



Riksbyggens Brf Pyramiden
Org nr 746000-8167
Årsredovisning
1/9 2010 - 31/8 2011

*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.

Verksamhetsberättelse för BRF Pyramiden

Under året har följande blivit utfört;

Utemiljö

Vi har tagit bort gamla planteringar som ska ersättas med nya till våren.

Social verksamhet

Vi har haft en utskottsdag och en fixardag med fokus på utemiljön. Ny grill som vi har byggt tillsammans. I december firade vi det traditionella luciakaffet. Vi har ny internet leverantör. Vice värds kontoret har haft öppet varannan vecka

Fastighetsförvaltning

Postboxarna är på plats. Miljö huset har blivit målat. Vi har börjat renovera vår gemensamhetslokal där stolarna har fått ny klädsel rullgardiner och gardiner är inköpta och vi har börjat lägga nytt golv. Det gemensamma badrummet för de som inte har dusch har blivit helrenoverat.

Ekonomisk förvaltning

Vår tidigare hyresrätt har blivit såld.

Kommande projekt

Det har bildats en stambytagrupp som består av 3 medlemmar ur styrelsen som ska ha kontakt med riksbyggen och de entreprenörer som kommer att bli inblandade när det gäller stambytet. Planeringen kommer att påbörjas i november. Vi kommer att lägga om asfalten på vår garage uppfart och byta elstolpar vid nerfarten till den. Vi kommer även se över och göra de renoveringar som det finns behov av .

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	5
Balansräkning	6
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Revisionsberättelse	15
Nyckeltal och diagram	16

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Pyramiden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-09-01 - 2011-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Carina Gårdell	Ordförande	Föreningen	2012
Sara Hanevik	Vice sekreterare	Föreningen	2012
Linda Barnekow	Ledamot	Föreningen	2012
Michael Möller	Ledamot	Föreningen	2013
Johan Holmberg	Sekr, Vice Ordf.	Föreningen	2012
Pontus Broholm	Ledamot	Föreningen	2012
Mats Andersson	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Åke Ståhl		Föreningen	2013
Ravi Paruchuri		Föreningen	2012
Zelda Heggenberger		Föreningen	2013
Karin Antonsson	Suppleant RB	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Ercel Avci	Föreningsrevisor	Föreningen	2012
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Föreningen	

Revisorssuppleanter

Jeanette Valcich	Föreningen
------------------	------------

Valberedning

Sri Paruchuri
Engin Alioglu

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	5 rok	>5 rok
24	59	31	3	-	-

Därtill kommer:

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 Syd.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 221 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 6 556 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig evig genomsnittlig kostnad på 127,38 kr/kvm.

Avsättning för verksamhetsåret 2011 sker med 802 tkr.

DS

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 15 februari 2011. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

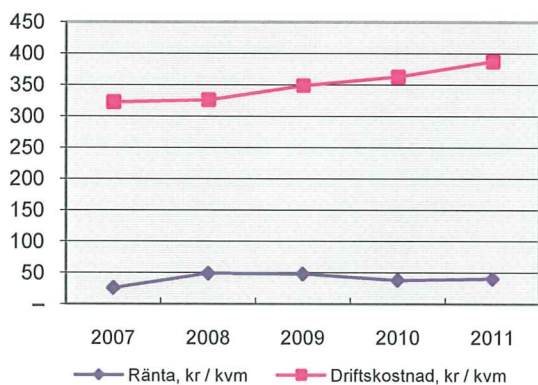
Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	4 806	4 524	4 471	4 440	4 553
Årets resultat	1 318	- 921	837	- 1 367	1 204
Resultat efter fondförändringar	516	346	47	134	1 204
Balansomslutning	11 067	10 800	13 091	11 467	14 161
Soliditet %	43%	32%	33%	31%	35%
Likviditet %	630%	590%	238%	398%	897%
Avgifts- och hyresbortfall %	1,52%	1,55%	1,35%	0,99%	0,91%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	559	544	538	524	517
Bränsletillägg, kr / kvm	127	127	127	127	127
Driftskostnad, kr / kvm	387	363	349	326	322
Ränta, kr / kvm	40	38	48	49	26
Underhållsfond, kr / kvm	489	361	563	437	517
Lån, kr / kvm	892	1 066	1 090	1 227	1 377

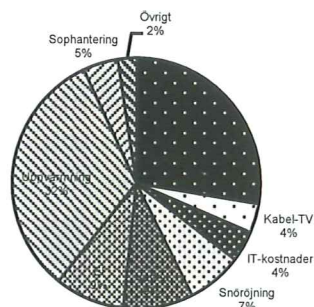
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund.

Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Driftskostnadsfördelning



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2011 då avgifterna höjdes med 4%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011/2012 har styrelsen beslutat att höja årsavgifter med 2 %. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 559 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2010/2011 har 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 24 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 1 som upplåts med hyresrätt). Föreningen har under året sålt lgh 87 med en vinst om 212 tkr vilket ingår i övriga förvaltningsintäkter i resultaträkningen, se not 3.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riksbyggen	Fastighetsteknik
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Otis AB	Hissar
Canal Digital	Kabeltv
Riksnet	Bredband

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 039 001
Årets resultat före fondförändring	1 317 665
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-802 000
Summa över/underskott	1 554 666

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	<u>1 554 666</u>
----------------------------	------------------

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>2010-09-01 2011-08-31</i>	<i>2009-09-01 2010-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 734 176	3 634 877
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 56 648	- 56 201
Bränsleavgifter		794 204	793 161
Övriga förvaltningsintäkter	3	334 719	152 652
		<u>4 806 451</u>	<u>4 524 489</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 224 389	- 161 471
Planerat underhåll	5	0	-2 031 474
Fastighetsavgift/skatt		- 156 784	- 205 124
Driftskostnader	6	-2 439 736	-2 284 190
Övriga kostnader	7	- 72 051	- 70 696
Personalkostnader	8	- 59 214	- 90 123
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 374 960	- 375 201
		<u>-3 327 133</u>	<u>-5 218 279</u>
Rörelseresultat		1 479 318	- 693 790
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		3 050	3 538
Ränteintäkter	10	61 015	12 452
Räntekostnader	11	- 253 148	- 239 297
		<u>- 189 083</u>	<u>- 223 307</u>
Resultat efter finansiella poster		1 290 235	- 917 097
Inkomstskatt	12	27 430	- 3 430
Årets resultat		<u>1 317 665</u>	<u>- 920 527</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 802 000	- 765 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	2 031 474
Förändring av underhållsfond		<u>- 802 000</u>	<u>1 266 474</u>
Resultat efter fondförändring		515 665	345 947

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-08-31</i>	<i>2010-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	6 739 908	7 014 868
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav		30 500	30 500
Summa anläggningstillgångar		6 770 408	7 045 368
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 322	4 664
Skattefordringar		14 340	2 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	99 874	81 610
		119 536	89 035
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	3 600 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa & Bank	16	577 541	665 249
Summa omsättningstillgångar		4 297 077	3 754 284
SUMMA TILLGÅNGAR		11 067 486	10 799 652

↙

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-08-31	2010-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		132 469	132 469
Underhållsfond		3 078 427	2 276 427
		<u>3 210 896</u>	<u>2 408 896</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 039 001	693 055
Årets resultat		1 317 665	- 920 527
Avsättning till underhållsfond		- 802 000	- 765 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	2 031 474
		<u>1 554 666</u>	<u>1 039 001</u>
Summa eget kapital		4 765 563	3 447 898
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	5 620 000	6 714 920
Kortfristiga skulder			
Förutbetalda årsavgifter		339 494	316 965
Leverantörsskulder		65 838	85 581
Skatteskulder		49 869	19 971
Medlemmarnas reparationsfond		98 081	109 945
Övriga skulder, kortfristiga	19	38 965	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	89 676	104 367
		<u>681 923</u>	<u>636 834</u>
Summa skulder		6 301 923	7 351 754
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 067 486	10 799 652
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		8 546 500	8 546 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

17

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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.

Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta Förvaltningsdomstolens (tidigare Regeringsrätten) dom i december 2010.

Inkomstskatten uppgår till 26,3% på skattepliktig inkomst.

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.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Balkonger och takfönster	20 år
Värmesystem och postboxar	10 år
Del av takrenovering	50 år
Övrigt	10-20 år
Inventarier, fastighetsinventarier	5 år

Belopp i kr om inget annat anges.

2011-08-31 2010-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 496 082	3 405 275
Hyror, bostäder	58 037	58 037
Hyror, lokaler	15 826	15 826
Hyror, garage	81 500	73 800
Hyror, p-platser	24 550	25 100
Hyror, övriga	58 181	56 839
	3 734 176	3 634 877

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 38 842	- 21 985
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 15 756	- 14 256
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 1 350	- 11 700
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 700	- 8 260
	- 56 648	- 56 201

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Ersättning för bredband	114 600	123 420
Övriga ersättningar	0	50
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	212 456	1 072
Övriga rörelseintäkter	7 663	28 110
	334 719	152 652

D

2011-08-31 2010-08-31

Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	3 283	15 075
Vattenskador	81 959	10 509
Tvättstugor	14 761	12 554
Gemensamma utrymmen	15 137	1 040
Vatten/Avlopp	37 889	15 249
Värme	21 822	7 295
Ventilation	0	15 377
Elinstallationer	7 964	13 399
Tele/TV/Porttelefon	0	3 750
Hissar	0	2 443
Övriga installationer	11 435	10 434
Huskropp	23 508	43 347
Gårdar och grönanläggningar	5 258	10 999
Garage och parkeringsplatser	848	0
Vandalisering	525	0
	224 389	161 471

Not 5 Planerat underhåll

Elinstallationer	0	68 579
Tele/TV/Porttelefon	0	32 108
Huskroppar	0	1 930 787
	0	2 031 474

Not 6 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom 2026-12-31)	5 550	5 550
Fastighetsförsäkring	25 064	23 701
Arvode förvaltning	667 990	658 840
Kabel-TV	91 964	89 692
IT-kostnader	96 971	96 905
Juridiska kostnader	- 2 161	600
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 17 300	- 20 800
Städ	27 589	13 440
Obligatoriska besiktningar	0	45 200
Snöröjning	174 460	0
Förbrukningsmateriel	35 071	91 689
Fordons- och maskinkostnader	2 638	1 232
Vatten	220 076	212 685
El	219 937	201 105
Uppvärmning	781 662	768 043
Sophantering	110 224	96 308
	2 439 736	2 284 190

D

2011-08-31 2010-08-31

Not 7 Övriga kostnader

Revisionsarvode, externt	8 750	8 563
Telefon och porto	4 275	3 111
Konstaterade förluster hyror/avgifter	4 714	1
Medlems- och föreningsavgifter	4 800	4 080
Köpta tjänster	21 817	31 947
Konsultarvoden	6 250	0
Bankkostnader	380	499
Övriga externa kostnader	21 065	22 496
	72 051	70 696

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	42 798	41 800
Arvode vicevärd	9 000	36 000
Summa	51 798	77 800
Sociala kostnader	7 416	12 323
	59 214	90 123

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	22 053	22 053
Avskrivning om- och tillbyggnader	352 907	349 717
Maskiner och inventarier	0	3 431
	374 960	375 201

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	592	1 106
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	58 869	8 400
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	193	185
Övriga ränteintäkter	1 361	2 761
	61 015	12 452

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	253 148	239 297
	253 148	239 297

Not 12 Inkomstskatt

Återbet skatt från tidigare år	-83 310	0
Inkomstskatt, försäljning lägenhet	55 880	3 430
	- 27 430	3 430

Q

2011-08-31 2010-08-31

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

Standardförbättringar

3 464 179	3 464 179
10 812 436	10 812 436
14 276 615	14 276 615

Årets anskaffningar

Standardförbättringar

100 000	0
100 000	0

Summa anskaffningsvärden

14 376 615	14 276 615
------------	------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

Standardförbättringar

-2 515 909	-2 493 856
-4 745 838	-4 396 121
-7 261 747	-6 889 977

Årets avskrivning byggnader

- 22 053	- 22 053
----------	----------

Årets avskrivning standardförbättringar

- 352 907	- 349 717
-----------	-----------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-7 636 707	-7 261 747
------------	------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

6 739 908	7 014 868
-----------	-----------

Varav

Byggnader

Standardförbättringar

926 217	948 270
5 813 691	6 066 598

Taxeringsvärden

bostäder

lokaler

Totalt taxeringsvärde

varav byggnader

39 000 000	39 000 000
445 000	445 000
39 445 000	39 445 000
29 445 000	29 445 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode

55 791	55 415
--------	--------

Förutbetald kabel-tv-avgift

7 598	7 466
-------	-------

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

13 275	6 000
--------	-------

Förutbetald tomträttsavgäld

1 850	1 850
-------	-------

Upplupna ränteintäkter

12 920	2 694
--------	-------

Fastighetsförsäkring

8 440	8 185
-------	-------

99 874	81 610
--------	--------

5

2011-08-31 2010-08-31

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen		3 600 000	3 000 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	300 000	2,45	2011-09-02
90 dagar	2 300 000	2,75	2011-10-04
180 dagar	1 000 000	3,00	2012-02-04

Not 16 Kassa & Bank

Handkassa	2 000	0
Bankmedel	3 321	1 377
Avräkning med Swedbank	572 221	663 872
	577 541	665 249

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	2 276 427	1 039 001
Förändring av underhållsfond			- 802 000
Avsättning till underhållsfond		802 000	
Årets resultat			1 317 665
Vid årets slut	132 469	3 078 427	1 554 666

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	5 620 000	6 714 920
Skuld vid årets slut	5 620 000	6 714 920

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	3,80	2013-01-24	2 000 000		40 000	1 960 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,73	2012-03-26	3 740 000		80 000	3 660 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,06	2011-03-25	974 920		974 920	
			6 714 920		1 094 920	5 620 000

Not 19 Övriga skulder, kortfristiga

Skuld sociala avgifter och skatter	0	5
Avräkning LÅN	38 765	0
Övriga kortfristiga låneskulder	200	0
	38 965	5

2011-08-31 2010-08-31

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

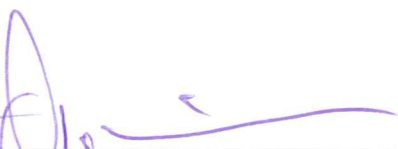
Upplupna löner och sociala avgifter	0	7 046
Upplupna räntekostnader	12 912	27 254
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	919	0
Upplupna elkostnader	18 457	15 042
Upplupna värmekostnader	44 012	42 372
Upplupna kostnader för renhållning	2 662	2 653
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	714	0
	89 676	104 367

Malmö 2011- 11-21


Carina Gårdell
Ordförande


Sara Hanevik


Linda Barnekow

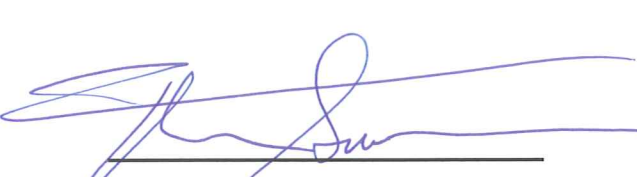

Michael Möller

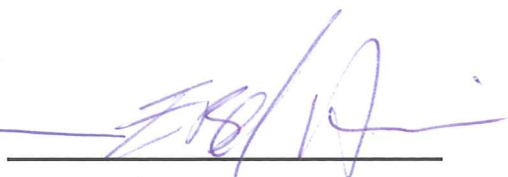

Johan Holmberg
Sekreterare


Pontus Broholm


Mats Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Malmö 2011- 11-25


Ernst & Young AB
Thomas Swenson, auktoriserad revisor


Ercel Avci
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Pyramiden

Org.nr 746000-8167

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Pyramiden för räkenskapsåret 2010-09-01 – 2011-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Malmö den 25 november 2011

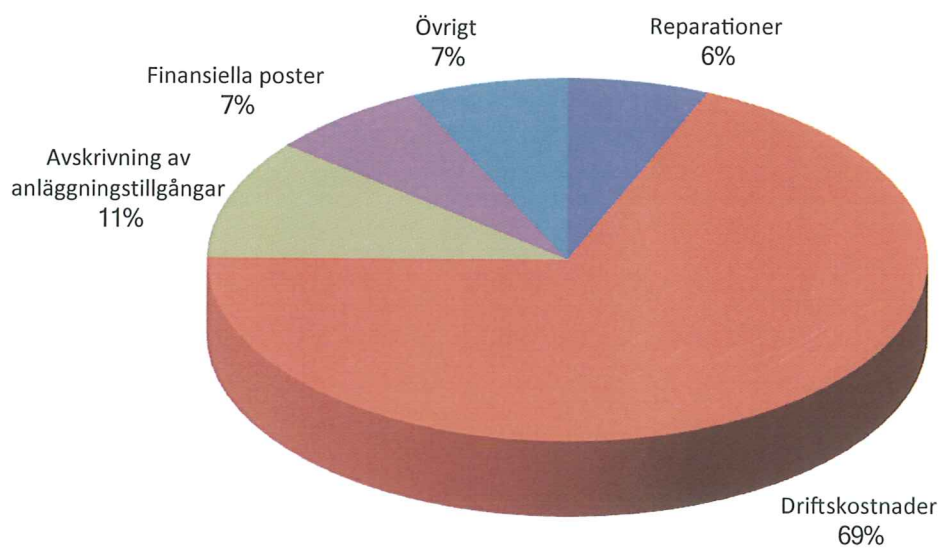
Ernst & Young

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Ercel Avci
Föreningsrevisor

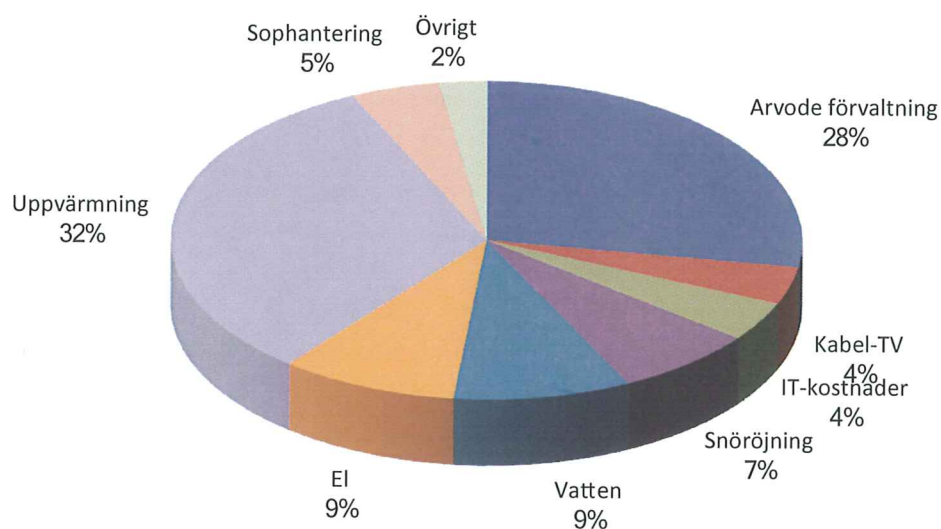
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	224 389	161 471
Planerat underhåll	0	2 031 474
Fastighetsavgift/skatt	156 784	205 124
Driftskostnader	2 439 736	2 284 190
Övriga kostnader	72 051	70 696
Personalkostnader	59 214	90 123
Avskrivning av anläggningstillgångar	374 960	375 201
Finansiella poster	253 148	239 297
Inkomstskatt	- 27 430	3 430
Summa kostnader	3 552 851	5 461 006



Driftskostnadsfördelning

	2011	2010
Tomträttsavgäld (löptid tom 2026-12-31)	5 550	5 550
Fastighetsförsäkring	25 064	23 701
Arvode förvaltning	667 990	658 840
Kabel-TV	91 964	89 692
IT-kostnader	96 971	96 905
Juridiska kostnader	- 2 161	600
Revisionsarvode, externt	0	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 17 300	- 20 800
Städ	27 589	13 440
Obligatoriska besiktningar	0	45 200
Snöröjning	174 460	0
Förbrukningsmateriel	35 071	91 689
Fordons- och maskinkostnader	2 638	1 232
Vatten	220 076	212 685
El	219 937	201 105
Uppvärmning	781 662	768 043
Sophantering	110 224	96 308
Summa driftskostnader	2 439 736	2 284 190



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2011	2010
BOA (kvm):	6259	6259
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (löptid tom 2026-12-31)	0,89	0,89
Fastighetsförsäkring	4,00	3,79
Arvode förvaltning	106,72	105,26
Kabel-TV	14,69	14,33
IT-kostnader	15,49	15,48
Juridiska kostnader	-0,35	0,10
Revisionsarvode, externt	0,00	0,00
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2,76	-3,32
Städ	4,41	2,15
Obligatoriska besiktningar	0,00	7,22
Snöröjning	27,87	0,00
Förbrukningsmateriel	5,60	14,65
Fordons- och maskinkostnader	0,42	0,20
Vatten	35,16	33,98
El	35,14	32,13
Uppvärmning	124,89	122,71
Sophantering	17,61	15,39
Summa driftskostnader	389,80	364,94

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. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

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

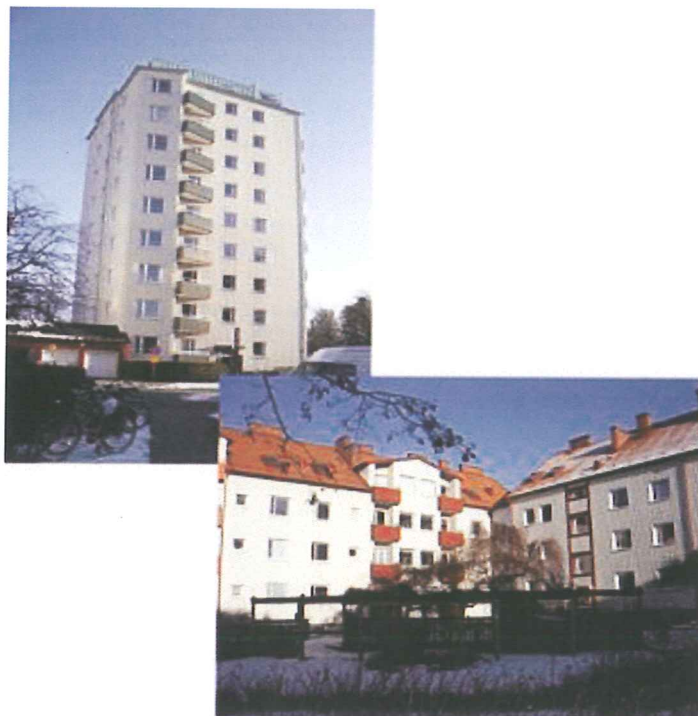
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 Riksbyggens
Brf Pyramiden styrelse
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med fastighetsekonomi och finansiering,
fastighetsdrift, fastighetsskötsel 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

