
Årsredovisning

RBF PYRAMIDEN
1/9 2013 - 31/8 2014
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 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 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 föreningsstämma 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
2013-09-01 - 2014-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Michael Möller-Kristensen	Ordförande	Stämman	2015
Salar Saleh Darvish	Ledamot	Stämman	2015
Zelda Heggenberger	Vice ordförande	Stämman	2015
Anna Persson	Sekreterare	Stämman	2016
Christian Hansen	Ledamot	Stämman	2016
Kim Servin	Vice sekreterare	Stämman	2016
Marie Karlefeldt	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Roger Wittiko	Stämman	2015
Åke Ståhl	Stämman	2015
Per Wolf	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Ercel Avci	Föreningsvald revisor	Stämman
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Frida Andersson	Stämman
-----------------	---------

Valberedning

Johan Holmberg	Stämman
Carina Gårdell	Stämman

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 118 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
26	59	31	2

Dessutom tillkommer:

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

Total tomtarea:	7 938 kvm
Total bostadsarea:	6 287 kvm
Total lokalarea:	39 kvm

Årets taxeringsvärde	47 652 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	47 652 000 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 293 tkr och planerat underhåll för 54 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 6 514 tkr för de närmaste 9 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 866 tkr.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stambyte	2013-2014	Se not 12
Fönsterbyte	1992	
Fasadputsning	1979	
Balkongrenovering	2001	
Takrenovering	2008	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadtvätt	inom en fem-årsperiod	
Asfaltering	2015	
Staket	2015	

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 25 februari januari 2014. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

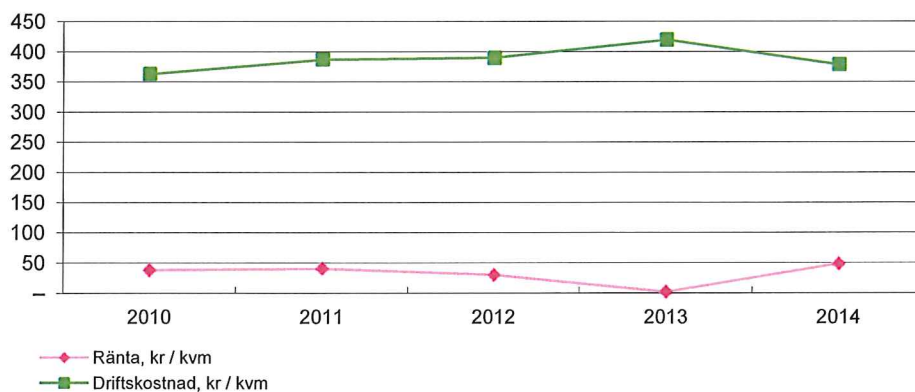
Antal medlemmar: 144 (2014-08-31)

✓

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade räntekostnader och större avskrivningar på anläggningstillgångar.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	5 693	5 429	4 729	4 806	4 524
Årets resultat	1 452	1 956	805	1 318	- 921
Resultat efter fondförändringar	640	1 175	313	516	346
Balansomslutning	40 103	19 129	8 108	11 067	10 800
Soliditet %	22%	39%	69%	43%	32%
Likviditet %	447%	340%	249%	630%	590%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,48%	0,54%	1,33%	1,52%	1,55%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	722	683	573	559	544
Bränsletillägg, kr / kvm	127	127	127	127	127
Driftskostnad, kr / kvm	378	420	390	387	363
Ränta, kr / kvm	49	2	30	40	38
Underhållsfond, kr / kvm	816	691	567	489	361
Lån, kr / kvm	4 803	1 747	299	892	1 066

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 bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2013 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 722 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 20 st överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 1 som upplåts med hyresrätt).

P

Avtal

Föreningen har följande avtal:

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

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 042 051
Årets resultat före fondförändring	1 451 885
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-865 786
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>53 711</u>
Summa överskott	3 681 861

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	3 681 861

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

✓

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 775 302	4 519 973
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 22 991	- 24 186
Bränsleavgifter		798 004	798 538
Övriga förvaltningsintäkter	3	143 051	134 206
		<u>5 693 367</u>	<u>5 428 531</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 292 762	- 213 926
Planerat underhåll	5	- 53 711	- 53 250
Fastighetsavgift/skatt		- 147 520	- 147 520
Driftkostnader	6	-2 393 794	-2 642 209
Övriga kostnader	7	- 45 009	- 49 851
Personalkostnader	8	- 117 635	- 106 951
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 932 828	- 302 010
		<u>-3 983 259</u>	<u>-3 515 717</u>
Rörelseresultat		1 710 108	1 912 813
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 806	2 501
Ränteintäkter och liknande poster	10	46 512	53 016
Räntekostnader och liknande poster	11	- 307 541	- 12 383
		<u>- 258 223</u>	<u>43 134</u>
Resultat efter finansiella poster		1 451 885	1 955 947
Årets resultat		1 451 885	1 955 947
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 865 786	- 834 485
Ianspråktagande av underhållsfond		53 711	53 250
Resultat efter fondförändring		639 810	1 174 712

1

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	36 743 970	6 135 888
Pågående byggnation och förskott	13	—	10 912 538
		<u>36 743 970</u>	<u>17 048 426</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	30 500	30 500
Summa anläggningstillgångar		36 774 470	17 078 926
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		21 852	2 254
Kundfordringar		15 355	—
Skattefordringar		82 052	23 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	122 684	185 867
		<u>241 943</u>	<u>211 483</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	2 300 000	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa & Bank	17	786 942	838 832
		<u>786 942</u>	<u>838 832</u>
Summa omsättningstillgångar		3 328 885	2 050 315
SUMMA TILLGÅNGAR		40 103 356	19 129 241

0

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		132 469	132 469
Underhållsfond		5 163 704	4 351 629
		<u>5 296 173</u>	<u>4 484 098</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 042 051	1 867 339
Årets resultat		1 451 885	1 955 947
Avsättning till underhållsfond		- 865 786	- 834 485
Ianspråktagande av underhållsfond		53 711	53 250
		<u>3 681 861</u>	<u>3 042 051</u>
Summa eget kapital		8 978 034	7 526 149
 Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	30 381 250	11 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		73 388	88 137
Medlemmarnas reparationsfonder		54 211	80 959
Övriga kortfristiga skulder	20	1 250	5 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	615 222	428 515
		<u>744 071</u>	<u>603 092</u>
Summa skulder		31 125 321	11 603 092
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 103 356	19 129 241
 Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		30 500 000	27 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

1

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 22 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.

9

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-08-31 2013-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 536 255	4 274 572
Hyrer, bostäder	47 124	48 392
Hyrer, lokaler	15 926	15 826
Hyrer, garage	87 450	91 200
Hyrer, p-platser	28 500	28 800
Hyrer, övriga	60 048	61 184
	<u>4 775 302</u>	<u>4 519 973</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 4 634	- 4 060
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 16 907	- 17 387
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 700	- 2 140
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 750	- 600
	<u>- 22 991</u>	<u>- 24 186</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Intäkter bredband	134 513	125 900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1 230	- 14
Övriga lokalintäkter	1 818	1 200
Inkassointäkter	5 490	7 120
	<u>143 051</u>	<u>134 206</u>

D

2014-08-31 2013-08-31

Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	992	–
Vattenskador	70 353	105 263
Tvättstugor	22 661	17 908
Gemensamma utrymmen	6 013	–
Installationer	10 183	–
Vatten/Avlopp	17 821	23 165
Värme	7 818	–
Ventilation	- 528	463
Elinstallationer	23 532	4 823
Tele/TV/Porttelefon	10 390	–
Hissar	3 644	6 323
Låssystem	17 737	17 114
Övriga installationer	7 191	1 375
Huskropp (bl a portar och dörrar)	73 342	16 324
Gårdar och grönanläggningar	21 613	8 315
Garage och parkeringsplatser	–	10 566
Vandalisering	–	2 286
	292 762	213 926

Not 5 Planerat underhåll

Tvättstugor	32 305	–
Ventilation	–	41 750
Hissar	18 750	11 500
Huskroppar	2 656	–
	53 711	53 250

Not 6 Driftkostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2026)	5 550	5 550
Företagsförsäkring	31 231	29 301
Förvaltningsarvode	694 095	764 380
Kabel-TV	97 086	93 369
IT-kostnader	159 300	159 624
Juridiska kostnader	10 331	12 700
Möteskostnader	148	–
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 900	- 12 500
Städning gemensamma utrymmen	3 842	–
Snö- och halkbekämpning	37 169	124 008
Förbrukningsmateriel	57 221	31 048
Fordons- och maskinkostnader	443	4 600
Vatten	235 699	234 888
El	244 579	232 471
Uppvärmning	684 412	834 821
Sophantering och återvinning	143 589	127 950
	2 393 794	2 642 209

10

Not 7 Övriga kostnader

Telefon och porto	4 326	4 012
Konstaterade förluster hyror/avgifter	—	1 048
Medlems- och föreningsavgifter	4 914	5 040
Revisionsarvode, externt	9 750	9 500
Köpta tjänster	15 164	9 361
Bankkostnader	627	395
Övriga externa kostnader	10 228	20 495
	<u>45 009</u>	<u>49 851</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	8 316	—
Övriga kostnadsersättningar	932	—
Styrelsearvode	72 414	70 235
Övriga ersättningar till förtroendevalda	8 254	11 461
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Utbildning, förtroendevalda	750	—
Summa	<u>92 666</u>	<u>83 696</u>
Sociala kostnader	<u>24 969</u>	<u>23 255</u>
	<u>117 635</u>	<u>106 951</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	22 053	22 053
Avskrivning om- och tillbyggnader	<u>910 775</u>	<u>279 957</u>
	<u>932 828</u>	<u>302 010</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning mot Swedbank	2 758	1 251
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	42 805	50 730
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	734	1 018
Övriga ränteintäkter	<u>215</u>	<u>17</u>
	<u>46 512</u>	<u>53 016</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	307 227	12 383
Övriga finansiella kostnader	<u>314</u>	<u>—</u>
	<u>307 541</u>	<u>12 383</u>

D

2014-08-31 2013-08-31

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	3 464 179	3 464 179
Standardförbättringar (stambyte, badrum och elbyte)	10 912 436	10 912 436
	<u>14 376 615</u>	<u>14 376 615</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	31 540 910	—
	<u>31 540 910</u>	<u>—</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>45 917 525</u>	<u>14 376 615</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 582 068	-2 560 015
Standardförbättringar	-5 658 659	-5 378 702
	<u>-8 240 727</u>	<u>-7 938 717</u>
Årets avskrivning byggnader	- 22 053	- 22 053
Årets avskrivning standardförbättringar	- 910 775	- 279 957
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-9 173 555</u>	<u>-8 240 727</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>36 743 970</u>	<u>6 135 888</u>
Varav		
Byggnader	860 058	882 111
Standardförbättringar	35 883 912	5 253 777
Taxeringsvärden		
bostäder	47 000 000	47 000 000
lokaler	652 000	652 000
Totalt taxeringsvärde	<u>47 652 000</u>	<u>47 652 000</u>
varav byggnader	33 652 000	33 652 000

Not 13 Pågående byggnation och förskott

Stambyte	—	10 912 538
Summa stambyte	<u>—</u>	<u>10 912 538</u>

0

2014-08-31 2013-08-31

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

61 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	30 500	30 500
	<u>30 500</u>	<u>30 500</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	5 951	88 730
Förutbetalda försäkringspremier	10 578	10 074
Förutbetalt förvaltningsarvode	82 813	64 148
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 217	7 789
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	13 275	13 275
Förutbetald tomträttsavgäld	1 850	1 850
	<u>122 684</u>	<u>185 867</u>

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 300 000	1 000 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	800 000	0,95	2014-09-04
90 dagar	1 500 000	1,55	2014-09-10

Not 17 Kassa & Bank

Bankmedel	3 101	3 188
Förvaltningskonto i Swedbank	<u>783 841</u>	<u>835 644</u>
	<u>786 942</u>	<u>838 832</u>

Not 18 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	132 469	4 351 629	1 086 104	1 955 947
Disposition enl årsstämmobeslut			1 955 947	-1 955 947
Avsättning till underhållsfond		865 786	- 865 786	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 53 711	53 711	
Årets resultat				<u>1 451 885</u>
Vid årets slut	132 469	5 163 704	2 229 976	1 451 885

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	30 381 250	11 000 000
Skuld vid årets slut	<u>30 381 250</u>	<u>11 000 000</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	2,30%	2014-11-28		3 500 000	50 000	3 450 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,11%	2017-09-27		8 000 000		8 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,66%	2023-02-27	11 000 000		68 750	10 931 250
SWEDBANK HYPOTEK	3,91%	2019-08-27		8 000 000		8 000 000
			<u>11 000 000</u>	<u>19 500 000</u>	<u>118 750</u>	<u>30 381 250</u>

Q

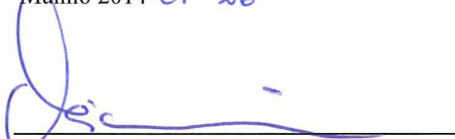
Not 20 Övriga kortfristiga skulder

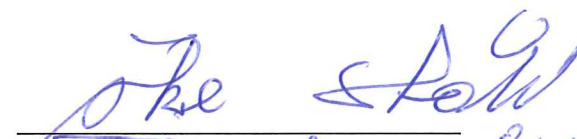
Övriga skulder till kunder	—	5 660
Avräkning hyror och avgifter	1 250	100
Avräkning LÅN	—	—
Övriga kortfristiga låneskulder	—	- 280
	<u>1 250</u>	<u>5 480</u>

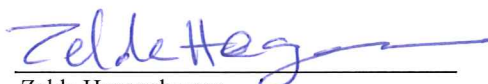
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	943	—
Upplupna räntekostnader	182 897	—
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	4 625
Upplupna elkostnader	17 362	12 103
Upplupna värmekostnader	10 315	12 605
Upplupna kostnader för renhållning	3 135	3 800
Upplupna revisionsarvoden	11 500	11 125
Upplupna styrelsearvoden	1 000	—
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	900	6 257
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>387 170</u>	<u>378 000</u>
	<u>615 222</u>	<u>428 515</u>

Malmö 2014-01-26


 Michael Möller-Kristensen
 Ordförande

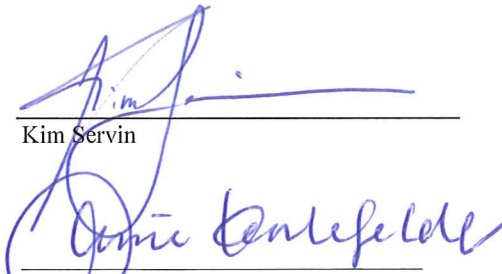

~~Salah Darwish Saleh~~ ÅKE STÅHL
 Suppleant för ord. led. Salah Salah Darwish


 Zelda Heggenberger

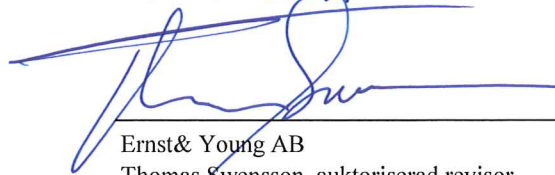

 Anna Persson

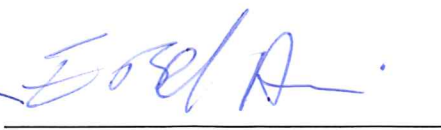

 Christian Hansen


 Kim Servin


 Marie Karlefeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats
 Malmö 2014-01-29


 Ernst & Young AB
 Thomas Svensson, auktoriserad revisor


 Ercel Ayçi
 Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Pyramiden i Malmö för år 2013/2014.

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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för RBF Pyramiden i Malmö för år 2013/2014.

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Malmö den 29/1 2015

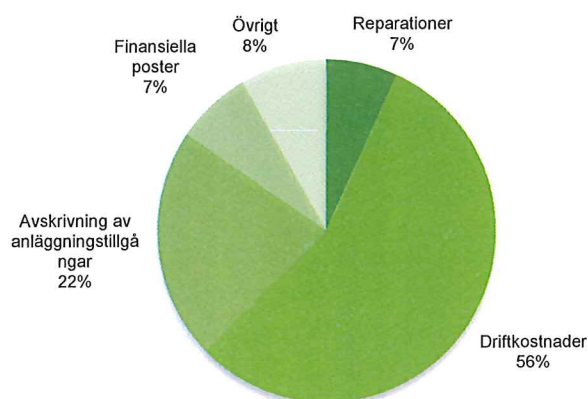
Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

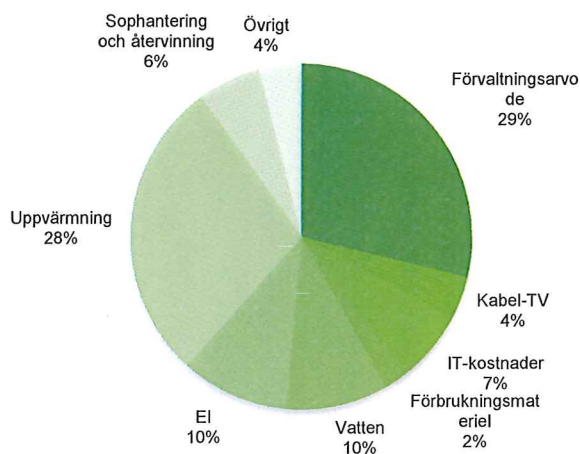
Ercel Avci
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	292 762	213 926
Planerat underhåll	53 711	53 250
Fastighetsavgift/skatt	147 520	147 520
Driftkostnader	2 393 794	2 642 209
Övriga kostnader	45 009	49 851
Personalkostnader	117 635	106 951
Avskrivning av anläggningstillgångar	932 828	302 010
Finansiella poster	307 541	12 383
Summa kostnader	4 290 800	3 528 100



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Tomrättsavgäld (löptid tom år 2026)	5 550	5 550
Företagsförsäkring	31 231	29 301
Förvaltningsarvode	694 095	764 380
Kabel-TV	97 086	93 369
IT-kostnader	159 300	159 624
Juridiska kostnader	10 331	12 700
Arvode, yrkesrevisorer	0	0
Möteskostnader	148	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 900	- 12 500
Städning gemensamma utrymmen	3 842	0
Snö- och halkbekämpning	37 169	124 008
Förbrukningsmateriel	57 221	31 048
Fordons- och maskinkostnader	443	4 600
Vatten	235 699	234 888
El	244 579	232 471
Uppvärmning	684 412	834 821
Sophantering och återvinning	143 589	127 950
Summa driftkostnader	2 393 794	2 642 209



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2014

2013

BOA (kvm):

6287

6287

Kr / kvm

Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2026)	1	1
Företagsförsäkring	5	5
Förvaltningsarvode	110	122
Kabel-TV	15	15
IT-kostnader	25	25
Juridiska kostnader	2	2
Arvode, yrkesrevisorer	0	0
Möteskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Städning gemensamma utrymmen	1	0
Snö- och halkbekämpning	6	20
Förbrukningsmateriel	9	5
Fordons- och maskinkostnader	0	1
Vatten	37	37
El	39	37
Uppvärmning	109	133
Sophantering och återvinning	23	20
Summa driftkostnader	381	420

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