



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Pyramiden i Malmö



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Pyramiden i Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2020 - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1953-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Michael Møller-Kristensen	Ordförande	Styrelsen och flera medlemmar har frågat om jag kommer att sitta kvar i styrelsen efter årsstämman, om stämman bifaller detta, då tackar jag för medlemmarnas förtroende
Gica Grossman	Ledamot	
Christian Brage Sven Hansen	Ledamot	
Tomas Lennart Palmér	Ledamot	
Rijad Sacirovic	Ledamot	
Kjell Roger Vittiko	Ledamot	
Anna Maria Berg	Suppleant	
Henrik Frederiksen	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Marcus Nordgren	Ordinarie Extern	Ernst & Young
Ersel Avci	Ordinarie Intern	
Kaj Hansson	Suppleant Intern	

Valberedning

Zelda Heggenberger	Samman kallande
Johan Holmgren	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-02-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pyramiden 2	1953	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1953 och består av 1 flerbostadshus.

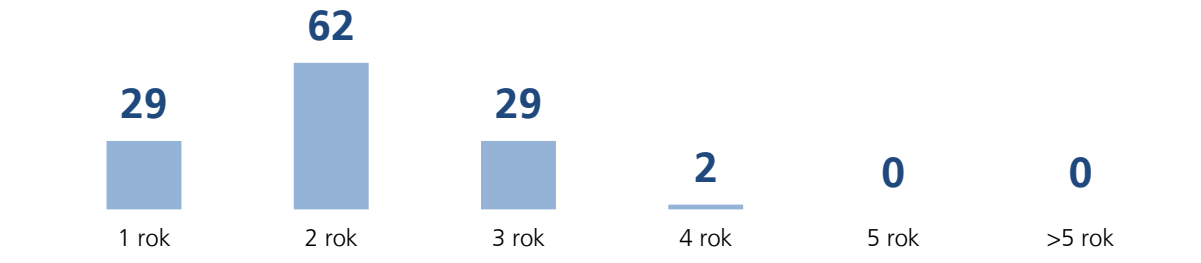
Värdeåret är 1953.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 648 m², varav 6 282 m² utgör boyta och 366 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 122 lägenheter med bostadsrätt samt 12 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokalen
Bastu
Gym
Hobbyrum
Grillplats

Kommentar

Med bubbelbad

Ny grill kommer under våren 2022

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt fibernätverk till alla lägenheter	2021	
Tak, fasader, övrig byggnad	2021	Enligt underhållsplan
Tak, fasad, övrig byggnad	2020	Enligt underhållsplan
Gemensamma utrymmen	2020	Enligt underhållsplan
Luftbehandlingssystem	2020	
Stambyte	2013 - 2014	
Takreovering	2008	
Balkongreovering	2001	
Fönsterbyte	1992 - 2010	1992 och 2010
Fasadputsning	1979	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Genomgång av värmesystem	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Elhandelsavtal	AktivEl
Internet och TV	Sydantenn
Service/underhåll tvättstugor	Electrolux
Garageport	Skåne Portar
Föreningens alla lås	ABBA Lås
Gymmet	GymDoktorn
Hiss	Hiss i Skåne

Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Styrelsen har gått en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har solcellspaneler.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanera vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

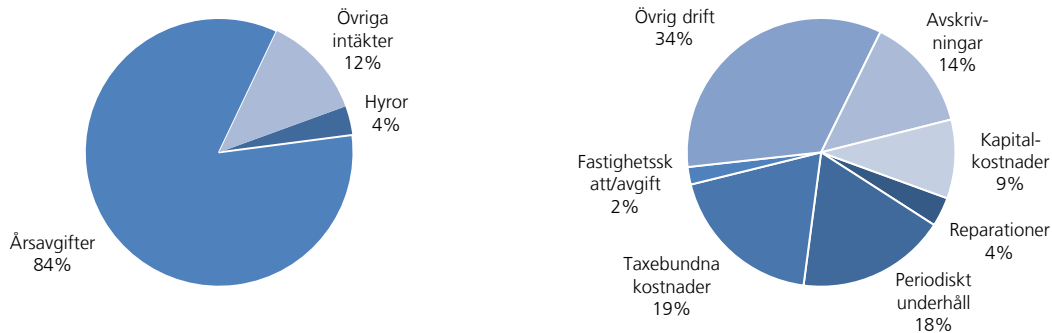
Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 25 % kvinnor och 75 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Föreningens ekonomi

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har inte hänt mycket under förvaltningsåret, men största som för föreningen har hänt är att vi har friköpt tomten, så att föreningen nu är ägare av tomten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 122 st
Överlåtelse under året: 17 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 157
Tillkommande medlemmar: 26
Avgående medlemmar: 21
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 162

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	19/20	18/19	17/18
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	1 134	803	805	773
Hyror/m ² hyresrättsyta	206	240	-	-
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 789	4 128	4 171	4 370
Elkostnad/m ² totalyta	65	81	-	-
Värmekostnad/m ² totalyta	102	84	-	-
Vattenkostnad/m ² totalyta	56	42	-	-
Kapitalkostnader/m ² totalyta	126	81	-	-
Soliditet (%)	14	24	23	22
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-355	-692	396	380
Nettoomsättning (tkr)	8 410	6 415	6 355	6 197

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 282 m² bostäder och 366 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	133 793	0	0	133 793
Upplåtelseavgifter	978 676	0	0	978 676
Fond för yttre underhåll	11 586 803	1 941 000	-1 472 270	11 118 073
S:a bundet eget kapital	12 699 272	1 941 000	-1 472 270	12 230 542
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-4 013 908	-1 941 000	779 858	-2 852 766
Årets resultat	-354 818	-354 818	692 412	-692 412
S:a ansamlad förlust	-4 368 726	-2 295 818	1 472 270	-3 545 178
S:a eget kapital	8 330 546	-354 818	0	8 685 364

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-354 818
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 072 908
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 941 000
summa balanserat resultat	-4 368 726

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta
att i ny räkning överförs

1 591 861
-2 776 865

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2019-2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 409 628	6 414 759
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61 201	45 773
Summa rörelseintäkter		8 470 829	6 460 532
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 700 368	-3 994 123
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 787 698	-1 372 684
Personalkostnader	Not 6	-287 147	-224 538
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 214 334	-1 024 291
Summa rörelsekostnader		-7 989 547	-6 615 636
RÖRELSERESULTAT		481 282	-155 104
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-28	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-836 072	-537 340
Summa finansiella poster		-836 099	-537 308
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-354 818	-692 412
ÅRETS RESULTAT		-354 818	-692 412

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	56 224 967	32 022 631
Pågående byggnation	Not 9	0	1 025 831
Maskiner	Not 10	46 634	63 592
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		56 271 601	33 112 054
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		0	181 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	181 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 271 601	33 293 554
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		30 287	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 148 336	2 269 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	123 051	81 446
Summa kortfristiga fordringar		2 301 674	2 351 260
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		50 399	83 379
Summa kassa och bank		50 399	83 379
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 352 073	2 434 639
SUMMA TILLGÅNGAR		58 623 674	35 728 193

Balansräkning

		2021-12-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 112 469	1 112 469
Fond för yttre underhåll	Not 14	11 586 803	11 118 073
Summa bundet eget kapital		12 699 272	12 230 542
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 013 908	-2 852 766
Årets resultat		-354 818	-692 412
Summa ansamlad förlust		-4 368 726	-3 545 178
SUMMA EGET KAPITAL		8 330 546	8 685 364
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	15 012 500	25 156 250
Summa långfristiga skulder		15 012 500	25 156 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	33 918 500	775 000
Leverantörsskulder		348 099	457 019
Övriga skulder		161 354	83 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	852 676	570 921
Summa kortfristiga skulder		35 280 628	1 886 580
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 623 674	35 728 193

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2019-2020
Byggnader	100 år	100 år
Takreovering	50 år	50 år
Fasadbeklädnad	Fullt avskriven	40 år
Värmesystem	25 år	25 år
Balkonger och fönster	Fullt avskriven	20 år
Postboxar	Fullt avskriven	10 år
Trapphusmålning	Fullt avskriven	25 år
Stambyte, badrum och elbyte	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år
Bredband - Fibernätverk	20 år	

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2019-2020
	Årsavgifter	7 126 577	5 045 639
	Hyror bostäder	0	45 526
	Hyror lokaler	75 455	42 408
	Hyror parkering	59 400	50 940
	Hyror garage	155 307	124 055
	Hyror förråd	5 763	1 528
	Hyror antennplats	0	1 000
	Hysesrabatt	0	-7 008
	Elintäkter	-105 443	240 269
	Elintäkter moms	300 360	62 539
	Värmeintäkter	744 716	789 378
	Serviceavgifter	0	1 000
	Gemensamhetslokal	2 100	4 100
	Övriga debiterade avgifter	0	1 600
	Överlåtelse	0	6 978
	Pantsättning	0	1 395
	Avgift andrahandsuthyrning	45 361	3 417
	Öresutjämnning	32	-7
		8 409 628	6 414 759
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2019-2020
	Fakturerade kostnader	500	180
	Fakturerade kostnader moms	710	0
	Fakturerade inkassokostnader	0	7 105
	Återbäring försäkringsbolag	0	-5 088
	Övriga intäkter	59 991	43 576
		61 201	45 773

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2019-2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	1 873	5 662
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 438	9 974
	Snöröjning/sandning	690	0
	Städning entreprenad	106 016	47 052
	Städning enligt beställning	0	438
	OVK Obl. Ventilationskontroll	77 500	0
	Hissbesiktning	943	4 264
	Myndighetstillsyn	55 726	11 875
	Bevakning	2 034	2 101
	Gemensamma utrymmen	16 241	1 637
	Sophantering	0	4 650
	Gård	25 558	27 431
	Serviceavtal	16 112	21 145
	Förbrukningsmateriel	35 967	67 420
	Teleport/hissanläggning	600	0
	Störningsjour och larm	1 873	2 534
	Brandskydd	3 208	0
	Fordon	10 861	1 815
		358 639	207 997
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 056	0
	Gemensamma utrymmen	0	9 820
	Tvättstuga	22 191	30 983
	Källare	220	0
	Lås	34 937	15 511
	Installationer	0	23 595
	VVS	31 200	12 054
	Värmeanläggning/undercentral	-4 826	11 553
	Ventilation	7 563	20 738
	Elinstallationer	99 457	66 743
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 650
	Hiss	17 557	24 162
	Tak	0	26 250
	Mark/gård/utemiljö	15 605	94 467
	Garage/parkering	4 664	29 218
	Skador/klotter/skadegörelse	81 427	0
	Vattenskada	2 224	0
		313 275	368 743
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	229 174
	Gemensamma utrymmen	0	172 759
	Tvättstuga	64 670	0
	VVS	208 125	290 750
	Ventilation	1 133 626	668 319
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	23 577
	Bredband	0	19 963
	Mark/gård/utemiljö	185 440	67 729
		1 591 861	1 472 271
	Taxebundna kostnader		
	El	433 723	540 981
	Värme	675 694	560 947
	Vatten	374 330	280 802
	Sophämtning/renhållning	166 171	130 976
	Grovsopor	30 531	3 778
		1 680 449	1 517 484

Övriga driftkostnader		
Försäkring	123 616	55 091
Markhyra/vägavgift/avgäld	1 850	0
Tomträttsavgäld	5 550	2 775
Kabel-TV	439 140	193 778
	570 156	251 644
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	185 988	175 984
TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 700 368	3 994 123
Not 5	2021	2019-2020
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Kreditupplysning	8 114	8 169
Tele- och datakommunikation	10 767	9 287
Juridiska åtgärder	229 781	258 417
Inkassering avgift/hyra	28 955	11 250
Hysesförluster	0	1
Förvaltning	0	9 768
Revisionsarvode extern revisor	12 875	11 375
Föreningskostnader	16 152	33 152
Styrelseomkostnader	24 717	0
Fritids- och trivselkostnader	4 515	0
Förvaltningsarvode	981 684	861 413
Förvaltningsarvodena övriga	1 163	33 570
Administration	406 589	21 981
Korttidsinventarier	0	13 170
Konsultarvode	54 087	68 740
Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 300	0
Övriga driftkostnader	0	32 392
	1 787 698	1 372 684
Not 6	2021	2019-2020
PERSONALKOSTNADER		
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställda.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	225 706	139 686
Löner	0	36 960
Sociala kostnader	61 441	43 713
Övriga personalkostnader	0	4 179
	287 147	224 538
Not 7	2021	2019-2020
AVSKRIVNINGAR		
Byggnad	29 404	22 053
Förbättringar	1 167 972	1 001 160
Maskiner	16 958	1 078
	1 214 334	1 024 291

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	47 126 858	47 126 858
	Nyanskaffningar	25 399 712	0
	Utgående anskaffningsvärde	72 526 570	47 126 858
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 104 227	-14 081 013
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 197 376	-1 023 213
	Utgående avskrivning enligt plan	-16 301 603	-15 104 227
	Planenligt restvärde vid årets slut	56 224 967	32 022 631
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	45 799 000	45 799 000
	Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000
		76 799 000	76 799 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	76 000 000	76 000 000
	Lokaler	799 000	799 000
		76 799 000	76 799 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-08-31
	Solceller	0	1 025 831
		0	1 025 831
Not 10	MASKINER	2021-12-31	2020-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	328 680	264 010
	Nyanskaffningar	0	64 670
	Utgående anskaffningsvärde	328 680	328 680
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-265 088	-264 010
	Årets avskrivningar enligt plan	-16 958	-1 078
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-282 046	-265 088
	Redovisat restvärde vid årets slut	46 634	63 592

Not 11	INVENTARIER	2021-12-31	2020-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	47 200	47 200
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	47 200	47 200
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-47 200	-47 200
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-47 200	-47 200
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-08-31
	Skattekonto	198 577	51 021
	Skattefordran	38 686	38 450
	Klientmedel hos SBC	1 907 584	2 180 343
	Fordringar kreditfakturor	3 489	0
		2 148 336	2 269 814
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-08-31
	Försäkring	35 195	18 514
	Kabel-TV	87 856	61 082
	Tomträttsavgäld	0	1 850
		123 051	81 446
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-08-31
	Vid årets början	11 118 073	9 177 073
	Reservering enligt stadgar	1 941 000	1 941 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 472 270	0
	Vid årets slut	11 586 803	11 118 073

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-08-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,770 %	9 425 000	9 800 000	2022-10-28
Swedbank	0,780 %	6 550 000	6 850 000	2024-08-23
Swedbank	3,660 %	8 937 500	9 281 250	2023-02-27
Swedbank	0,770 %	24 018 500	0	2022-03-28
Summa skulder till kreditinstitut		48 931 000	25 931 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-33 918 500	-775 000	
		15 012 500	25 156 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 846 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2021-12-31	2020-08-31
Fastighetsinteckningar	49 694 000	30 500 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2021-12-31	2020-08-31
El	63 365	31 748
Värme	105 966	14 544
Extern revisor	12 000	11 000
Ränta	97 221	79 094
Avgifter och hyror	574 124	434 535
	852 676	570 921

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen försöker att få in offert på asfaltering av P-platsen, som nu har varit med fläckar utan asfalt ett bra tag nu efter dränering av garaget blev utförd.

Så att vi igen kan få en fin P-plats med 4 laddplaster och 3 extra P-platser.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2022

Michael Møller-Kristensen
Ordförande

Gica Grossman
Ledamot

Christian Brage Sven Hansen
Ledamot

Tomas Lennart Palmér
Ledamot

Rijad Sacirovic
Ledamot

Kjell Roger Vittiko
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Ernst & Young AB

Marcus Nordgren
Auktoriserad revisor

Ersel Avci
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-12-31.

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 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Marcus Nordgren
Auktoriserad revisor

Ersel Avci
Förtroendevald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se