

Årsredovisning

RBF PYRAMIDEN
1/9 2012 - 31/8 2013
Org nr 746000-8167

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



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrorelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

DAGORDNING VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF PYRAMIDEN får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2012-09-01 - 2013-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Carina Gårdell	Ordförande	Föreningen	2014
Sara Hanevik	Sekreterare	Föreningen	2014
Zelda Heggenberger	Vice ordförande	Föreningen	2015
Christian Hansen	Ledamot	Föreningen	2014
Iman Karaman	Vice sekreterare	Föreningen	2015
Michael Møller-Kristensen	Ledamot	Föreningen	2015
Mats Andersson (t o m 2013-04-09)	Ledamot RB	Riksbyggen	
Marie Karlefeldt (fr o m 2013-04-09)	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Eva Söderberg	Föreningen	2014
Grigoran Gevorkian	Föreningen	2014
Linda Barnekow	Föreningen	2014
Karin Antonsson	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Ercel Avci	Revisor	Föreningen	2014
Ernst& Young AB	Auktoriserad revisor	Föreningen	

Revisorssuppleanter

Frida Andersson	Föreningen	2014
-----------------	------------	------

Valberedning

Helen Melin	Föreningen
Åke Ståhl	Föreningen

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pyramiden 2 i Malmö kommun. På fastigheten finns 117 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastighetens adress är Uddeholmsgatan 30-36 i Malmö.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2026-12-31 med en årlig avgäld på 5 550 kr.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
24	59	31	3

Dessutom tillkommer:

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

Total tomtarea:	7 938 kvm
Total bostadsarea:	6 259 kvm
Total lokalarea:	39 kvm

Årets taxeringsvärde	47 652 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	39 445 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.
Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 214 tkr och planerat underhåll för 53 tkr.
Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 6 742 tkr för de närmaste 9 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 834 tkr.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stambyte	2013-	Pågående
Fönsterrenovering	1992	
Fasadputsning	1979	
Balkongrenovering	2001	
Takrenovering	2008	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadtvätt	Inom en fem-årsperiod	

Miljö

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.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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.

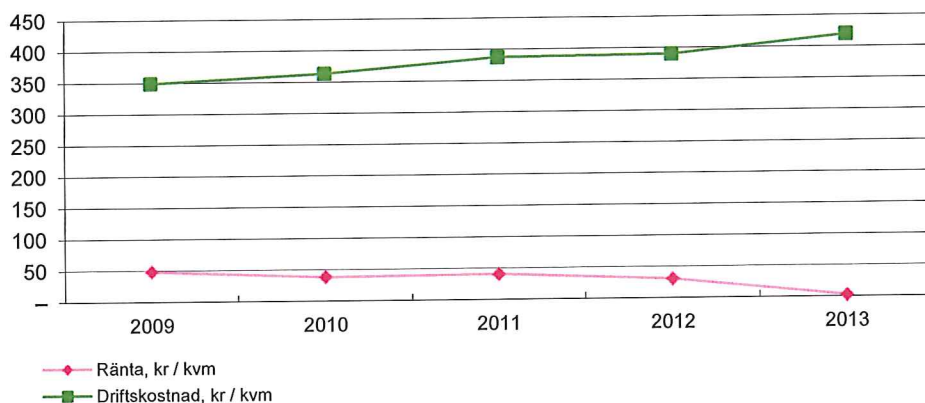
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 26 februari 2013 (samt en extra stämma 11 december 2012). Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 138 (2013-08-31)

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. höjningen av grundavgiften som gjordes 2012-10-01. Föreningen har under året haft mycket låga räntekostnader då gamla lån betalats tillbaka samt nya lån inte genererar räntekostnader förrän stambytesprojektet är avslutat.

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Pyramidens stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	5 429	4 729	4 806	4 524	4 471
Årets resultat	1 956	805	1 318	- 921	837
Resultat efter fondförändringar	1 175	313	516	346	47
Balansomslutning	19 129	8 108	11 067	10 800	13 091
Soliditet %	39%	69%	43%	32%	33%
Likviditet %	340%	249%	630%	590%	238%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,54%	1,33%	1,52%	1,55%	1,35%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	683	573	559	544	538
Bränsletillägg, kr / kvm	127	127	127	127	127
Drifstkostnad, kr / kvm	420	390	387	363	349
Ränta, kr / kvm	2	30	40	38	48
Underhållsfond, kr / kvm	691	567	489	361	563
Lån, kr / kvm	1 747	299	892	1 066	1 090

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Drifstkostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2012 då avgifterna höjdes med 20%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifter med 5 %. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 683 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 1 som upplåts med hyresrätt).

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Otis AB	Hissar
Canal Digital AB	Kabeltv
Riksnet	Bredband

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 867 339
Årets resultat före fondförändring	1 955 947
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-834 485
Årets ianspråktagande av underhållsfond	53 250
Summa överskott	<u>3 042 051</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning

3 042 051

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 519 973	3 850 476
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 24 186	- 51 299
Bränsleavgifter		798 538	798 538
Övriga förvaltningsintäkter	3	134 206	131 451
		<u>5 428 531</u>	<u>4 729 167</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 213 926	- 381 458
Planerat underhåll	5	- 53 250	- 308 950
Fastighetsavgift/skatt		- 147 520	- 160 450
Driftkostnader	6	-2 642 209	-2 454 292
Övriga kostnader	7	- 49 851	- 71 915
Personalkostnader	8	- 106 951	- 124 181
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 302 010	- 302 010
		<u>-3 515 717</u>	<u>-3 803 256</u>
Rörelseresultat		1 912 813	925 911
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 501	3 050
Ränteintäkter och liknande poster	10	53 016	65 087
Räntekostnader, fastighetslån		- 12 383	- 189 408
		<u>43 134</u>	<u>- 121 271</u>
Resultat efter finansiella poster		1 955 947	804 639
Årets resultat		1 955 947	804 639
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 834 485	- 800 917
Ianspråktagande av underhållsfond		53 250	308 950
Resultat efter fondförändring		1 174 712	312 672

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	6 135 888	6 437 898
Pågående byggnation och förskott	12	10 912 538	0
		<u>17 048 426</u>	<u>6 437 898</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	30 500	30 500
Summa anläggningstillgångar		17 078 926	6 468 398
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 254	22 974
Skattefordringar		23 362	14 579
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	185 867	97 978
		<u>211 483</u>	<u>135 531</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	1 000 000	600 000
Kassa och bank			
Kassa & Bank	16	838 832	904 395
Summa omsättningstillgångar		2 050 315	1 639 926
SUMMA TILLGÅNGAR		19 129 241	8 108 324

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		132 469	132 469
Underhållsfond		4 351 629	3 570 394
		<u>4 484 098</u>	<u>3 702 863</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 867 339	1 554 666
Årets resultat		1 955 947	804 639
Avsättning till underhållsfond		- 834 485	- 800 917
Ianspråktagande av underhållsfond		53 250	308 950
		<u>3 042 051</u>	<u>1 867 339</u>
Summa eget kapital		7 526 149	5 570 202
Långfristiga skulder	18	11 000 000	1 880 000
Fastighetslån			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		88 137	41 916
Skatteskulder		0	56 460
Medlemmarnas reparationsfonder		80 959	82 484
Övriga kortfristiga skulder	19	5 480	45 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	428 515	431 802
		<u>603 092</u>	<u>658 122</u>
Summa skulder		11 603 092	2 538 122
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 129 241	8 108 324
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		27 000 000	8 546 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:1 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteutgifter 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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

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. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.



Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	100	2054
Takrenovering	Rak	50	2059
Fasadbeklädnad	Rak	40	2020
Värmesystem	Rak	25	2022
Balkonger och takfönster	Rak	20	2021
Postboxar	Rak	10	2022
Inventarier	Rak	5	Färdigavskrivet

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-08-31 2012-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 274 572	3 588 706
Hyror, bostäder	48 392	59 809
Hyror, lokaler	15 826	15 826
Hyror, garage	91 200	95 223
Hyror, p-platser	28 800	30 550
Hyror, övriga	61 184	60 363
	4 519 973	3 850 476

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 4 060	- 24 198
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 17 387	- 17 387
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 2 140	- 6 013
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 600	- 3 700
	- 24 186	- 51 299

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Intäkter bredband	125 900	121 000
Övriga lokalintäkter	1 200	1 300
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 14	2 797
Inkassointäkter	7 120	6 354
	134 206	131 451

Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	0	6 069
Bostäder	0	18 654
Vattenskador	105 263	222 239
Tvättstugor	17 908	8 751
Gemensamma utrymmen	0	32 919
Vatten/Avlopp	23 165	13 772
Värme	0	3 375
Ventilation	463	1 335
Elinstallationer	4 823	3 080
Tele/TV/Porttelefon	0	13 166
Hissar	6 323	6 946
Övriga installationer (bl a låssystem)	18 489	13 490
Huskropp Bl a portar och dörrar)	16 324	24 571
Gårdar och grönanläggningar	8 315	8 904
Garage och parkeringsplatser	10 566	0
Vandalisering	2 286	4 186
	213 926	381 458

Not 5 Planerat underhåll

Ventilation	41 750	0
Hissar	11 500	0
Gårdar och grönanläggningar	0	5 600
Garage och parkeringsplatser	0	303 350
	53 250	308 950

Not 6 Driftkostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2026)	5 550	5 550
Fastighetsförsäkring	29 301	26 744
Arvode förvaltning*	764 380	719 565
Kabel-TV	93 369	92 506
Bredband	159 624	159 300
Juridiska kostnader	12 700	22 085
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 12 500	- 20 600
Städ	0	3 856
Snöröjning	124 008	58 600
Förbrukningsmateriel	31 048	40 215
Fordons- och maskinkostnader	4 600	1 183
Vatten	234 888	223 988
El	232 471	238 897
Uppvärmning	834 821	760 634
Sophantering	127 950	121 769
	2 642 209	2 454 292

* Avser förvaltningsavtal om ekonomi, fastighetsskötsel, jour, städ, energi samt teknisk administration.

Not 7 Övriga kostnader

Revisionsarvode, externt	9 500	7 500
Telefon och porto	4 012	4 100
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1 048	134
Medlems- och föreningsavgifter	5 040	4 800
Köpta tjänster (serviceavtal för bl a hiss)	9 361	20 921
Konsultarvoden	0	3 014
Bankkostnader	395	350
Övriga externa kostnader	20 495	31 097
	<u>49 851</u>	<u>71 915</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	70 235	64 975
Övriga ersättningar till förtroendevalda	11 461	23 825
Föreningsvald revisor	2 000	3 000
Utbildning, förtroendevalda	0	7 200
Summa	<u>83 696</u>	<u>99 000</u>
Sociala kostnader	23 255	25 181
	<u>106 951</u>	<u>124 181</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	22 053	22 053
Avskrivning om- och tillbyggnader	<u>279 957</u>	<u>279 957</u>
	<u>302 010</u>	<u>302 010</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 251	574
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	50 730	63 591
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	1 018	682
Övriga ränteintäkter	17	239
	<u>53 016</u>	<u>65 087</u>

2

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

3 464 179 3 464 179

Standardförbättringar

10 912 436 10 912 436

14 376 615 14 376 615

Summa anskaffningsvärden

14 376 615 14 376 615

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-2 560 015 -2 537 962

Standardförbättringar

-5 378 702 -5 098 745

-7 938 717 -7 636 707

Årets avskrivning byggnader

- 22 053 - 22 053

Årets avskrivning standardförbättringar

- 279 957 - 279 957

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-8 240 727 -7 938 717

Restvärde enligt plan vid årets slut

6 135 888 6 437 898

Varav

Byggnader

882 111 904 164

Standardförbättringar

5 253 777 5 533 734

Taxeringsvärden

bostäder

47 000 000 39 000 000

lokaler

652 000 445 000

Totalt taxeringsvärde

47 652 000 39 445 000

varav byggnader

33 652 000 29 445 000

Not 12 Pågående byggnation och förskott

Stambyte

10 912 538 0

10 912 538 0

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

61 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

30 500 30 500

30 500 30 500

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

88 730 3 887

Förutbetalda försäkringspremier

10 074 9 152

Förutbetalt förvaltningsarvode

64 148 62 050

Förutbetald kabel-tv-avgift

7 789 7 764

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

13 275 13 275

Förutbetald tomträttsavgäld

1 850 1 850

185 867 97 978

2013-08-31 2012-08-31

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 1 000 000 600 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 000 000	2,00	2013-09-05

Not 16 Kassa & Bank

Handkassa	0	2 000
Bankmedel	3 188	1 641
Förvaltningskonto i Swedbank	835 644	900 753
	838 832	904 395

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	132 469	3 570 394	1 062 699	804 639
Disposition enl årsstämmobeslut			804 639	- 804 639
Avsättning till underhållsfond		834 485	- 834 485	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 53 250	53 250	
Årets resultat				1 955 947
Vid årets slut	132 469	4 351 629	1 086 104	1 955 947

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	11 000 000	1 880 000
Skuld vid årets slut	11 000 000	1 880 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	2,88%	2013-01-24	1 880 000		1 880 000	
SWEDBANK HYPOTEK	3,66%	2023-02-27		11 000 000		11 000 000
			1 880 000	11 000 000	1 880 000	11 000 000

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Deposition	5 660	7 160
Avräkning HUS	100	50
Avräkning LÅN	0	38 050
Felbetalning	- 280	200
	5 480	45 460

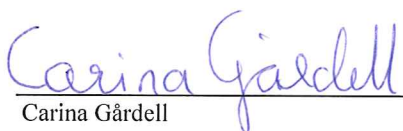
6

2013-08-31 2012-08-31

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	0	1 566
Upplupna räntekostnader	0	17 448
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 625	0
Upplupna elkostnader	12 103	18 752
Upplupna värmekostnader	12 605	10 927
Upplupna kostnader för renhållning	3 800	4 436
Upplupna revisionsarvoden	11 125	13 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 257	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	378 000	364 923
	428 515	431 802

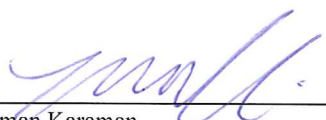
Malmö 2013- 12-17

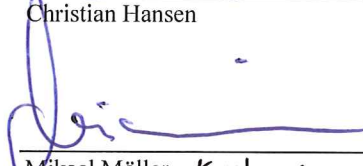

Carina Gårdell
Ordförande


Sara Hanevik


Zelda Heggenberger


Christian Hansen


İman Karaman


Mikael Möller - Kristensen


Marie Karlefeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats
Malmö 2013- 12 -19


Ernst & Young AB
Thomas Swenson, auktoriserad revisor


Ercel Avci
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Pyramiden i Malmö för räkenskapsåret 2012-09-01 - 2013-08-31.

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 2013 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Pyramiden i Malmö för räkenskapsåret 2012-09-01 - 2013-08-31.

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 bostadsrättslagen, 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

19/12 2013



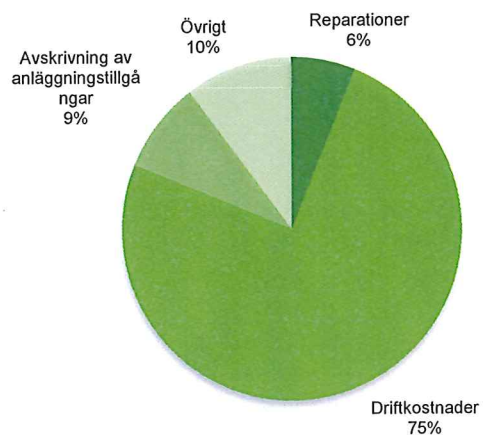
Thomas Swenson
Auktoriserad revisor



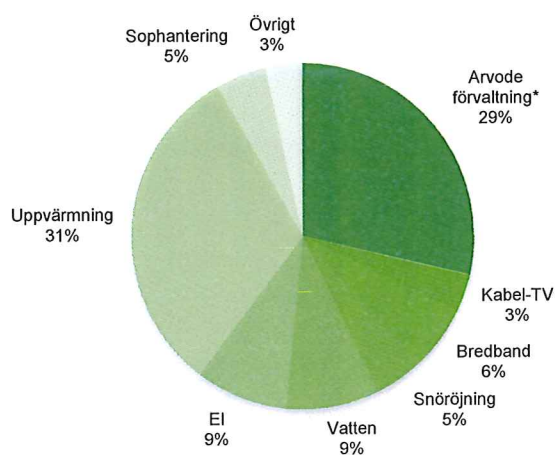
Ercel Avci
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	213 926	381 458
Planerat underhåll	53 250	308 950
Fastighetsavgift/skatt	147 520	160 450
Driftkostnader	2 642 209	2 454 292
Övriga kostnader	49 851	71 915
Personalkostnader	106 951	124 181
Avskrivning av anläggningstillgångar	302 010	302 010
Finansiella poster	12 383	189 408
Summa kostnader	3 528 100	3 992 664



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2026)	5 550	5 550
Fastighetsförsäkring	29 301	26 744
Arvode förvaltning*	764 380	719 565
Kabel-TV	93 369	92 506
Bredband	159 624	159 300
Juridiska kostnader	12 700	22 085
Revisionsarvode, externt	0	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 12 500	- 20 600
Städ	0	3 856
Snöröjning	124 008	58 600
Förbrukningsmateriel	31 048	40 215
Fordons- och maskinkostnader	4 600	1 183
Vatten	234 888	223 988
El	232 471	238 897
Uppvärmning	834 821	760 634
Sophantering	127 950	121 769
Summa driftkostnader	2 642 209	2 454 292



Nyckeltalsanalys för driftkostnader**2013****2012****BOA (kvm):****6259****6259****Kr / kvm****Kr / kvm**

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2026)

1

1

Fastighetsförsäkring

5

4

Arvode förvaltning*

122

115

Kabel-TV

15

15

Bredband

26

25

Juridiska kostnader

2

4

Rabatt/återbäring från Riksbyggen

-2

-3

Städ

0

1

Snöröjning

20

9

Förbrukningsmateriel

5

6

Fordons- och maskinkostnader

1

0

Vatten

38

36

El

37

38

Uppvärmning

133

122

Soppantering

20

19

Summa driftkostnader**422****392**

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

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.

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.

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