

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Pyramiden i Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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
Henrik Fredriksen	Ledamot
Gica Grossman	Ledamot
Maria Berith Kinberg	Ledamot
Tomas Lennart Palmér	Ledamot
Rijad Sacirovic	Ledamot
Anna Maria Berg	Suppleant
Christian Brage Sven Hansen	Suppleant
Lena Veronika Iren Nilsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Auktoriserad revisor	Ordinarie Extern	Ernst & Young
Ersel Avci	Ordinarie Intern	
Kaj Hansson	Suppleant Intern	

Valberedning

Anna Asplind	Sammanställande
Kim Servin	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-07-18.

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.

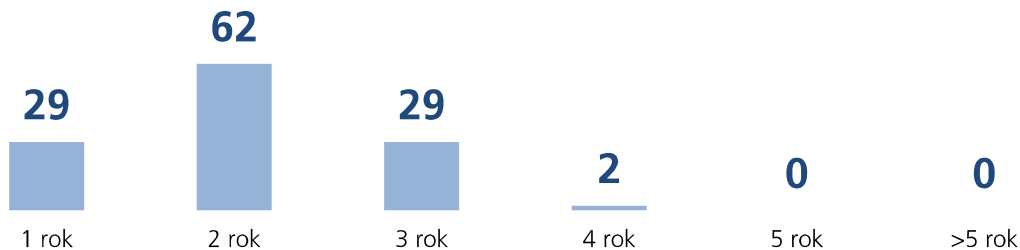
Värdeåret är 1953.

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

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
Tak, fasad, övrig byggnad	2020	Enligt underhållsplan
Gemensamma utrymmen	2020	Enligt underhållsplan
Luftbehandlingsystem	2020	
Stambyte	2013 - 2014	
Takrenovering	2008	
Balkongrenovering	2001	
Fönsterbyte	1992 - 2010	1992 och 2010
Fasadputsning	1979	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Nytt fibernätverk till alla lägenheter	2021	
Tak, fasader, övrig byggnad	2021	Enligt underhållsplan
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
Undercentral(fjärrvärme)	NH Nordström

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 45 % kvinnor och 55 % 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

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

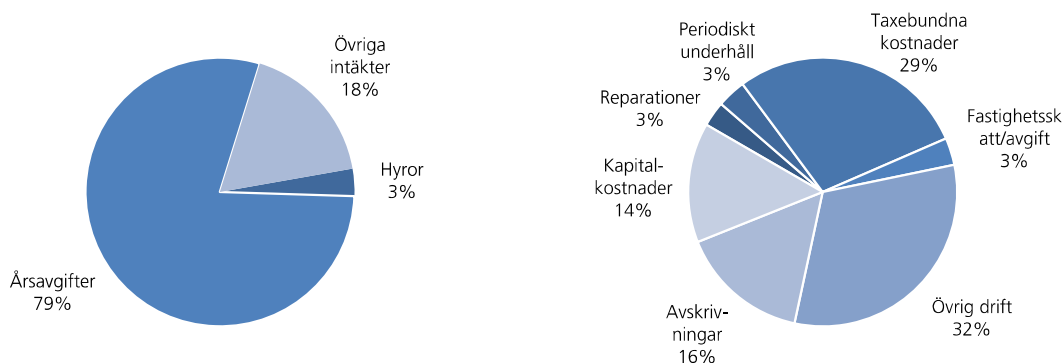
Föreningen har tidigare haft brutet räkenskapsår men redovisar from 2022-01-01 med helt räkenskapsår (jan-dec).

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 8 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2020/2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 957 983	2 263 722
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 064 437	8 470 829
Finansiella intäkter	3 044	-28
Minskning långa fordringar	0	181 500
Ökning av långfristiga skulder	0	22 999 750
Ökning av kortfristiga skulder	43 695	250 549
	7 111 177	31 902 600
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 297 899	6 775 213
Finansiella kostnader	885 952	836 072
Ökning av materiella anläggningstillgångar	466 125	812 881
Ökning av kortfristiga fordringar	244 678	223 173
Minskning av långfristiga skulder	1 017 000	0
	6 911 654	8 647 339
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 157 506	1 957 983
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	199 523	-305 739

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 122 st
Överlåtelse under året: 22 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 162
Tillkommande medlemmar: 36
Avgående medlemmar: 32
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 166

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	20/21	19/20	18/19
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	892	1 134	803	805
Hyror/m ² hyresrättsyta	162	206	240	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 627	7 789	4 128	4 171
Elkostnad/m ² totalyta	79	65	81	0
Värmekostnad/m ² totalyta	115	102	84	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	56	42	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	133	126	81	0
Soliditet (%)	16	14	24	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	927	-355	-692	396
Nettoomsättning (tkr)	7 046	8 410	6 415	6 355

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	11 935 942	1 941 000	-1 591 861	11 586 803
S:a bundet eget kapital	13 048 411	1 941 000	-1 591 861	12 699 272
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 717 865	-1 941 000	1 237 043	-4 013 908
Årets resultat	927 401	927 401	354 818	-354 818
S:a fritt eget kapital	-3 790 464	-1 013 599	1 591 861	-4 368 726
S:a eget kapital	9 257 947	927 401	0	8 330 546

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	927 401
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 776 865
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 941 000
summa balanserat resultat	-3 790 464

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

214 070
-3 576 394

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2020/2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 046 030	8 409 628
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 407	61 201
Summa rörelseintäkter		7 064 437	8 470 829
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 033 715	-4 700 368
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 101 067	-1 787 698
Personalkostnader	Not 6	-163 117	-287 147
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-956 229	-1 214 334
Summa rörelsekostnader		-5 254 128	-7 989 547
RÖRELSERESULTAT		1 810 309	481 282
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 044	-28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-885 952	-836 072
Summa finansiella poster		-882 908	-836 099
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		927 401	-354 818
ÅRETS RESULTAT		927 401	-354 818

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	55 747 581	56 224 967
Maskiner	Not 9	33 916	46 634
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		55 781 497	56 271 601
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 781 497	56 271 601
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		163 605	30 287
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 450 603	2 148 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	131 385	123 051
Summa kortfristiga fordringar		2 745 593	2 301 674
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		50 681	50 399
Summa kassa och bank		50 681	50 399
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 796 274	2 352 073
SUMMA TILLGÅNGAR		58 577 771	58 623 674

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 112 469	1 112 469
Fond för yttre underhåll	Not 13	11 935 942	11 586 803
Summa bundet eget kapital		13 048 411	12 699 272
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 717 865	-4 013 908
Årets resultat		927 401	-354 818
Summa fritt eget kapital		-3 790 464	-4 368 726
SUMMA EGET KAPITAL		9 257 947	8 330 546
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 150 000	15 012 500
Summa långfristiga skulder		6 150 000	15 012 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	41 764 000	33 918 500
Leverantörsskulder		326 797	348 099
Skatteskulder		18 305	0
Övriga skulder		125 905	161 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	934 817	852 676
Summa kortfristiga skulder		43 169 824	35 280 628
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 577 771	58 623 674

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).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. 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 belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2020/2021
Byggnader	100 år	100 år
Takrenovering	50 år	50 år
Värmesystem	25 år	25 år
Stambyte, badrum och elbyte	50 år	50 år
IMD	11 år	11 år
Solcellsanläggning	12–15 år	12–15 år
Laddstolpar	10 år	10 år
Bredband - Fibernätverk	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2020/2021
Årsavgifter	5 600 701	7 126 577
Hyror lokaler	59 115	75 455
Hyror parkering	43 800	59 400
Hyror garage	123 600	155 307
Hyror förråd	6 050	5 763
Elintäkter	0	-105 443
Elintäkter moms	327 512	300 360
Värmeintäkter	795 408	744 716
Tvättstuga	500	0
Gemensamhetslokal	3 800	2 100
Parkering	900	0
Överlåtelse/pantsättning	37 674	0
Avgift andrahandsuthyrning	46 985	45 361
Öresutjämning	-15	32
	7 046 030	8 409 628

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2020/2021
	Fakturerade kostnader	0	500
	Fakturerade kostnader moms	0	710
	Övriga intäkter	18 407	59 991
		18 407	61 201

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2020/2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	0	1 873
	Fastighetskötsel gård beställning	0	3 438
	Snöröjning/sandning	902	690
	Städning entreprenad	81 396	106 016
	Städning enligt beställning	10 138	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	77 500
	Hissbesiktning	4 288	943
	Myndighetstillsyn	0	55 726
	Bevakning	0	2 034
	Gemensamma utrymmen	0	16 241
	Sophantering	14 100	0
	Gård	28 714	25 558
	Serviceavtal	15 218	16 112
	Förbrukningsmateriel	46 702	35 967
	Teleport/hissanläggning	1 200	600
	Störningsjour och larm	5 342	1 873
	Brandskydd	0	3 208
	Fordon	2 742	10 861
		210 743	358 639
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	1 056
	Tvättstuga	47 178	22 191
	Källare	0	220
	Entré/trapphus	39 329	0
	Lås	15 902	34 937
	VVS	44 044	31 200
	Värmeanläggning/undercentral	2 409	-4 826
	Ventilation	2 853	7 563
	Elinstallationer	7 934	99 457
	Hiss	9 239	17 557
	Mark/gård/utemiljö	0	15 605
	Garage/parkering	0	4 664
	Skador/klotter/skadegörelse	0	81 427
	Vattenskada	15 536	2 224
		184 424	313 275
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	34 879	64 670
	VVS	0	208 125
	Ventilation	0	1 133 626
	Mark/gård/utemiljö	59 066	185 440
	Garage/parkering	120 125	0
		214 070	1 591 861
	Taxebundna kostnader		
	El	522 444	433 723
	Värme	764 361	675 694
	Vatten	303 668	374 330
	Sophämtning/renhållning	154 256	166 171
	Grovsopor	16 187	30 531
		1 760 916	1 680 449
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	110 512	123 616
	Markhyra/välgavgift/avgäld	0	1 850
	Tomträttsavgäld	0	5 550
	Kabel-TV	352 918	439 140
		463 430	570 156
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	200 132	185 988

	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 033 715	4 700 368
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2020/2021
	Kreditupplysning	6 693	8 114
	Tele- och datakommunikation	4 899	10 767
	Juridiska åtgärder	123 653	229 781
	Inkassering avgift/hyra	14 449	28 955
	Revisionsarvode extern revisor	23 750	12 875
	Föreningskostnader	30 523	16 152
	Styrelseomkostnader	393	24 717
	Fritids- och trivselkostnader	90	4 515
	Förvaltningsarvode	806 683	981 684
	Förvaltningsarvodena övriga	2 500	1 163
	Administration	73 866	406 589
	Konsultarvode	5 148	54 087
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 420	8 300
		1 101 067	1 787 698
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2020/2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	127 850	225 706
	Sociala kostnader	35 267	61 441
		163 117	287 147
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2020/2021
	Byggnad	21 388	29 404
	Förbättringar	922 122	1 167 972
	Maskiner	12 718	16 958
		956 229	1 214 334

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	72 526 570	47 126 858
	Nyanskaffningar	432 951	25 399 712
	Utgående anskaffningsvärde	72 959 521	72 526 570
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 301 603	-15 104 227
	Årets avskrivningar enligt plan	-943 511	-1 197 376
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 245 114	-16 301 603
	Planenligt restvärde vid årets slut	55 747 581	56 224 967
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	24 027 125	23 561 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	52 847 000	45 799 000
	Taxeringsvärde mark	29 000 000	31 000 000
		81 847 000	76 799 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	81 000 000	76 000 000
	Lokaler	847 000	799 000
		81 847 000	76 799 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	328 680	328 680
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	328 680	328 680
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-282 046	-265 088
	Årets avskrivningar enligt plan	-12 718	-16 958
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-294 764	-282 046
	Redovisat restvärde vid årets slut	33 916	46 634

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	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 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	283 244	198 577
	Skattefordran	0	38 686
	Momsavräkning	56 220	0
	Klientmedel hos SBC	1 414 152	1 907 584
	Fordringar	580	0
	Fordringar kreditfakturor	3 734	3 489
	Räntekonto hos SBC	692 672	0
		2 450 603	2 148 336
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	37 658	35 195
	Kabel-TV	93 727	87 856
		131 385	123 051
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	11 586 803	11 118 073
	Reservering enligt stadgar	1 941 000	1 941 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 591 861	-1 472 270
	Vid årets slut	11 935 942	11 586 803

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	2,690 %	9 125 000	9 425 000	2023-01-28
Swedbank	0,780 %	6 350 000	6 550 000	2024-08-23
Swedbank	3,660 %	8 662 500	8 937 500	2023-02-27
Swedbank	3,510 %	23 776 500	24 018 500	2023-03-28
Summa skulder till kreditinstitut		47 914 000	48 931 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-41 764 000	-33 918 500	
		6 150 000	15 012 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 829 000 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 belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	49 694 000	49 694 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	76 497	63 365
Värme	109 504	105 966
Extern revisor	12 000	12 000
Arvoden	2 639	0
Sociala avgifter	829	0
Ränta	130 844	97 221
Avgifter och hyror	602 504	574 124
	934 817	852 676

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har förekommit.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Michael Møller-Kristensen
Ordförande

Henrik Fredriksen
Ledamot

Gica Grossman
Ledamot

Maria Berith Kinberg
Ledamot

Tomas Lennart Palmér
Ledamot

Rijad Sacirovic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Ernst & Young AB

Ida Bergendorff
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 Bostadsrättsföreningen Pyramiden i Malmö för 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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 revisionsd 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsssed 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 Bostadsrättsföreningen Pyramiden i Malmö för 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionsssed 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 tryggsamt 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Anmärkning

Ordinarie föreningsstämma avseende 2021 års årsredovisning har inte hållits enligt den, i Lag om ekonomiska föreningar, stipulerade tidsperioden om sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Ida Bergendorff
Auktoriserad revisor

Ersel Avci
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 660 000	5 600 701	5 545 000
Hyror lokaler	58 800	59 115	58 000
Hyror parkering	48 000	43 800	40 000
Hyror garage	119 400	123 600	112 000
Hyror förråd	6 600	6 050	2 000
Elintäkter moms	244 000	327 512	240 000
Värmeintäkter	805 000	795 408	790 000
Tvättstuga	0	500	0
Gemensamhetslokal	0	3 800	0
Parkering	0	900	0
Överlåtelse/pantsättning	0	37 674	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	46 985	0
Öresutjämning	0	-15	0
Övriga intäkter	0	18 407	0
	6 941 800	7 064 437	6 787 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-3 000	0	-6 000
Fastighetskötsel gård beställning	-7 000	0	-10 000
Snöröjning/sandning	-1 000	-902	0
Städning entreprenad	-95 000	-81 396	-82 000
Städning enligt beställning	-1 000	-10 138	-1 000
Hissbesiktning	-2 000	-4 288	-5 000
Myndighetstillsyn	0	0	-13 000
Bevakning	0	0	-3 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	0	-2 000
Sophantering	-10 000	-14 100	-5 000
Gård	-29 000	-28 714	-28 000
Serviceavtal	-18 000	-15 218	-22 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-46 702	-20 000
Teleport/hissanläggning	-1 000	-1 200	-1 000
Störningsjour och larm	-6 000	-5 342	-3 000
Fordon	-5 000	-2 742	0
	-203 000	-210 743	-201 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-150 000	0	-369 000
Tvättstuga	0	-47 178	0
Entré/trapphus	0	-39 329	0
Lås	0	-15 902	0
VVS	0	-44 044	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 409	0
Ventilation	0	-2 853	0
Elinstallationer	0	-7 934	0
Hiss	0	-9 239	0
Vattenskada	0	-15 536	0
	-150 000	-184 424	-369 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-259 000	0	-1 300 000
Tvättstuga	0	-34 879	0
Mark/gård/utemiljö	0	-59 066	0
Garage/parkering	0	-120 125	0
	-259 000	-214 070	-1 300 000

Taxebundna kostnader			
El	-750 000	-522 444	-563 000
Värme	-745 000	-764 361	-584 000
Vatten	-300 000	-303 668	-281 000
Sophämtning/renhållning	-150 000	-154 256	-137 000
Grovsopor	-10 000	-16 187	-4 000
	-1 955 000	-1 760 916	-1 569 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-150 000	-110 512	-109 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	-3 000	0	0
Tomträttsavgäld	-6 000	0	0
Kabel-TV	-365 000	-352 918	-349 000
	-524 000	-463 430	-458 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-204 000	-193 788	-183 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-6 344	0
	-204 000	-200 132	-183 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-9 000	-6 693	-9 000
Tele- och datakommunikation	-12 000	-4 899	-10 000
Juridiska åtgärder	-50 000	-123 653	-100 000
Inkassering avgift/hyra	0	-14 449	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-23 750	-12 000
Föreningskostnader	-17 000	-30 523	-34 000
Styrelseomkostnader	0	-393	0
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-90	0
Förvaltningsarvode	-1 082 000	-806 683	-906 000
Förvaltningsarvodena övriga	-2 000	-2 500	-36 000
Administration	-10 000	-73 866	-22 000
Konsultarvode	0	-5 148	-20 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	-8 420	0
	-1 211 000	-1 101 067	-1 149 000
Personalkostnader			
Lön - vicevärd	0	0	-33 000
Lön - övrigt	0	0	-4 000
Styrelsearvode	-105 000	-96 600	-95 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-5 000	-2 000
Övriga arvoden	-10 000	-26 250	-46 000
SPP/Tjänstepension	0	0	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-45 000	-35 267	-45 000
	-160 000	-163 117	-227 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-22 000	-21 388	-22 000
Förbättringar	-905 000	-922 122	-805 000
Maskiner	-13 000	-12 718	-13 000
	-940 000	-956 229	-840 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 606 000	-5 254 128	-6 296 000
RÖRELSERESULTAT	1 335 800	1 810 309	491 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 756	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	288	0
Låneräntor	-1 280 000	-884 543	-709 000
Övriga räntekostnader	0	-1 409	0
	-1 280 000	-882 908	-709 000
RESULTAT	55 800	927 401	-218 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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