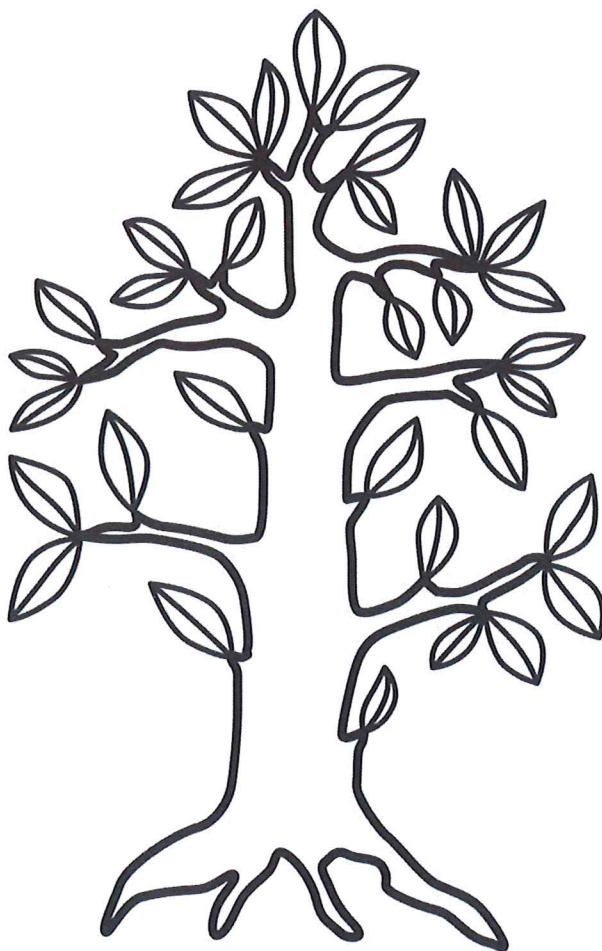

Årsredovisning

2016-09-01 – 2017-08-31

RBF Pyramiden
Org nr: 746000-8167



Verksamhetsberättelse styrelsen September 2016 till augusti 2017

Det senaste verksamhetsåret blev ett aktivt år för styrelsen och föreningen. Vi försökte dra ner på kostnaden genom att göra mycket själva, samtidigt som mycket underhåll höjer standarden på vårt boende, öka trivseln med en förbättrad närmiljö.

Vi har även fortsatt med nyhetsbrev och jobbat på förbättring av uppföljning på mejl och frågor. Detta för att öka kontakten mellan styrelse och medlemmar.

Vi fick upp solcellsanläggning på hus 32, ett projekt mellan föreningen och Eon med stöd från Naturskyddsföreningen.

Vi göt om trappan till källaren i hus 30 och till pannrummet/undercentralen i hus 36.

Efter många år med vatten på golvet i verkstan i hus 36, satte vi oss för att hitta vattenläckaget. Det visade sig vara grundvattnet som stod högt just där, det var inget läckage, vi fick dränerat och fick bort vattnet från verkstan

I tvättstugorna i hus 32 och hus 34 målade vi golvet och köpte nya tvättmaskiner till tvättstuga 2(hus32) och energisnål torktumlare i tvättstuga 3(hus34).

I trädgården har det gjorts mycket, Walter har fällt träd och gjort trädgården mer strukturerad och mycket mer blomstrande.

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

Med vänliga hälsningar, Styrelsen

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Pyramiden får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2016-09-01 till 2017-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är något sämre än föregående år p.g.a. högre driftskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 135 % till 236 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 002 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 570 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen disponerar fastigheten Pyramiden 2 i Malmö kommun. På fastigheten finns 122 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1953. Fastighetens adress är Uddeholmsgatan 30-36 i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m 2020-12-31 med en årlig avgäld på 5 550 kr.

Lägenhetsfördelning				Lägenhetsfördelning hyresrätt	
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	3 rok	
29	62	28	2	1	

Lokaler	Garage	P-platser	MC-platser:
2	25	21	6

Total tomtarea: 7 938 m²

Total bostadsarea: 6 283 m²

Varav hyresrätter: 64 m²

Total lokalarea: 120 m²

Årets taxeringsvärde 54 736 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 54 736 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,40 % av föreningens nettoomsättning.

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

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

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hissar	Inspecta/Otis
Tv/bredband	Sydantenn Tele AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 481 tkr och planerat underhåll för 809 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 093 tkr för de närmaste 9 åren. Avsättning till fond för yttre underhåll har skett för verksamhetsåret med 1 090 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadputsning	1979
Fönsterbyte	1992 + 2010
Balkongrenovering	2001
Takrenovering	2008
Stambyte	2013-2014

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	529
Installationer	246
Markytor	32
Garage och p-platser	1

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Hårdgjorda ytor	2017-2018	Enligt underhållsplan
Dörrar/Portar	2018	Enligt underhållsplan
Tvättutrustning	2018	Enligt underhållsplan

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Michael Möller-Kristensen	Ordförande	Stämman	2019
Jeanette Valcich	Sekreterare	Stämman	2019
Anna Persson	Vice ordförande	Stämman	2018
Roger Wittiko	Ledamot	Stämman	2018
Gica Grossman	Ledamot	Stämman	2019
Christan Hansen	Ledamot	Stämman	2018
Sebastian Malmberg	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kim Servin	Stämman	2018
Elias Petersson	Stämman	2018
Per Wolf	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Ercil Avci	Föreningsrevisor	Stämman till 2018
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman till 2018

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Kaj Hansson	Stämman till 2018

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Johan Holmberg	Stämman till 2018
Henrik Fredriksen	Stämman till 2018

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 481 tkr och underhåll för 809 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 149 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19. Årets avgående medlemmar uppgår till 19. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 149. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2016-10-01 då den höjdes med 3 %.

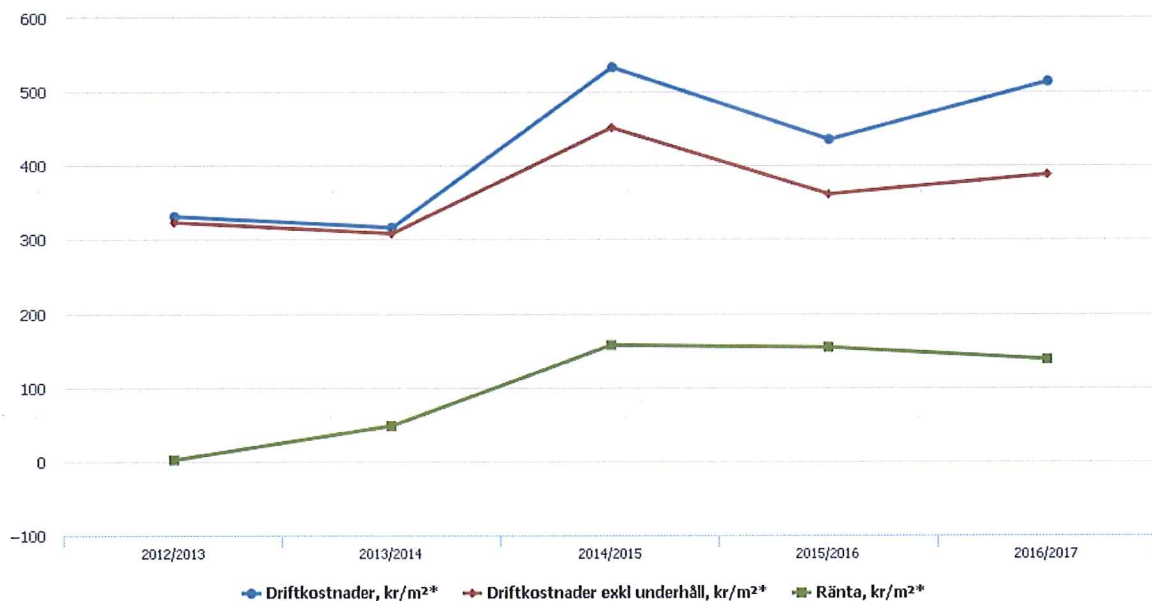
Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 761 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 35 st).

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

- Elhandelsavtalet AktivEl är tecknat 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.- Dessutom har föreningen installerat solceller, en förnybar energikälla vilket föreningen ser som en viktig satsning för framtiden.

Flerårsöversikt



Nyckeltal	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning*	6 054	5 729	5 580	5 550	5 294
Resultat efter finansiella poster*	-433	-289	-635	1 452	1 956
Årets resultat	-433	-289	-635	1 452	1 956
Resultat före avskrivningar	570	697	315	2 385	2 258
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	-520	-169	-555	1 519	1 423
Avsättning till underhållsfond kr/m²	170	135	136	135	130
Balansomslutning	36 713	38 024	39 137	40 103	19 129
Kassaflöde, indirekt metod	-539	-595	-323	-9 664	334
Soliditet %*	21	21	21	22	39
Likviditet %	236	135	74	447	340
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	761	747	733	730	687
Bränsletillägg, kr/m²	127	127	128	128	128
Driftkostnader, kr/m²*	514	435	533	316	331
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²*	388	361	451	308	323
Ränta, kr/m²*	138	154	157	48	2
Underhållsfond, kr/m²	968	921	860	807	680
Lån, kr/m²	4 493	4 523	4 644	4 746	1 718

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Sollditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Fritt		Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond		
Belopp vid årets början	132 469	5 896 347	2 314 679	-289 410
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-289 410	289 410
Reservering underhållsfond		1 090 000	-1 090 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-788 972	788 972	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				-432 679
Vid årets slut	132 469	6 197 375	1 724 241	-432 679

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	2 025 269
Årets resultat	-432 679
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 090 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	788 972

Summa **1 291 562**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **1 291 562**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 054 450	5 728 792
Övriga rörelseintäkter	Not 3	78 983	22 811
Summa rörelseintäkter		6 133 433	5 751 604
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 295 859	-2 786 599
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 173 114	-1 109 128
Personalkostnader	Not 6	-152 868	-189 238
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 002 318	-986 101
Summa rörelsekostnader		-5 624 158	-5 071 066
RÖRELSERESULTAT		509 275	680 538
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	16 698	5 428
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 721	8 850
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-961 373	-984 225
Summa finansiella poster		-941 954	-969 947
Resultat efter finansiella poster		-432 679	-289 410
Årets resultat		-432 679	-289 410

4

Balansräkning

Belopp i kr		2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	34 643 490	35 387 401
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	31 816	47 723
Summa materiella anläggningstillgångar		34 675 306	35 435 124
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	181 500	181 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		181 500	181 500
Summa anläggningstillgångar		34 856 806	35 616 624
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	40 090	49 377
Övriga fordringar	Not 15	65 485	70 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	120 031	118 113
Summa kortfristiga fordringar		225 606	238 449
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 630 939	2 169 332
Summa kassa och bank		1 630 939	2 169 332
Summa omsättningstillgångar		1 856 545	2 407 781
SUMMA TILLGÅNGAR		36 713 351	38 024 405

1

Balansräkning

Belopp i kr		2017-08-31	2016-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		132 469	132 469
Fond för yttre underhåll		6 197 374	5 896 347
Summa bundet eget kapital		6 329 843	6 028 816
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 724 241	2 314 679
Årets resultat		-432 679	-289 410
Summa fritt eget kapital		1 291 562	2 025 269
Summa eget kapital		7 621 405	8 054 085
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	27 456 250	28 281 250
Summa långfristiga skulder		27 456 250	28 281 250
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	Not 18	775 000	725 000
Leverantörsskulder	Not 19	66 977	102 288
Övriga skulder	Not 20	75 353	70 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	718 366	841 778
Summa kortfristiga skulder		1 635 696	1 739 069
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 713 351	38 024 405

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2054
Takreovering	Linjär	50	2059
Fasadbeklädnad	Linjär	40	2020
Värmesystem	Linjär	25	2028
Balkonger och fönster	Linjär	20	2021
Postboxar	Linjär	10	2022
Trapphusmålning	Linjär	25	2020
Stambyte, badrum och elbyte	Linjär	50	2064
Inventarier	Linjär	5	2019

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 783 565	4 647 396
Hyror, bostäder	61 035	59 313
Hyror, lokaler	24 366	22 526
Hyror, garage	108 350	104 000
Hyror, p-platser	47 400	44 375
Hyror, övriga	49 320	64 027
Hyes- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-11 828
Hyes- och avgiftsbortfall, lokaler	-13 529	-16 137
Hyes- och avgiftsbortfall, garage	-1 100	-3 546
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 400	-2 547
Rabatter	-22 733	-9 900
Bränsleavgifter, bostäder	789 621	790 958
Elavgifter	232 554	40 154
Summa nettoomsättning	6 054 450	5 728 792

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Kabel-tv-avgifter	4 800	0
Övriga lokalintäkter	500	300
Övriga avgifter	2 600	500
IT-avgifter	0	4 800
Övriga ersättningar	41 126	6 259
Fakturerade kostnader	6 715	3 840
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	22
Återvunna fordringar	300	0
Övriga rörelseintäkter	22 950	7 090
Summa övriga rörelseintäkter	78 983	22 811

Not 4 Driftkostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Underhåll	-808 594	-477 281
Reparationer	-480 865	-475 519
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-164 475	-158 788
Tomträttsavgäld	-5 548	-5 550
Försäkringspremier	-43 312	-39 359
Kabel- och digital-TV	-107 133	-87 704
Återbäring från Riksbyggen	14 300	16 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 273	0
Serviceavtal	-4 838	0
Obligatoriska besiktningar	-31 231	-18 207
Snö- och halkbekämpning	-1 121	0
Statuskontroll	0	-746
Förbrukningsinventarier	-112 835	-105 253
Fordons- och maskinkostnader	-3 965	-5 938
Vatten	-245 759	-242 352
Fastighetsel	-502 778	-376 864
Uppvärmning	-618 008	-623 014
Sophantering och återvinning	-128 529	-131 524
Förvaltningsarvode drift	-48 896	-54 800
Summa driftkostnader	-3 295 859	-2 786 599

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Förvaltningsarvode administration	-948 353	-882 051
Annonsering och reklam	0	-160
IT-kostnader	-124 254	-152 316
Arvode, yrkesrevisorer	-10 031	-12 500
Övriga förvaltningskostnader	-6 328	-4 972
Kreditupplysningar	-7 070	-16 723
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 960	0
Representation	0	-1 452
Kontorsmateriel	-10 659	-13 530
Telefon och porto	-3 730	-5 708
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-10	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 082	-5 082
Bankkostnader	-675	-720
Advokat och rättegångskostnader	-21 250	0
Övriga externa kostnader	-26 711	-13 914
Summa övriga externa kostnader	-1 173 114	-1 109 128

Not 6 Personalkostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Lön till kollektivanställda	-3 510	-48 804
Styrelsearvoden	-89 687	-88 602
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 750	-1 000
Övriga personalkostnader	0	-9 275
Sociala kostnader	-38 921	-41 558
Summa personalkostnader	-152 868	-189 238

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Avskrivning Byggnader	-22 053	-22 053
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-964 358	-948 141
Avskrivning Maskiner och inventarier	-15 907	-15 907
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 002 318	-986 101

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	5 428
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	16 698	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	16 698	5 428

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	3 063
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 508	5 189
Övriga ränteintäkter	213	598
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 721	8 850

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-490 989	0
Övriga räntekostnader	-470 385	-984 225
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-961 373	-984 225

9

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-08-31	2016-08-31
Vid årets början		
Byggnader	3 464 179	3 464 179
Standardförbättringar	43 000 723	42 453 346
	<u>46 464 902</u>	<u>45 917 525</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	242 500	547 377
	<u>242 500</u>	<u>547 377</u>
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	<u>46 707 402</u>	<u>46 464 902</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 648 227	-2 626 174
Standardförbättringar	-8 429 274	-7 481 133
	<u>-11 077 501</u>	<u>-10 107 307</u>
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-22 053	-22 053
Årets avskrivning standardförbättringar	-964 358	-948 141
	<u>-986 411</u>	<u>-970 194</u>
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	<u>-12 063 912</u>	<u>-11 077 501</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>34 643 490</u>	<u>35 387 401</u>
Varav		
Byggnader	793 899	815 952
Standardförbättringar	33 849 591	34 571 449

0

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-08-31	2016-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	264 010	264 010
Maskiner	47 200	47 200
	311 210	311 210
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	311 210	311 210

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Maskiner och inventarier	-216 287	-200 380
Installationer	-47 200	-47 200
	-263 487	-247 580

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	-15 907	-15 907
	- 15 907	- 15 907

Akkumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier	-216 287	-200 380
Installationer	-47 200	-47 200
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-279 394	-263 487

Restvärde enligt plan vid årets slut

31 816	47 723
--------	--------

Varav

Maskiner och inventarier	31 814	47 723
--------------------------	--------	--------

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Andra långfristiga fordringar	181 500	181 500
Summa andra långfristiga fordringar	181 500	181 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	39 843	43 283
Kundfordringar	247	6 094
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	40 090	49 377

Not 15 Övriga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Skattefordringar	49 959	55 646
Skattekonto	16 526	16 313
Övrigt	-1 000	-1 000
Summa övriga fordringar	65 485	70 959

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 990	13 332
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	83 675
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 296	6 854
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	12 402
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 893	0
Förutbetald tomträttsavgäld	1 852	1 850
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 031	118 113

Not 17 Kassa och bank

	2017-08-31	2016-08-31
Bankmedel	50 000	48 026
Transaktionskonto	1 580 939	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	2 121 306
Summa kassa och bank	1 630 939	2 169 332

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-08-31	2016-08-31
Inteckningslån	28 231 250	29 006 250
Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld)	-775 000	-725 000
Långfristig skuld vid årets slut	27 456 250	28 281 250

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SWEDBANK	3,11 %	2018-09-28	7 700 000,00	0,00	200 000,00	7 500 000,00
SWEDBANK	1,64 %	2018-10-25	3 275 000,00	0,00	100 000,00	3 175 000,00
SWEDBANK	3,91%	2019-08-27	7 650 000,00	0,00	200 000,00	7 450 000,00
SWEDBANK	3,66%	2023-02-07	10 381 250,00	0,00	275 000,00	10 106 250,00
Summa			29 006 250,00	0,00	775 000,00	28 231 250,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 775 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 100 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 24 356 250 kr, förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2017-08-31	2016-08-31
Leverantörsskulder	66 977	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	102 288
Summa leverantörsskulder	66 977	102 288

Not 20 Övriga skulder

	2017-08-31	2016-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	44 711	44 711
Mottagna depositioner	27 372	22 772
Skuld sociala avgifter och skatter	3 277	0
Avräkning hyror och avgifter	-8	2 520
Summa övriga skulder	75 353	70 003

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna sociala avgifter	314	0
Upplupna räntekostnader	174 554	101 077
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	41 625
Upplupna elkostnader	57 048	35 642
Upplupna värmekostnader	12 336	24 032
Upplupna revisionsarvoden	15 000	13 000
Upplupna styrelsearvoden	0	15 358
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 214	124 874
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	48 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	457 900	437 420
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	718 366	841 778

Ställda säkerheter

	2017-08-31	2016-08-31
Fastighetsinteckningar	30 500 000	30 500 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser

0 0

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

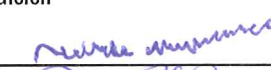
Styrelsens underskrifter

Malmö 5/2-2018

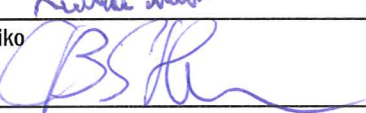
Ort och datum



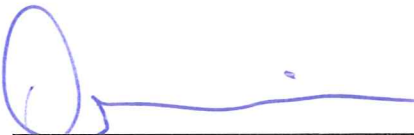
Jeanette Valcich



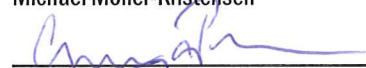
Roger Wittiko



Christan Hansen



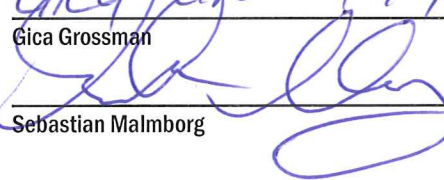
Michael Möller-Kristensen



Anna Persson

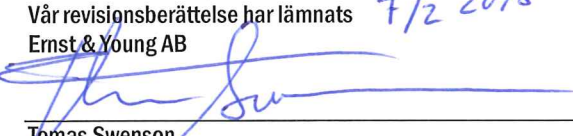


Gica Grossman



Sebastian Malmberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 7/2 2018
Ernst & Young AB



Tomas Swenson
Auktoriserad revisor



Ercil Avci
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Pyramiden för år 2016-09-01 - 2017-08-31.

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 2017 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Pyramiden för år 2016-09-01 - 2017-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 7/2 2018

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Ercil Avci
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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 av 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, arvas eller överlätas 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 styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ 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 service företag 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 verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö. Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

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.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

