



RBF PYRAMIDEN
Org nr 746000-8167
Årsredovisning
1/9 2011 - 31/8 2012

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den
vid försäljning och i kontakt med 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 tecknats 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 folkrörelseföretag 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 allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. 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.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens BRF PYRAMIDEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Carina Gårdell	Ordförande	Föreningen	2014
Linda Barnekow	Vice ordförande	Föreningen	2013
Sara Hanevik	Vice sekreterare	Föreningen	2014
Mikael Möller	Ledamot	Föreningen	2013
Pontus Broholm	Ledamot	Föreningen	2014
Johan Holmberg	Sekreterare	Föreningen	2013
Mats Andersson	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Eva Söderberg		Föreningen	2013
Zelda Heggenberger		Föreningen	2013
Vakant		Föreningen	
Karin Antonsson	Suppleant RB	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Ercel Avci	Föreningsrevisor	Föreningen	2013
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Föreningen	

Revisorssuppleanter

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

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 med därpå uppförda byggnader med 117 lägenheter. 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 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 39 445 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 39 445 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt 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 miljöÅrets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 381 tkr och planerat underhåll för 309 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Tidigare utfört underhåll

Föreningen har år 2008 genomfört omläggning av taket.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 6 548 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 127,17 kr/kvm. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 801 tkr.

Större planerade åtgärder avser stambyte under verksamhetsåret 2013 och inom en femårsperiod kommer föreningen åtgärda fasaderna.

✓

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.

Ombyggnation

Ovan nämnda stambyte kommer att kosta runt 32 miljoner kr. Arbetet kommer att påbörjas under våren 2013 och beräknas vara klart augusti 2014. Föreningen har under 2012 höjt avgifterna med 20 % p g a kostnaderna i samband med stambytet.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 6:e februari 2012. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 137 (den 2012-08-31)

Ekonomi

Årets resultat är något sämre än föregående år p.g.a. att föreningen under förra bokslutsåret hade intäkter för såld lägenhet motsvarande 212 tkr.

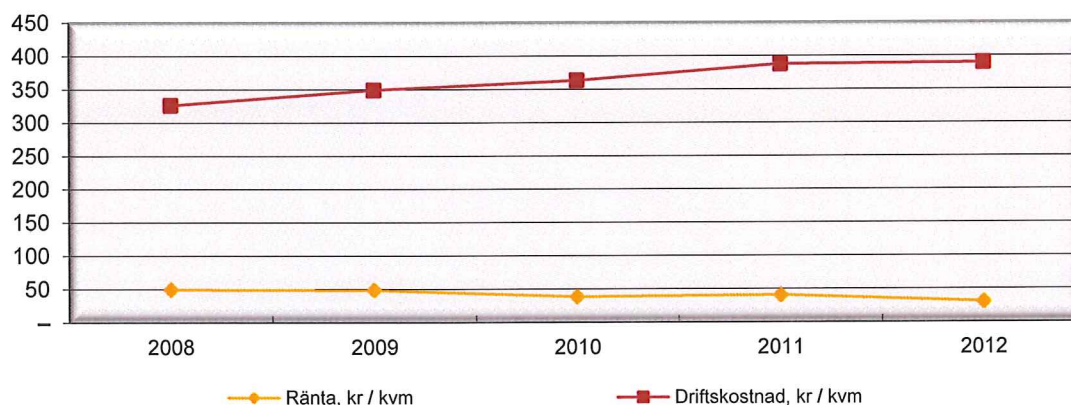
Föreningens likviditet har under året försämrats p.g.a. att ett lån på 3 600 tkr har amorterats av. (2011 amorterades det av ett lån på 975 tkr). Detta i ett led av åtgärder för att minska kostnader. Amorteringen innebär minskade räntekostnader med 170 tkr/år.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Riksbyggens 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)

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	4 729	4 806	4 524	4 471	4 440
Årets resultat	805	1 318	- 921	837	- 1 367
Resultat efter fondförändringar	313	516	346	47	134
Balansomslutning	8 108	11 067	10 800	13 091	11 467
Soliditet %	69%	43%	32%	33%	31%
Likviditet %	249%	630%	590%	238%	398%
Avgifts- och hyresbortfall %	1,33%	1,52%	1,55%	1,35%	0,99%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	573	559	544	538	524
Bränsletillägg, kr / kvm	127	127	127	127	127
Driftskostnad, kr / kvm	390	387	363	349	326
Ränta, kr / kvm	30	40	38	48	49
Underhållsfond, kr / kvm	567	489	361	563	437
Lån, kr / kvm	299	892	1 066	1 090	1 227

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.
 Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA
 (=bostadsarea + lokalarea) som beräkningsgrund.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnaderÅrsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1:e januari 2012 då avgifterna höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012/2013 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifter med 20 %. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 574 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 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	Fastighetsservice
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	1 554 666
Årets resultat före fondförändring	804 639
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 917
Årets ianspråktagande av underhållsfond	308 950
Summa över/underskott	1 867 339

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 867 339
----------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-09-01 2012-08-31</i>	<i>2010-09-01 2011-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 850 476	3 734 176
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 51 299	- 56 648
Bränsleavgifter		798 538	794 204
Övriga förvaltningsintäkter	3	131 451	334 719
		<u>4 729 167</u>	<u>4 806 451</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 381 458	- 224 389
Planerat underhåll	5	- 308 950	0
Fastighetsavgift/skatt		- 160 450	- 156 784
Driftskostnader	6	-2 454 292	-2 439 736
Övriga kostnader	7	- 71 915	- 72 051
Personalkostnader	8	- 124 181	- 59 214
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 302 010	- 374 960
		<u>-3 803 256</u>	<u>-3 327 133</u>
Rörelseresultat		925 911	1 479 318
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		3 050	3 050
Ränteintäkter och liknande poster	10	65 087	61 015
Räntekostnader		- 189 408	- 253 148
		<u>- 121 271</u>	<u>- 189 083</u>
Resultat efter finansiella poster		804 639	1 290 235
Inkomstskatt	11	0	27 430
Årets resultat		<u>804 639</u>	<u>1 317 665</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 800 917	- 802 000
Ianspråktagande av underhållsfond		308 950	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 491 967</u>	<u>- 802 000</u>
Resultat efter fondförändring		312 672	515 665

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-08-31</i>	<i>2011-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	6 437 898	6 739 908
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	30 500	30 500
Summa anläggningstillgångar		6 468 398	6 770 408
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 974	5 322
Skattefordringar		14 579	14 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	97 978	99 874
		135 531	119 536
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	600 000	3 600 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa & Bank	16	904 395	577 541
Summa omsättningstillgångar		1 639 926	4 297 077
SUMMA TILLGÅNGAR		8 108 324	11 067 486

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-08-31</i>	<i>2011-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		132 469	132 469
Underhållsfond		3 570 394	3 078 427
		<u>3 702 863</u>	<u>3 210 896</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 554 666	1 039 001
Årets resultat		804 639	1 317 665
Avsättning till underhållsfond		- 800 917	- 802 000
Ianspråktagande av underhållsfond		308 950	0
		<u>1 867 339</u>	<u>1 554 666</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>5 570 202</u>	<u>4 765 563</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	18	1 880 000	5 620 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förutbetalda årsavgifter		364 923	339 494
Leverantörsskulder		41 916	65 838
Skatteskulder		56 460	49 869
Medlemmarnas reparationsfond		82 484	98 081
Övriga kortfristiga skulder	19	45 460	38 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	66 879	89 676
		<u>658 122</u>	<u>681 923</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>2 538 122</u>	<u>6 301 923</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>8 108 324</u>	<u>11 067 486</u>

Ställda säkerheter

<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>	8 546 500	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 2003:3 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 ränteintäkter 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.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 365 (1 302) kr per lägenhet (alt. 6 825 (6 512) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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 de 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

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	100	2054
Del av 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.

2012-08-31 2011-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 588 706	3 496 082
Hyror, bostäder	59 809	58 037
Hyror, lokaler	15 826	15 826
Hyror, garage	95 223	81 500
Hyror, p-platser	30 550	24 550
Hyror, övriga	60 363	58 181
	3 850 476	3 734 176

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 24 198	- 38 842
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 17 387	- 15 756
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 6 013	- 1 350
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 3 700	- 700
	- 51 299	- 56 648

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Intäkter för bredband	121 000	114 600
Övriga lokalintäkter	1 300	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2 797	212 456
Inkassointäkter	6 354	0
Övriga rörelseintäkter	0	7 663
	131 451	334 719

Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	6 069	3 283
Bostäder	18 654	0
Vattenskador	222 239	81 959
Tvättstugor	8 751	14 761
Gemensamma utrymmen	32 919	15 137
Vatten/Avlopp	13 772	37 889
Värme	3 375	21 822
Ventilation	1 335	0
Elinstallationer	3 080	7 964
Tele/TV/Porttelefon	13 166	0
Hissar	6 946	0
Övriga installationer	13 490	11 435
Huskropp	24 571	23 508
Gårdar och grönanläggningar	8 904	5 258
Garage och parkeringsplatser	0	848
Vandalisering	4 186	525
	381 458	224 389

Not 5 Planerat underhåll

Gårdar och grönanläggningar	5 600	0
Garage och parkeringsplatser	303 350	0
	308 950	0

2012-08-31 2011-08-31

Not 6 Driftskostnader

Tomrättsavgäld (löptid tom år 2026-12-31)	5 550	5 550
Fastighetsförsäkring	26 744	25 064
Arvode förvaltning	719 565	667 990
Kabel-TV	92 506	91 964
IT-kostnader	159 300	96 971
Juridiska kostnader	22 085	- 2 161
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 20 600	- 17 300
Städ	3 856	27 589
Snöröjning	58 600	174 460
Förbrukningsmateriel	40 215	35 071
Fordons- och maskinkostnader	1 183	2 638
Vatten	223 988	220 076
El	238 897	219 937
Uppvärmning	760 634	781 662
Sophantering	121 769	110 224
	2 454 292	2 439 736

Not 7 Övriga kostnader

Revisionsarvode, externt	7 500	8 750
Telefon och porto	4 100	4 275
Konstaterade förluster hyror/avgifter	134	4 714
Medlems- och föreningsavgifter	4 800	4 800
Köpta tjänster	20 921	21 817
Konsultarvoden	3 014	6 250
Bankkostnader	350	380
Övriga externa kostnader	31 097	21 065
	71 915	72 051

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	64 975	42 798
Övriga ersättningar till förtroendevalda	23 825	9 000
Föreningsvald revisor	3 000	0
Utbildning, förtroendevalda	7 200	0
Summa	99 000	51 798
Sociala kostnader	25 181	7 416
	124 181	59 214

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	22 053	22 053
Avskrivning om- och tillbyggnader	279 957	352 907
	302 010	374 960

2012-08-31 2011-08-31

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	574	592
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	63 591	58 869
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	682	193
Övriga ränteintäkter	239	1 361
	65 087	61 015

Not 11 Inkomstskatt

Återbet skatt från tidigare år		-83 310
Inkomstskatt, försäljning lägenhet	0	55 880
	0	- 27 430

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	3 464 179	3 464 179
Standardförbättringar	10 912 436	10 812 436
	14 376 615	14 276 615
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	100 000
	0	100 000

Summa anskaffningsvärden

14 376 615 14 376 615

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 537 962	-2 515 909
Standardförbättringar	-5 098 745	-4 745 838
	-7 636 707	-7 261 747

Årets avskrivning byggnader	- 22 053	- 22 053
Årets avskrivning standardförbättringar	- 279 957	- 352 907
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 938 717	-7 636 707

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	6 437 898	6 739 908
Byggnader	904 164	926 217
Standardförbättringar	5 533 734	5 813 691

Taxeringsvärden

bostäder	39 000 000	39 000 000
lokaler	445 000	445 000
Totalt taxeringsvärde	39 445 000	39 445 000
varav byggnader	29 445 000	59 445 000

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

61 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	30 500	30 500
	30 500	30 500

2012-08-31 2011-08-31

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode	62 050	55 791
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 764	7 598
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	13 275	13 275
Förutbetald tomträttsavgäld	1 850	1 850
Upplupna ränteintäkter	3 887	12 920
Förutbetalda försäkringspremier	9 152	8 440
	<u>97 978</u>	<u>99 874</u>

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	600 000	3 600 000
-------------------------------------	---------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	600 000	2,65	2012-09-05

Not 16 Kassa & Bank

Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	1 641	3 321
Förvaltningskonto i Swedbank	900 753	572 221
	<u>904 395</u>	<u>577 541</u>

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	132 469	3 078 427	1 554 666
Förändring av underhållsfond			- 491 967
Avsättning till underhållsfond		800 917	
Uttag ur underhållsfond		- 308 950	
Årets resultat			804 639
Vid årets slut	132 469	3 570 394	1 867 339

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	1 880 000	5 620 000
Skuld vid årets slut	1 880 000	5 620 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	3,80	2013-01-24	1 960 000		80 000	1 880 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,73	2012-03-26	3 660 000		3 660 000	
			<u>5 620 000</u>		<u>3 740 000</u>	<u>1 880 000</u>

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Depositionsavgift	7 160	0
Avräkning LÅN	38 050	38 765
Övriga kortfristiga låneskulder	250	200
	<u>45 460</u>	<u>38 965</u>

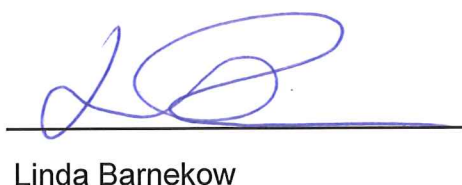
2012-08-31 2011-08-31

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

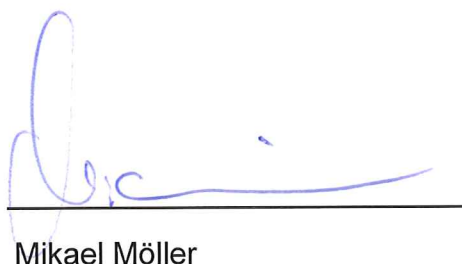
Upplupna löner och sociala avgifter	1 566	0
Upplupna räntekostnader	17 448	12 912
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	919
Upplupna elkostnader	18 752	18 457
Upplupna värmekostnader	10 927	44 012
Upplupna kostnader för renhållning	4 436	2 662
Upplupna revisionsarvoden	13 750	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	714
	66 879	89 676

Malmö 2012- 12 -11


Carina Gårdell
Ordförande

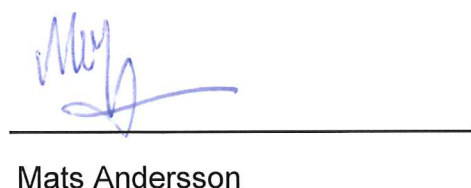

Linda Barnekow


Sara Hanevik

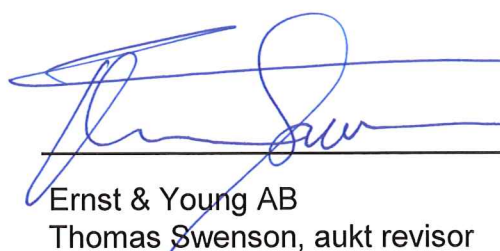

Mikael Möller

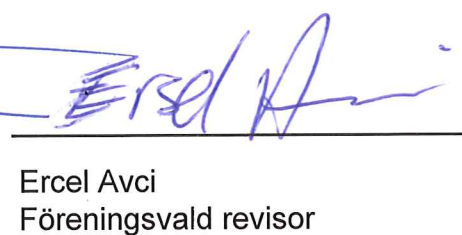

Pontus Broholm


Johan Holmberg
Sekreterare


Mats Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats
Malmö 2012- 12 -17


Ernst & Young AB
Thomas Swenson, auktoriserad revisor


Ercel Avci
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pyramiden, org. 746000-8167

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pyramiden för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

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. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionssed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

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 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pyramiden för år räkenskapsåret 2011-09-01 2012-08-31.

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 17/12 2012 -

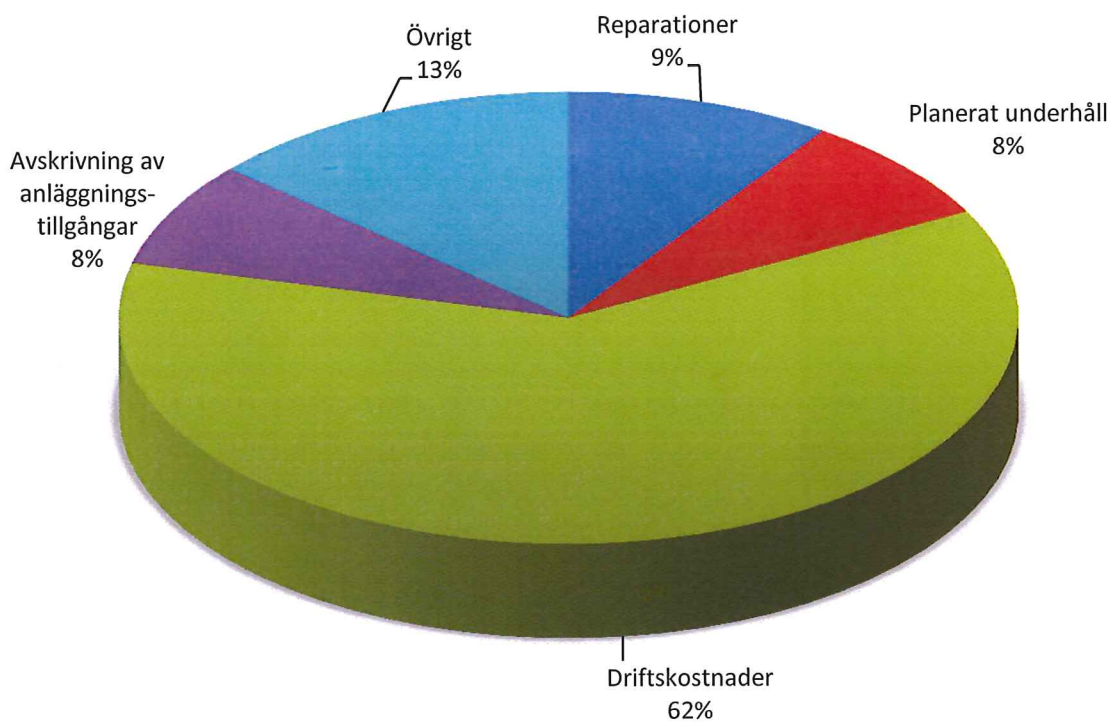
Ernst & Young

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Ercel Avci
Förtroendevald revisor

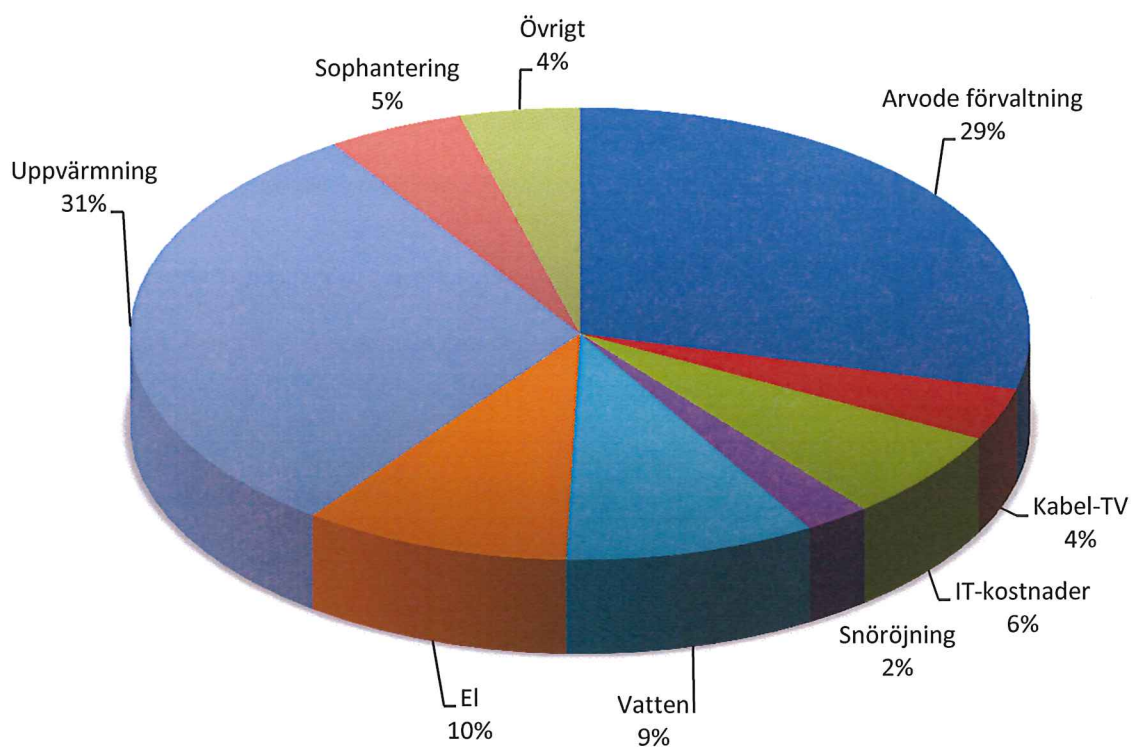
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	381 458	224 389
Planerat underhåll	308 950	0
Fastighetsavgift/skatt	160 450	156 784
Driftskostnader	2 454 292	2 439 736
Övriga kostnader	71 915	72 051
Personalkostnader	124 181	59 214
Avskrivning av anläggningstillgångar	302 010	374 960
Finansiella poster	189 408	253 148
Inkomstskatt	0	- 27 430
Summa kostnader	3 992 664	3 552 851



Driftskostnadsfördelning**2012****2011**

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2026-12-31)	5 550	5 550
Fastighetsförsäkring	26 744	25 064
Arvode förvaltning	719 565	667 990
Kabel-TV	92 506	91 964
IT-kostnader	159 300	96 971
Juridiska kostnader	22 085	- 2 161
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 20 600	- 17 300
Städ	3 856	27 589
Snöröjning	58 600	174 460
Förbrukningsmateriel	40 215	35 071
Fordons- och maskinkostnader	1 183	2 638
Vatten	223 988	220 076
El	238 897	219 937
Uppvärmning	760 634	781 662
Sophantering	121 769	110 224
Summa driftskostnader	2 454 292	2 439 736



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2012

2011

BOA (kvm):

	6259	6259
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2026-12-31)	1	1
Fastighetsförsäkring	4	4
Arvode förvaltning	115	107
Kabel-TV	15	15
IT-kostnader	25	15
Juridiska kostnader	4	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-3	-3
Städ	1	4
Snöröjning	9	28
Förbrukningsmateriel	6	6
Vatten	36	35
El	38	35
Uppvärmning	122	125
Sophantering	19	18
Summa driftskostnader	392	390

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.

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.

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 inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. 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.



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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med ekonomisk förvaltning, tekniskt 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