

Årsredovisning

2017-09-01 – 2018-08-31

RBF Pyramiden
Org nr: 746000-8167



Verksamhetsberättelse styrelsen September 2017 till augusti 2018

Styrelsen fortsätter i samma anda som föregående verksamhetsår.

Vi försöker dra ner på kostnaden genom att göra mycket själva, samtidigt som mycket underhåll höjer standarden på vårt boende och minskar oförutsedda utgifter samt ökar trivselen med en förbättrad närmiljö.

Vi har även fortsatt med infoblad som går ut till alla boende och jobbat på förbättring av information och frågor och svar på vår hemsida. Detta för att öka kontakten mellan styrelse och medlemmar.

Vi har utökat solcellsanläggningen på hus 32 och denna sommar var hus 32 nästan helt självförsörjande på el av anläggningen, vi sålde tom. el!

Vi göt om trappan till källaren i hus 36 och vi har anlagt "myshörnor" utanför 32A-E enligt önskemål från boende.

Här sattes även upp ett nytt staket och nya buskar som ska vara kaninsäkra så till vida att kaninerna inte tycker om liguster.

I samband med plattläggningen under bänkarna i myshörnorna lades även övriga plattor om där det behövdes, detta i enlighet med underhållsplanen.

Alla portar i hus 32 är utbytta, även detta i enlighet med underhållsplanen.

Vi fortsätter vårt hållbarhetsarbete i stort och smått något som också resulterade i att vi vann Riksbyggens Hållbarhetsförening 2018, något vi är mycket stolta och glada över och som också gav föreningen 50 000 kr.

De mest märkbara insatserna är, förutom solpanelen och ett ständigt miljötänk vid nyinvesteringar, vårt nyanlagda potatisland, blomstrande äng och odlingslådor på baksidan av hus 34.

Här har vi även en anordning som samlar upp regnvatten och vars pump drivs av en liten solpanel.

Att kunna vattna med regnvatten var något som var särskilt välbehövligt denna torra sommar.

Vi har även satt upp fler fågelholkar och bi-hotell.

Vi har omförhandlat ett lån och har genom att slå ihop det med ett annat fått en mycket bättre ränta.

Våra likvida medel har även ökat med drygt 200 000 kr (till stor del tack vare solpanel i kombination med gemensam el).

Vi vill tacka alla som har ställt upp med kunskap eller arbete under verksamhetsåret och även er som har valt att komma på vårt sedvanliga adventsfirande och firandet av Hållbarhetspriset!

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
Kassaflödesanalys	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Pyramiden får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-09-01 till 2018-08-31

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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 236 % till 133 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 019 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 399 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.

Fastigheten är fullförsäkrad 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				Hyresrätt	
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	3 rok	Summa
29	62	28	2	1	122

Dessutom tillkommer:			
Lokaler	Garage	P.platser	MC-platser
2	25	21	6

Total tomtarea 7 938 m²

Bostäder bostadsrätt 6 283 m²

Varav hyresrätt 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

Leverantör	Avtal
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 178 tkr och planerat underhåll för 503 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 185 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning till fond för yttre underhåll har skett för verksamhetsåret med 1 956 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	180 tkr
Installationer	13 tkr
Husropp utvändigt	241 tkr
Markytor	69 tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Div. byggnad utvändigt	2019	Enligt underhållsplan
Våtrum	2019	Enligt underhållsplan
Hissar, div. in- och utvändigt, OVK	2020	Enligt underhållsplan

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Michael Kristensen Möller	Ordförande	2019
Jeanette Valcich	Sekreterare	2019
Anna Persson	Vice ordförande	2020
Roger Wittiko	Ledamot	2020
Christian Hansen	Ledamot	2020
Gica Grossman	Ledamot	2019
Sebastian Malmberg/Daniel Magnusson (aug 2018)	Led. Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kim Servin	Suppleant	2019
Oskar Israelsson	Suppleant	2019
Per Wolf	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ercil Avci	Föreningsrevisor	2019
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2019

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kaj Hansson	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Holmberg	2019
Henrik Fredriksen	2019

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 178 tkr och underhåll för 503 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 150 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 150 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2018-04-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 773 kr/m²/år.

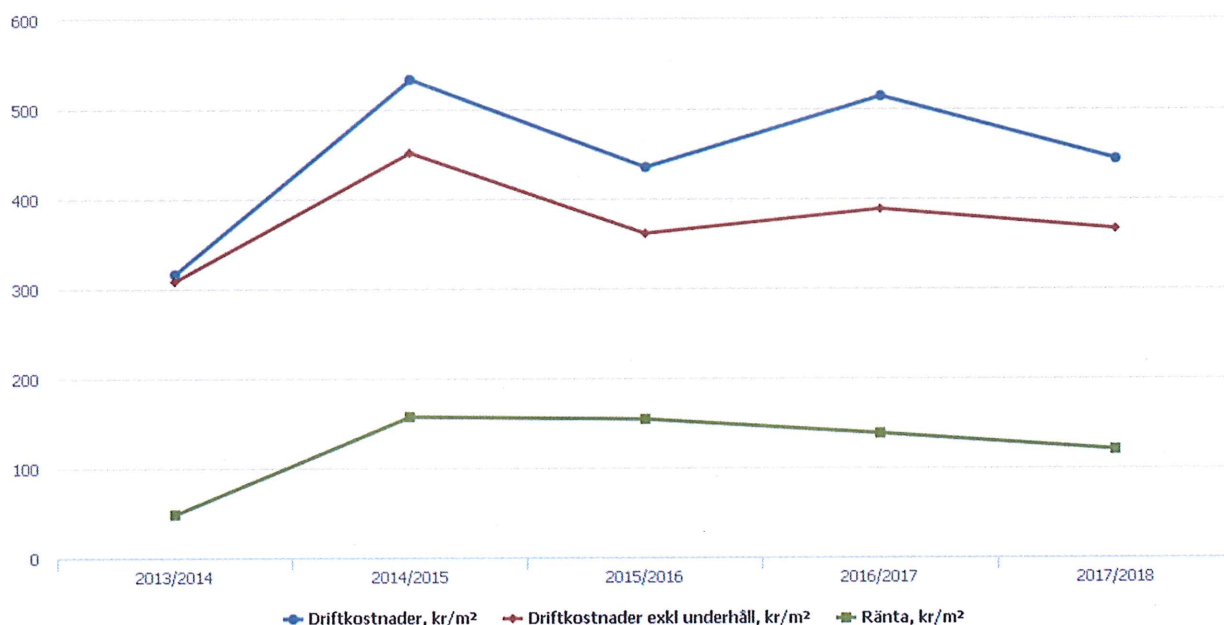
14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.).

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

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	6 197	6 054	5 729	5 580	5 550
Resultat efter finansiella poster	380	-433	-289	-635	1 452
Årets resultat	380	-433	-289	-635	1 452
Resultat exklusive avskrivningar	1 399	570	697	315	2 385
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-557	-520	-169	-555	1 519
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	302	170	135	136	135
Balansomslutning	36 487	36 713	38 024	39 137	40 103
Kassaflöde, indirekt metod	183	-538	-595	-323	-9 664
Soliditet %	22	21	21	21	22
Likviditet %	133	236	135	74	447
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	773	761	747	733	730
Bränsletillägg, kr/m ²	126	127	127	128	128
Driftkostnader, kr/m ²	449	514	435	533	316
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	370	388	361	451	308
Ränta, kr/m ²	120	138	154	157	48
Underhållsfond, kr/m ²	1 195	968	921	860	807
Lån, kr/m ²	4 370	4 493	4 523	4 644	4 746



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	132 469	0	0	6 197 374	1 724 241	-432 679
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-432 679	432 679
Reservering underhållsfond				1 955 902	-1 955 902	
Ianspråktagande av underhållsfond				-502 955	502 955	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						379 920
Vid årets slut	132 469	0	0	7 650 321	-161 385	379 920

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 291 562
Årets resultat	379 920
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-1 955 902
Årets ianspråktagande av underhållsfond	502 955
Summa	218 536

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **218 536**

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

8

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 196 964	6 054 450
Övriga rörelseintäkter	Not 3	121 520	78 983
Summa rörelseintäkter		6 318 484	6 133 433
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 872 643	-3 295 859
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 105 376	-1 173 114
Personalkostnader	Not 6	-182 763	-152 868
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 018 634	-1 002 318
Summa rörelsekostnader		-5 179 416	-5 624 158
Rörelseresultat		1 139 068	509 275
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	17 424	16 698
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	356	2 721
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-776 929	-961 373
Summa finansiella poster		-759 148	-941 954
Resultat efter finansiella poster		379 920	-432 680
Årets resultat		379 920	-432 680

A

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	33 885 507	34 643 490
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	15 909	31 816
Summa materiella anläggningstillgångar		33 901 416	34 675 306
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	181 500	181 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		181 500	181 500
Summa anläggningstillgångar		34 082 916	34 856 806
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	61 387	40 090
Övriga fordringar	Not 15	133 276	65 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	395 121	120 031
Summa kortfristiga fordringar		589 784	225 606
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 814 084	1 630 939
Summa kassa och bank		1 814 084	1 630 939
Summa omsättningstillgångar		2 403 868	1 856 545
Summa tillgångar		36 486 784	36 713 351

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		132 469	132 469
Fond för yttre underhåll		7 650 321	6 197 374
Summa bundet eget kapital		7 782 790	6 329 843
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-161 384	1 724 241
Årets resultat		379 920	-432 679
Summa fritt eget kapital		218 536	1 291 562
Summa eget kapital		8 001 325	7 621 405
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	26 681 250	27 456 250
Övriga långfristiga skulder	Not 19	-3 500	0
Summa långfristiga skulder		26 677 750	27 456 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	775 000	775 000
Leverantörsskulder	Not 20	278 751	66 977
Övriga skulder	Not 21	93 727	75 353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	660 231	718 366
Summa kortfristiga skulder		1 807 709	1 635 696
Summa eget kapital och skulder		36 486 784	36 713 351

U

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-08-31	2017-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	379 920	-432 680
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 018 634	1 002 318
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 398 554	569 638
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-364 178	12 843
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	168 513	-103 374
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 202 889	479 107
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	- 244 744	- 242 500
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	- 244 744	- 242 500
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-775 000	-775 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-775 000	-775 000
Årets kassaflöde	183 145	- 538 393
Likvidamedel vid årets början	1 630 939	2 169 332
Likvidamedel vid årets slut	1 814 084	1 630 939
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

✓

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
Takrenovering	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.

T

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 855 083	4 783 565
Hyror, bostäder	62 448	61 035
Hyror, lokaler	24 708	24 366
Hyror, garage	129 200	108 350
Hyror, p-platser	51 350	47 400
Hyror, övriga	46 361	49 320
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-12 424	-13 529
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 053	-1 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-425	-4 400
Rabatter	-23 257	-22 733
Bränsleavgifter, bostäder	789 756	789 621
Elavgifter	281 217	232 554
Summa nettoomsättning	6 196 964	6 054 450

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Kabel-tv-avgifter	4 800	4 800
Övriga lokalintäkter	5 110	500
Övriga avgifter	3 450	2 600
Övriga ersättningar	28 174	41 126
Fakturerade kostnader	4 140	6 715
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-8
Återvunna fordringar	0	300
Övriga rörelseintäkter	63 444	22 950
Försäkringsersättningar	12 400	0
Summa övriga rörelseintäkter	121 520	78 983

Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Underhåll	-502 956	-808 594
Reparationer	-178 427	-480 865
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-167 137	-164 475
Tomträttsavgäld	-5 552	-5 548
Försäkringspremier	-46 469	-43 312
Kabel- och digital-TV	-230 984	-107 133
Återbäring från Riksbyggen	11 750	14 300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 273
Serviceavtal	-26 465	-4 838
Obligatoriska besiktningar	0	-31 231
Snö- och halkbekämpning	0	-1 121
Förbrukningsinventarier	-142 421	-112 835
Fordons- och maskinkostnader	-18 688	-3 965
Vatten	-252 367	-245 759
Fastighetsel	-500 578	-502 778

4

Uppvärmning	-610 551	-618 008
Sophantering och återvinning	-126 135	-128 529
Förvaltningsarvode drift	-75 663	-48 896
Summa driftkostnader	-2 872 643	-3 295 859

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 003 616	-948 353
Resekostnader	-240	0
IT-kostnader	-450	-124 254
Arvode, yrkesrevisor	-10 438	-10 031
Övriga förvaltningskostnader	-15 413	-6 328
Kreditupplysningar	-8 850	-7 070
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 025	-8 960
Kontorsmateriel	-8 670	-10 659
Telefon och porto	-5 302	-3 730
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-10
Medlems- och föreningsavgifter	-5 082	-5 082
Bankkostnader	-1 587	-675
Advokat och rättegångskostnader	0	-21 250
Övriga externa kostnader	-20 704	-26 711
Summa övriga externa kostnader	-1 105 376	-1 173 114

Not 6 Personalkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Lön till kollektivanställda	-58 128	-3 510
Styrelsearvoden	-87 879	-89 687
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	2 000	-20 750
Pensionskostnader	-593	0
Sociala kostnader	-38 163	-38 921
Summa personalkostnader	-182 763	-152 868

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Avskrivning Byggnader	-22 053	-22 053
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-980 674	-964 358
Avskrivning Maskiner och inventarier	-15 907	-15 907
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 018 634	-1 002 318

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	17 424	16 698
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	17 424	16 698

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	2 508
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	356	0
Övriga ränteintäkter	0	213
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	356	2 721

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-776 140	-490 989
Övriga räntekostnader	-788	-470 385
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-776 929	-961 373

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Byggnader	3 464 179	3 464 179
Standardförbättringar	43 243 223	43 000 723
	46 707 402	46 464 902
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	244 744	242 500
	244 744	242 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	46 952 146	46 707 402
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 670 280	-2 648 227
Standardförbättringar	-9 393 632	-8 429 274
	- 12 063 912	- 11 077 501
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-22 053	-22 053
Årets avskrivning standardförbättringar	-980 674	-964 358
	- 1 002 727	- 986 411
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 13 066 639	- 12 063 912
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 885 507	34 643 490
Varav		
Byggnader	771 846	793 899
Standardförbättringar	33 113 661	33 849 591
Taxeringsvärden		
Bostäder	54 200 000	54 200 000
Lokaler	536 000	536 000
Totalt taxeringsvärde	54 736 000	54 736 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 536 000</i>	<i>37 536 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 200 000</i>	<i>17 200 000</i>

4

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
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	-232 194	-216 287
Installationer	-47 200	-47 200
	- 279 394	- 263 487
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-15 907	-15 907
	- 15 907	- 15 907
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-232 194	-216 287
Installationer	-47 200	-47 200
	- 295 301	- 279 394
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 295 301	- 279 394
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 908	31 814
Varav		
Maskiner och inventarier	15 908	31 814

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Andra långfristiga fordringar	181 500	181 500
Summa andra långfristiga fordringar	181 500	181 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	65 717	39 843
Kundfordringar	-4 330	247
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	61 387	40 090

Not 15 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Skattefordringar	47 297	49 959
Skattekonto	85 979	16 526
Övrigt	0	-1 000
Summa övriga fordringar	133 276	65 485

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 739	14 990
Förutbetalt förvaltningsarvode	325 527	0
Förutbetald elavgift	21 056	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 339	19 296
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 609	83 893
Förutbetald tomträttsavgäld	1 850	1 852
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	395 121	120 031

Not 17 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Bankmedel	27 941	50 000
Transaktionskonto	1 786 143	1 580 939
Summa kassa och bank	1 814 084	1 630 939

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Inteckningslån	27 456 250	28 231 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-775 000	-775 000
Långfristig skuld vid årets slut	26 681 250	27 456 250

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,91%	2019-08-27	7 450 000,00	0,00	200 000,00	7 250 000,00
SWEDBANK	0,90%	2018-09-28	7 500 000,00	0,00	200 000,00	7 300 000,00
SWEDBANK	1,64%	2018-10-25	3 175 000,00	0,00	100 000,00	3 075 000,00
SWEDBANK	3,66%	2023-02-07	10 106 250,00	0,00	275 000,00	9 831 250,00
Summa	2,53%		28 231 250,00	0,00	775 000,00	27 456 250,00

* Senast kända räntesatser

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 Övriga långfristiga skulder

	2018-08-31	2017-08-31
Mottagna depositioner	-3 500	0
	-3 500	0

Not 20 Leverantörsskulder

	2018-08-31	2017-08-31
Leverantörsskulder	278 751	66 977
Summa leverantörsskulder	278 751	66 977

Not 21 Övriga skulder

	2018-08-31	2017-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	44 711	44 711
Mottagna depositioner	38 772	27 372
Skuld sociala avgifter och skatter	0	3 277
Avräkning hyror och avgifter	4 914	-8
Clearing	5 329	0
Summa övriga skulder	93 727	75 353

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna sociala avgifter	0	314
Upplupna räntekostnader	141 743	174 554
Upplupna elkostnader	35 017	57 048
Upplupna värmekostnader	8 430	12 336
Upplupna revisionsarvoden	11 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 214
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	464 041	457 900
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	660 231	718 366

Not 23 Ställda säkerheter**2018-08-31****2017-08-31**

Fastighetsinteckningar

30 500 000

30 500 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

0

0

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

Styrelsens underskrifterMalmö 4/1-2019

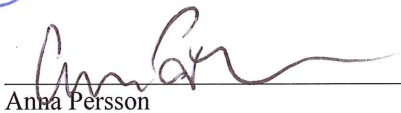
Ort och datum



Michael Kristensen Möller



Jeanette Valcich



Anna Persson



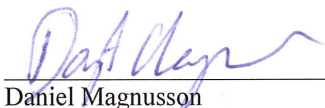
Christian Hansen



Roger Wittiko



Gica Grossman

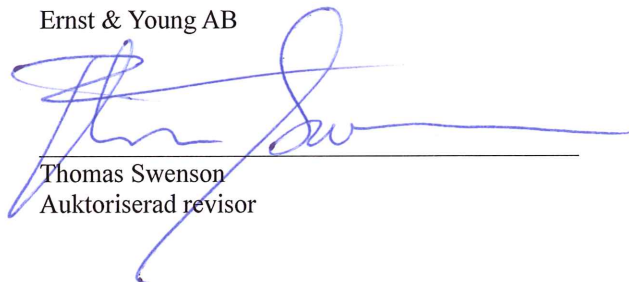


Daniel Magnusson

Vår revisionsberättelse har lämnats

12/2 2019

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisorErcil Avci
Förtroendevald revisor

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 räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 misstag.

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 misstag. 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 misstag 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 eventuella 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 räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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 revisorssed 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 trygghetssätt.

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 eller förlust, 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 eller förlust 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 eller förlust 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 12/2 2019

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, 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 styrelsens 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.

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 planens 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

