

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Pyramiden
Org nr: 746000-8167



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
2018-09-01 till 2019-08-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 133% till 172%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 030 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 427 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 Foksam.

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 2026-12-31 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 76 799 000 kr kr

Föregående års taxeringsvärde 54 736 000 kr kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,39 % 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
Fastighetservice	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 155 och planerat underhåll för 414. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 171 tkr/år för de närmaste 10 åren. Avsättning till fond för yttre underhåll har skett för verksamhetsåret med 1 941 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	150 101 kr
Installationer	115 825 kr
Huskropp utvändigt	114 405 kr
Markytor	33 918 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tak, fasader, övr. byggnad	2020-2021	Enligt underhållsplan
Gemensamma utrymmen	2020	Enligt underhållsplan
Luftbehandlingssystem	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 Møller-Kristensen	Ordförande	2021
Mengsteab Haile Ghebresilassie	Ledamot	2021
Anna Persson	Vice ordförande/Sekr.	2020
Roger Wittiko	Ledamot	2020
Christian Hansen	Ledamot	2020
Gica Grossman	Ledamot	2021
Daniel Magnusson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jeanette Valcich	Suppleant	2020
Tomas Palmér	Suppleant	2020
Per Wolf	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ersel Avci	Förtroendevald revisor	2020
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020
Revisorssuppleant		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kaj Hansson		2020
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Holmberg		2020
Henrik Fredriksen		2020

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 155 tkr och underhåll för 414 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 150 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 148 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 797 kr/m²/år.

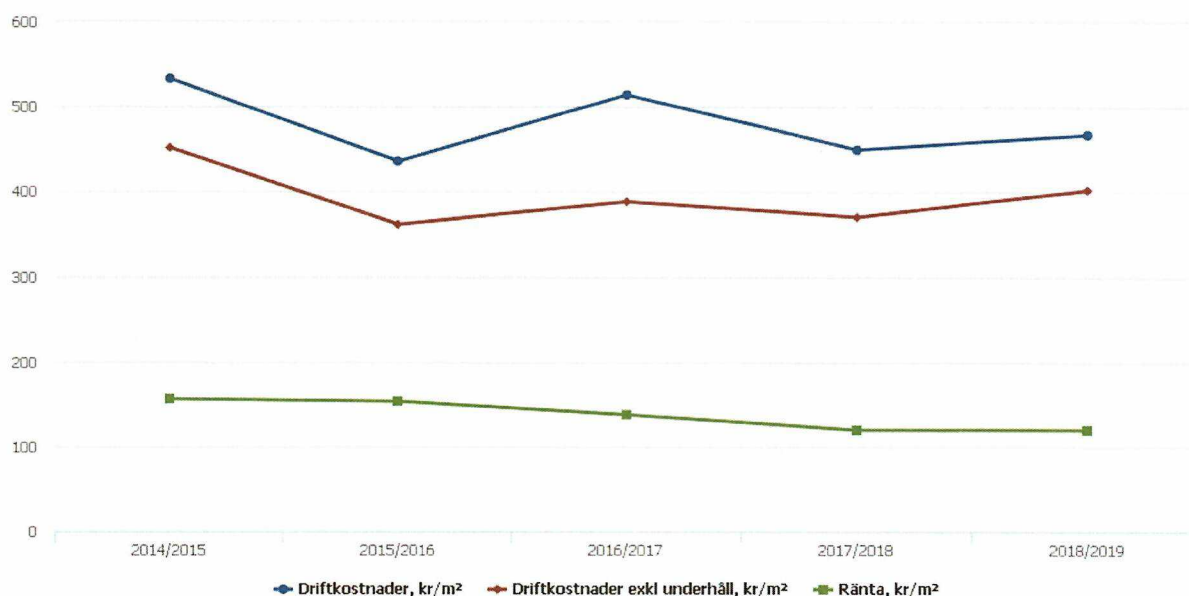
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

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

- 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)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	6 355	6 197	6 054	5 729	5 580
Resultat efter finansiella poster	396	380	-433	-289	-635
Årets resultat	396	380	-433	-289	-635
Resultat exklusive avskrivningar	1 427	1 399	570	697	315
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-514	-557	-520	-169	-555
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	303	302	170	135	136
Balansomslutning	35 917	36 487	36 713	38 024	39 137
Soliditet %	23	22	21	21	21
Likviditet %	172	133	236	135	74
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	805	773	769	747	733
Bränsletillägg, kr/m ²	127	126	127	127	128
Driftkostnader, kr/m ²	467	449	514	435	533
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	402	370	388	361	451
Ränta, kr/m ²	120	120	138	154	157
Underhållsfond, kr/m ²	1 433	1 195	968	921	860
Lån, kr/m ²	4 171	4 370	4 493	4 523	4 644



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.

7

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	7 650 321	-161 384	379 920
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					379 920	-379 920
Reservering underhållsfond				1 941 000	-1 941 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-414 248	414 248	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						396 451
Vid årets slut	132 469	0	0	9 177 073	-1 308 216	396 451

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	218 536
Årets resultat	396 451
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 941 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	414 248
Summa	-911 766

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 911 766**

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

9

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 355 146	6 196 964
Övriga rörelseintäkter	Not 3	113 057	121 520
Summa rörelseintäkter		6 468 204	6 318 484
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 988 555	-2 872 643
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 100 607	-1 105 376
Personalkostnader	Not 6	-201 621	-182 763
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 030 283	-1 018 634
Summa rörelsekostnader		-5 321 066	-5 179 416
Rörelseresultat		1 147 138	1 139 068
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	17 424	17 424
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	344	356
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-768 456	-776 929
Summa finansiella poster		-750 688	-759 148
Resultat efter finansiella poster		396 450	379 920
Årets resultat		396 450	379 920

7

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	33 045 844	33 885 507
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	15 909
Summa materiella anläggningstillgångar		33 045 844	33 901 416
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	181 500	181 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		181 500	181 500
Summa anläggningstillgångar		33 227 345	34 082 916
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	11 673	61 387
Övriga fordringar	Not 15	191 220	133 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	162 993	395 121
Summa kortfristiga fordringar		365 886	589 784
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 324 027	1 814 084
Summa kassa och bank		2 324 027	1 814 084
Summa omsättningstillgångar		2 689 913	2 403 868
Summa tillgångar		35 917 258	36 486 784

A

Balansräkning

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	132 469	132 469	
Fond för yttre underhåll	9 177 073	7 650 321	
Summa bundet eget kapital	9 309 542	7 782 790	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 308 217	-161 384	
Årets resultat	396 451	379 920	
Summa fritt eget kapital	-911 766	218 536	
Summa eget kapital	8 397 776	8 001 325	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	25 956 250	26 681 250
Övriga långfristiga skulder	Not 19	-3 500	-3 500
Summa långfristiga skulder	25 952 750	26 677 750	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	750 000	775 000
Leverantörsskulder	Not 20	47 186	278 751
Övriga skulder	Not 21	96 368	93 727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	673 178	660 231
Summa kortfristiga skulder	1 566 733	1 807 709	
Summa eget kapital och skulder	35 917 258	36 486 784	

7

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	396 450	379 920
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 030 283	1 018 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 426 733	1 398 554
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	223 898	-364 178
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-240 976	168 513
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 409 655	1 202 889
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	- 174 712	- 244 744
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	- 174 712	- 244 744
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-725 000	-775 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-725 000	-775 000
Årets kassaflöde	509 943	183 145
Likvidamedel vid årets början	1 814 084	1 630 939
Likvidamedel vid årets slut	2 324 027	1 814 084
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

A

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 aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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.

Q

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 004 964	4 855 083
Hyror, bostäder	64 252	62 448
Hyror, lokaler	24 808	24 708
Hyror, garage	128 725	129 200
Hyror, p-platser	50 400	51 350
Hyror, övriga	48 082	46 361
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-11 742	-12 424
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 575	-7 053
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-425
Rabatter	-25 016	-23 257
Bränsleavgifter, bostäder	789 756	789 756
Elavgifter	286 493	281 217
Summa nettoomsättning	6 355 146	6 196 964

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Kabel-tv-avgifter	4 800	4 800
Övriga lokalintäkter	5 600	5 110
Övriga avgifter	8 323	3 450
Övriga ersättningar	18 258	28 174
Fakturerade kostnader	6 441	4 140
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	2
Övriga rörelseintäkter	69 637	63 444
Försäkringsersättningar	0	12 400
Summa övriga rörelseintäkter	113 057	121 520

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-414 248	-502 956
Reparationer	-154 677	-178 427
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-175 984	-167 137
Tomträttsavgäld	-5 550	-5 552
Försäkringspremier	-51 865	-46 469
Kabel- och digital-TV	-234 768	-230 984
Återbäring från Riksbyggen	11 800	11 750
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 785	0
Serviceavtal	-27 934	-26 465
Obligatoriska besiktningar	-13 906	0
Snö- och halkbekämpning	-490	0
Förbrukningsinventarier	-367 052	-142 421
Fordons- och maskinkostnader	-2 984	-18 688
Vatten	-257 549	-252 367
Fastighetsel	-552 912	-500 578
Uppvärmning	-584 445	-610 551

Sophantering och återvinning	-153 208	-126 135
Förvaltningsarvode drift	0	-75 663
Summa driftkostnader	-2 988 555	-2 872 643

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-967 495	-1 003 616
Resekostnader	-43	-240
IT-kostnader	-8 369	-450
Arvode, yrkesrevisor	-10 856	-10 438
Övriga förvaltningskostnader	-18 525	-15 413
Kreditupplysningar	-15 025	-8 850
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 818	-25 025
Kontorsmateriel	-6 358	-8 670
Telefon och porto	-6 480	-5 302
Medlems- och föreningsavgifter	-5 082	-5 082
Bankkostnader	-2 607	-1 587
Advokat och rättegångskostnader	-21 375	0
Övriga externa kostnader	-21 574	-20 704
Summa övriga externa kostnader	-1 100 607	-1 105 376

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Lön till kollektivanställda	-59 640	-58 128
Styrelsearvoden	-94 111	-87 879
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	2 000
Pensionskostnader	0	-593
Sociala kostnader	-44 870	-38 163
Summa personalkostnader	-201 621	-182 763

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-22 053	-22 053
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-992 322	-980 674
Avskrivning Maskiner och inventarier	-15 908	-15 907
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 030 283	-1 018 634

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	17 424	17 424
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	17 424	17 424

2

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	344	356
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	344	356

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-768 456	-776 140
Övriga räntekostnader	0	-788
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-768 456	-776 929

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	3 464 179	3 464 179
Standardförbättringar	43 487 967	43 243 223
	46 952 146	46 707 402
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	174 712	244 744
	174 712	244 744
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	47 126 858	46 952 146

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 692 333	-2 670 280
Standardförbättringar	-10 374 305	-9 393 632
	- 13 066 638	- 12 063 912
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-22 053	-22 053
Årets avskrivning standardförbättringar	-992 322	-980 674
	- 1 014 375	- 1 002 727
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 14 081 013	- 13 066 639

Restvärde enligt plan vid årets slut	-33 045 844	33 885 507
---	--------------------	-------------------

Varav

Byggnader	749 797	771 846
Standardförbättringar	32 296 047	33 113 661

Taxeringsvärden

Bostäder	76 000 000	54 200 000
Lokaler	799 000	536 000

Totalt taxeringsvärde	76 799 000	54 736 000
<i>varav byggnader</i>	<i>45 799 000</i>	<i>37 536 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>31 000 000</i>	<i>17 200 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
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	-248 101	-232 194
Installationer	-47 200	-47 200
	- 295 301	- 279 394
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-15 908	-15 907
	- 15 908	- 15 907
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-264 010	-248 101*
Installationer	-47 200	-47 200
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 311 209	- 295 301
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	15 909*
Varav		
Maskiner och inventarier	0	15 909*

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Andra långfristiga fordringar	181 500	181 500
Summa andra långfristiga fordringar	181 500	181 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	15 943	65 717
Kundfordringar	-4 270	-4 330
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	11 673	61 387

Not 15 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	38 450	47 297
Skattekonto	152 770	85 979
Summa övriga fordringar	191 220	133 276

*Fel siffror i förra årets årsredovisning, rättat nu.

9

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 063	15 739
Förutbetalt förvaltningsarvode	85 340	325 527
Förutbetald elavgift	21 056	21 056
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 418	20 339
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 266	10 609
Förutbetald tomträtsavgäld	1 850	1 850
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	162 993	395 121

Not 17 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Bankmedel	26 263	27 941
Transaktionskonto	2 297 764	1 786 143
Summa kassa och bank	2 324 027	1 814 084

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	26 706 250	27 456 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-750 000	-775 000
Långfristig skuld vid årets slut	25 956 250	26 681 250

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	0,78%	2018-09-28	7 300 000,00	-7 250 000,00	50 000,00	0,00
SWEDBANK	0,78%	2018-10-25	3 075 000,00	-3 075 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,38%	2021-10-25	0,00	10 325 000,00	225 000,00	10 100 000,00
SWEDBANK	3,66%	2023-02-07	9 831 250,00	0,00	275 000,00	9 556 250,00
SWEDBANK	0,78%	2024-08-23	7 250 000,00	0,00	200 000,00	7 050 000,00
Summa			27 456 250,00	0,00	750 000,00	26 706 250,00

*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, 23 606 250 kr, förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga långfristiga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Mottagna depositioner	-3 500	-3 500
	-3 500	-3 500

Not 20 Leverantörsskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörsskulder	47 186	278 751
Summa leverantörsskulder	47 186	278 751

7

Not 21 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	42 852	44 711
Mottagna depositioner	44 272	38 772
Avräkning hyror och avgifter	6 479	4 914
Clearing	2 765	5 329
Summa övriga skulder	96 368	93 727

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	132 933	141 743
Upplupna elkostnader	36 878	35 017
Upplupna värmekostnader	11 188	8 430
Upplupna revisionsarvoden	11 000	11 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	481 179	464 041
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	673 178	660 231

Not 23 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	30 500 000	30 500 000

Not 24 Eventualförpliktelser

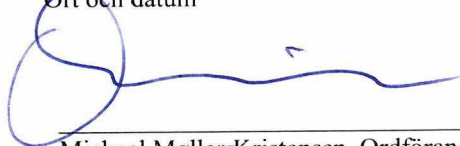
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
--	---	---

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

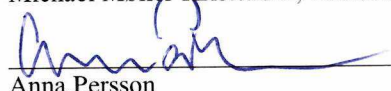
Styrelsens underskrifter

Malmö 19/217

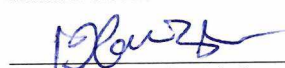
Ort och datum



Michael Möller-Kristensen, Ordförande



Anna Persson



Mengsteab Haile Ghebresilassie



Gica Grossman



Christian Hansen

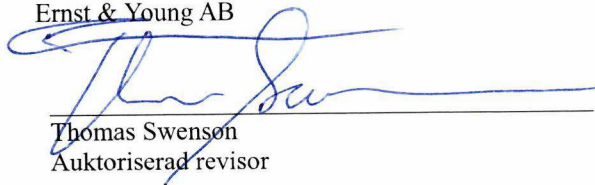


Roger Wittiko

~~Daniel Magnusson~~ Riksbyggen Föreningens ledig.
Per Wolf, suppleant Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 20/12 2019

Ernst & Young AB



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor



Ercil Avci
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31

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 2019 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 revisionssed 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 att utföra 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. Risker 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 räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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.

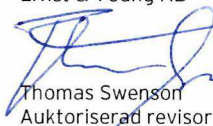
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 20/12 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, arvas 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.

Arsavgift

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

