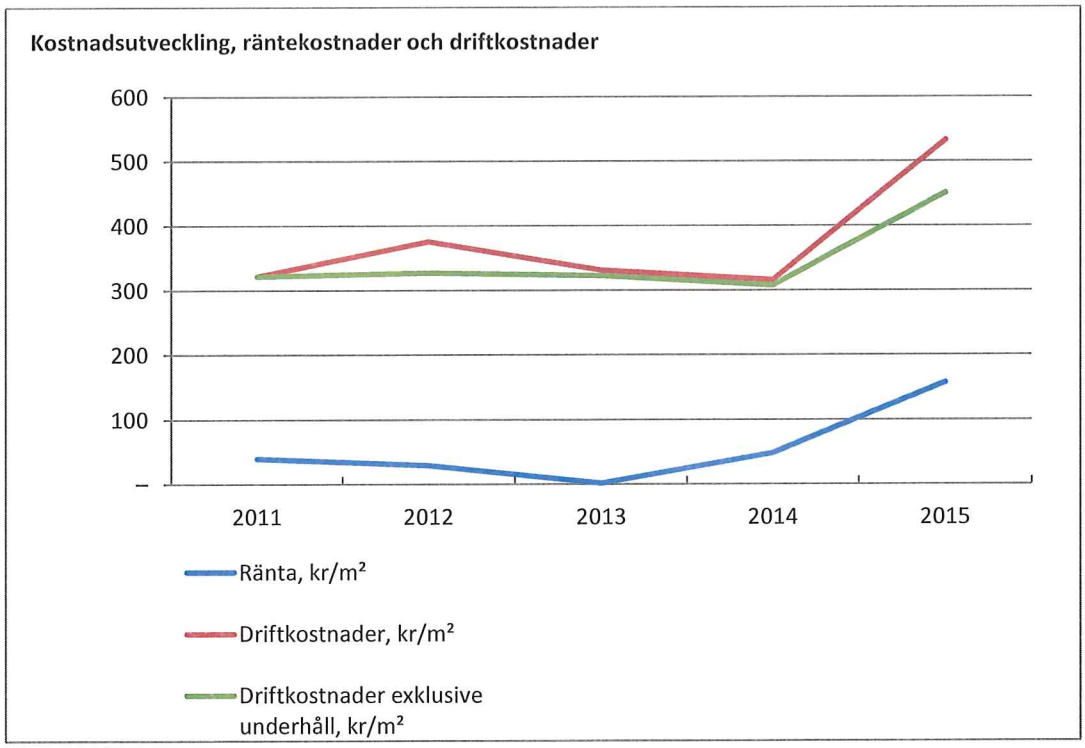
Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 20). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 1 som upplåts med hyresrätt).

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	4 783	4 752	4 496	3 799	3 678
Årets resultat	- 635	1 452	1 956	805	1 318
Resultat före avskrivningar	315	2 385	2 258	1 107	1 693
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 555	1 519	1 423	306	891
Avsättning till underhållsfond kr/m²	136	135	130	125	125
Balansomslutning	39 137	40 103	19 129	8 108	11 067
Soliditet	21%	22%	39%	69%	43%
Likviditet	189%	447%	340%	249%	630%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	733	730	687	577	562
Bränsletillägg, kr/m²	128	128	128	128	128
Driftkostnader, kr/m²	533	316	331	376	322
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	451	308	323	327	322
Ränta, kr/m²	157	48	2	30	40
Underhållsfond, kr/m²	860	807	680	558	481
Lån, kr/m²	4 644	4 746	1 718	294	878

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 681 861
Årets resultat före fondförändring	-634 539
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-869 635
Årets ianspråktagande av underhållsfond	525 712
Summa överskott	2 703 398

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 703 398

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 783 293	4 752 312
Övriga rörelseintäkter	2	1 151 584	941 055
Summa rörelseintäkter, m.m.		5 934 877	5 693 367
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 411 182	-2 023 913
Övriga externa kostnader	4	-1 065 237	- 908 883
Personalkostnader	5	- 152 038	- 117 635
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 949 659	- 932 828
Summa rörelsekostnader		-5 578 116	-3 983 259
Rörelseresultat		**356 761**	**1 710 108**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 806	2 806
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	13 368	46 512
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 007 474	- 307 541
Summa finansiella poster		- 991 300	- 258 223
Resultat efter finansiella poster		**- 634 539**	**1 451 885**
Skatter			
Årets resultat	17	**- 634 539**	**1 451 885**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	35 810 218	36 743 970
Inventarier, verktyg och installationer	10	63 630	–
Summa materiella anläggningstillgångar		35 873 848	36 743 970
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	11	30 500	30 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		30 500	30 500
Summa anläggningstillgångar		**35 904 348**	**36 774 470**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	95 408	37 207
Övriga fordringar	13	82 629	82 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	290 226	122 684
Summa kortfristiga fordringar		468 263	241 943
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	1 500 000	2 300 000
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	2 300 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	1 263 980	786 942
Summa kassa och bank		1 263 980	786 942
Summa omsättningstillgångar		**3 232 243**	**3 328 885**
SUMMA TILLGÅNGAR		**39 136 591**	**40 103 356**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		132 469	132 469
Fond för yttre underhåll		5 507 628	5 163 704
Summa bundet eget kapital		5 640 097	5 296 173
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 337 938	2 229 976
Årets resultat		- 634 539	1 451 885
Summa fritt eget kapital		2 703 398	3 681 861
Summa eget kapital		**8 343 495**	**8 978 034**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	29 081 250	30 381 250
Summa långfristiga skulder		29 081 250	30 381 250
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del av långfristig skuld	18	650 000	–
Leverantörskulder		30 076	73 388
Övriga skulder	19	214 333	133 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	817 437	536 977
Summa kortfristiga skulder		1 711 847	744 071
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**39 136 591**	**40 103 356**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning till säkerhet för fastighetslån		30 500 000	30 500 000
Summa ställda säkerheter		**30 500 000**	**30 500 000**
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 september 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.
Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2054
Takrenovering	Linjär	50	2059
Fasadbeklädnad	Linjär	40	2020
Värmesystem	Linjär	25	2028
Balkonger och takfönster	Linjär	20	2021
Postboxar	Linjär	10	2022
Trapphusmålning	Linjär	25	2020
Stambyte, badrum och elbyte	Linjär	50	2064
Inventarier	Linjär	5	2019

Belopp i kr om inget annat anges.

	2015-08-31	2014-08-31
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	4 558 909	4 536 255
Hyror, bostäder	43 369	47 124
Hyror, lokaler	17 446	15 926
Hyror, garage	93 800	87 450
Hyror, p-platser	29 750	28 500
Hyror, övriga	60 626	60 048
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	–	- 4 634
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 15 807	- 16 907
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 3 550	- 700
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 250	- 750
	4 783 293	4 752 312
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Bränsleavgifter, bostäder	794 865	795 693
Bränsleavgifter, övrigt	2 311	2 311
IT-avgifter	5 400	134 513
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 25	1 230
Inkassointäkter	6 660	5 490
Övriga rörelseintäkter	2 650	1 818
Försäkringsersättningar	339 723	–
	1 151 584	941 055
Not 3 Driftkostnader		
Reparationer	1 118 430	292 762
Underhåll	525 712	53 711
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	147 520	147 520
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2026)	5 550	5 550
Försäkringspremier	35 969	31 231
Kabel- och digital-TV	98 608	97 086
Fastighetsskötsel	60 938	–
Trädgårdsskötsel	9 550	–
Återbäring från Riksbyggen	- 12 300	- 10 900
Städning gemensamma utrymmen	4 433	3 842
Obligatoriska besiktningar	19 891	–
Snö- och halkbekämpning	–	37 169
Förbrukningsmateriel	125 306	57 221
Fordons- och maskinkostnader	6 568	443
Vatten	223 334	235 699
El	257 445	244 579
Uppvärmning	602 306	684 412
Sophantering och återvinning	181 921	143 589
	3 411 182	2 023 913

	2015-08-31	2014-08-31

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	825 002	694 095
IT-kostnader	159 300	159 300
Juridiska kostnader	31 138	10 331
Arvode, yrkesrevisorer	9 563	9 750
Möteskostnader	3 976	148
Övriga förvaltningskostnader	900	–
Representation	2 887	–
Kontorsmateriel	12 984	–
Telefon och porto	3 934	4 326
Medlems- och föreningsavgifter	4 914	4 914
Köpta tjänster	9 466	15 164
Bankkostnader	675	627
Övriga externa kostnader	500	10 228
	1 065 237	908 883

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	49 728	8 316
Övriga kostnadsersättningar	–	502
Övriga kostnader lön städpersonal	1 344	–
Fast styrelsearvode	66 750	65 736
Sammanträdesarvoden	–	6 678
Arvode till valberedningen	1 000	1 000
Övriga ersättningar	–	1 479
Arvode vicevärd	–	5 775
Övriga kostnadsersättningar	–	430
Föreningsrevisor	2 000	2 000
Utbildning, förtroendevalda	–	750
Summa	120 822	92 666
Sociala kostnader	31 216	24 969
	152 038	117 635

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	22 053	22 053
Om- och tillbyggnader	911 699	910 775
Maskiner	15 907	–
	949 659	932 828

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	262	2 758
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	11 064	42 805
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 465	734
Övriga ränteintäkter	577	215
	13 368	46 512

	2015-08-31	2014-08-31

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 007 402	307 227
Övriga finansiella kostnader	72	314
	1 007 474	307 541

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	3 464 179	3 464 179
Standardförbättringar	42 453 346	10 912 436
	45 917 525	14 376 615
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	–	31 540 910
	–	31 540 910
Summa anskaffningsvärden	45 917 525	45 917 525
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 604 121	-2 582 068
Standardförbättringar	-6 569 434	-5 658 659
	-9 173 555	-8 240 727
Årets avskrivning byggnader	- 22 053	- 22 053
Årets avskrivning standardförbättringar	- 911 699	- 910 775
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 107 307	-9 173 555
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 810 218	36 743 970
Varav		
Byggnader	838 005	860 058
Standardförbättringar	34 972 213	35 883 912
Taxeringsvärden		
bostäder	47 000 000	47 000 000
lokaler	652 000	652 000
Totalt taxeringsvärde	47 652 000	47 652 000
varav byggnader	*33 652 000*	*33 652 000*

	2015-08-31	2014-08-31

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	184 473	184 473
Installationer	47 200	47 200
	231 673	231 673
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	79 537	–
	79 537	–
Summa anskaffningsvärden	311 210	231 673
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 184 473	- 184 473
Installationer	- 47 200	- 47 200
	- 231 673	- 231 673
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 15 907	–
	- 15 907	–
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 247 580	- 231 673
Restvärde enligt plan vid årets slut	63 630	–
Varav		
Maskiner och inventarier	63 630	–

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

61 Kapitalbevis á 500kr i Intresseföreningen'	30 500	30 500
	30 500	30 500

Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	88 688	21 852
Kundfordringar	6 720	15 355
	95 408	37 207

Not 13 Övriga fordringar

Skattefordringar	66 914	66 914
Skattekonto	15 715	15 138
	82 629	82 052

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 708	5 951
Förutbetalda försäkringspremier	12 695	10 578
Förutbetalt förvaltningsarvode	251 563	82 813
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 217	8 217
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	13 275	13 275
Övriga förutbetalda kostnader	918	–
Förutbetald tomträttsavgäld	1 850	1 850
	290 226	122 684

	2015-08-31	2014-08-31

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					1 500 000	2 300 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	90 dagar	1 500 000	0,50	2015-09-11		
					1 500 000	2 300 000

Not 16 Kassa och bank

Bankmedel	3 101	3 101
Förvaltningskonto i Swedbank	1 260 879	783 841
	1 263 980	786 942

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	132 469	5 163 704	2 229 976	1 451 885
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 451 885	-1 451 885
Reservering underhållsfond		869 635	- 869 635	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 525 712	525 712	
Årets resultat				- 634 539
Vid årets slut	132 469	5 507 628	3 337 938	- 634 539

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -634 540 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.
Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -978 463 kr.
Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Fastighetslån	29 731 250	30 381 250
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 650 000	–
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	29 081 250	30 381 250

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,64%	2018-10-25	3 450 000		75 000	3 375 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,11%	2017-09-27	8 000 000		100 000	7 900 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,66%	2023-02-27	10 931 250		275 000	10 656 250
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,91%	2019-08-27	8 000 000		200 000	7 800 000
			30 381 250		**650 000**	**29 731 250**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 650 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 600 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 26 481 250 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

	2015-08-31	2014-08-31

Not 19 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	44 711	54 211
Depositionsavgifter	24 914	–
Skuld sociala avgifter och skatter	1 789	–
Avräkning hyror och avgifter	2 880	1 250
Avräkning lån	126 779	78 245
Clearing	13 260	–
	214 333	133 706

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	628	943
Upplupna räntekostnader	103 240	104 652
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	277 134	–
Upplupna elkostnader	16 136	17 362
Upplupna värmekostnader	11 107	10 315
Upplupna kostnader för renhållning	–	3 135
Upplupna revisionsarvoden	13 500	11 500
Upplupna styrelsearvoden	2 000	1 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50	900
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	393 642	387 170
	817 437	536 977

Malmö 2016-01-22

Michael Möller-Kristensen
Ordförande

Anna Persson

Jeanette Valcich

Roger Wittiko, suppleant för Lisen Schakonat
(som utträtt ur styrelsen 2015-06-03)

Christian Hansen

Zelda Heggenberger

Marie Karlefeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/1 2016
Ernst& Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Ercel Avci
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Pyramiden i Malmö, org.nr 746000-8167

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Pyramiden i Malmö för räkenskapsåret 2014-09-01 – 2015-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 augusti 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för RBF Pyramiden i Malmö för räkenskapsåret 2014-09-01 – 2015-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 27/1 2016

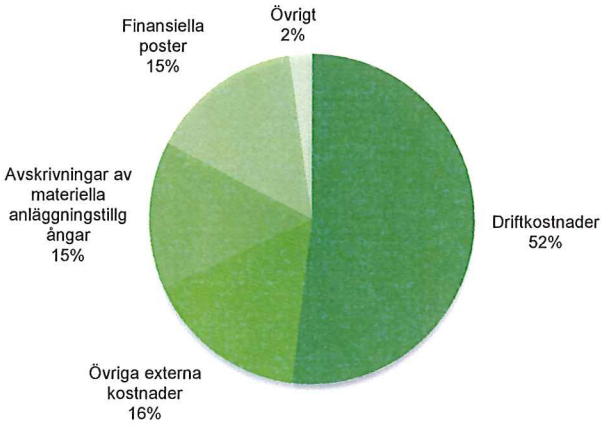
Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

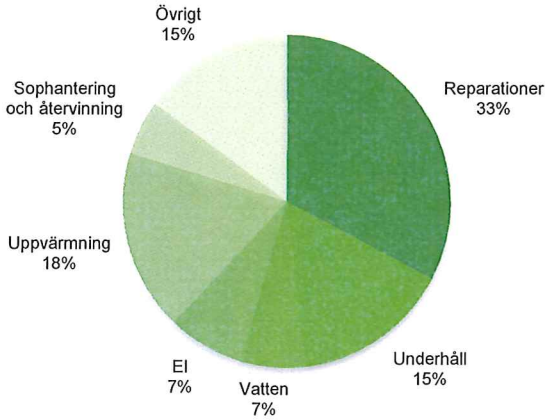
Ercel Avci
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	3 411 182	2 023 913
Övriga externa kostnader	1 065 237	908 883
Personalkostnader	152 038	117 635
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	949 659	932 828
Finansiella poster	991 300	258 223
Summa kostnader	**6 569 416**	**4 241 482**



Driftskostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	1 118 430	292 762
Underhåll	525 712	53 711
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	147 520	147 520
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2026)	5 550	5 550
Försäkringspremier	35 969	31 231
Kabel- och digital-TV	98 608	97 086
Fastighetsskötsel	60 938	0
Trädgårdsskötsel	9 550	0
Återbäring från Riksbyggen	- 12 300	- 10 900
Städning gemensamma utrymmen	4 433	3 842
Obligatoriska besiktningar	19 891	0
Snö- och halkbekämpning	0	37 169
Förbrukningsmateriel	125 306	57 221
Fordons- och maskinkostnader	6 568	443
Vatten	223 334	235 699
El	257 445	244 579
Uppvärmning	602 306	684 412
Sophantering och återvinning	181 921	143 589
Summa driftkostnader	**3 411 182**	**2 023 913**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2015	2014
BOA (kvm):	6287	6287
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Reparationer	178	47
Underhåll	84	9
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	23	23
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2026)	1	1
Försäkringspremier	6	5
Kabel- och digital-TV	16	15
Fastighetsskötsel	10	0
Trädgårdsskötsel	2	0
Återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Städning gemensamma utrymmen	1	1
Obligatoriska besiktningar	3	0
Snö- och halkbekämpning	0	6
Förbrukningsmateriel	20	9
Fordons- och maskinkostnader	1	0
Vatten	36	37
El	41	39
Uppvärmning	96	109
Sophantering och återvinning	29	23
Summa driftkostnader	**543**	**322**

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-08-31	2014-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-634 539	1 451 885
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	949 659	932 828
	315 120	2 384 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	315 120	2 384 713
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-226 320	-30 460
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	317 775	140 979
Kassaflöde från den löpande verksamheten	406 575	2 495 232
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-20628372
Investeringar i inventarier	-79 537	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-79 537	-20 628 372
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-650 000	19 381 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-650 000	19 381 250
Årets kassaflöde	-322 962	1 248 110
Likvida medel vid årets början	3 086 942	1 838 832
Likvida medel vid årets slut (se Not 15 och Not 16)	2 763 980	3 086 942

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

RBF PYRAMIDEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF PYRAMIDEN i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

RBF PYRAMIDEN t"746000-8167