



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 bostadsrättsföreningen. 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 – skräddarsydd 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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Pyramiden i Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2019 - 31 augusti 2020.

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 2030.
- 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.
- 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 Möller-Krisensen	Ordförande	Styrelsen vill att Michael fortsätter i styrelsen som ordförande nästa verksamhetsår, så styrelsen vill fråga stämman om den vill att Michael ska fortsätta
Anna Persson	Vice ordförande	
Gica Grossman	Ledamot	
Christian Hansen	Ledamot	
Tomas Palmér	Ledamot	
Roger Vittiko	Ledamot	
Sara Blomgren	Suppleant	
Henrik Fredriksen	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sara Blomgren, Henrik Fredriksen, Gica Grossman, Michael Möller-Krisensen och Tomas Palmér.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ernst & Young
Ersel Avci
Kaj Hansson

Auktoriserad revisor
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Valberedning

Zelda Heggenberger
Johan Holmgren

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-02-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pyramiden 2	1953	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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.

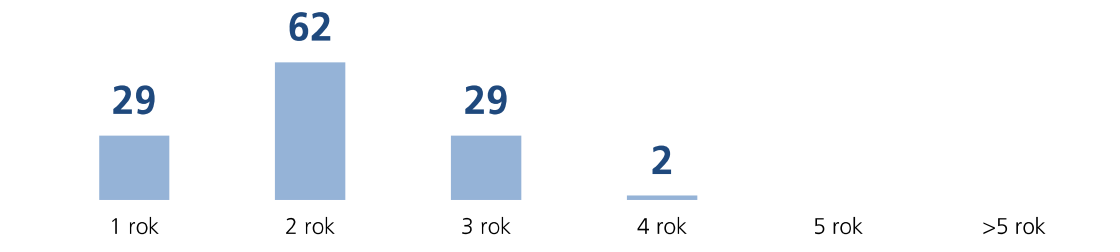
Värdeåret är 1953.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Outhyrd	56 m ²	t.v
Outhyrd	15 m ²	t.v

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

Förvaltning

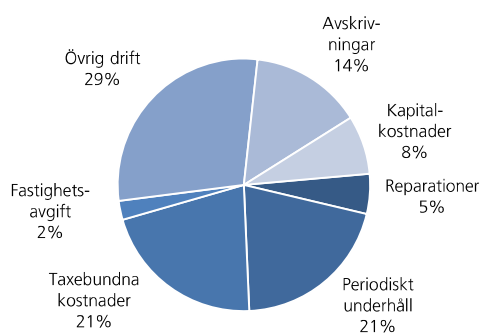
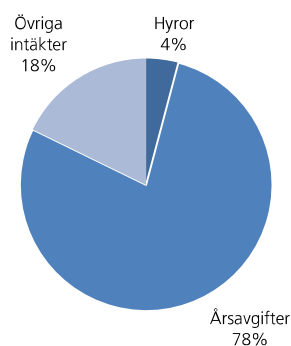
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Elhandelsavtal	AktivEl

Föreningens ekonomi

Föreningen kommer att friköpa tomten Pyramiden2 , så styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna 2021-01-01 med 1,70 %.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Vi har även fortsatt med nyhetsbrev och jobbat på förbättring av uppföljning på mejl och frågor och ständigt uppdatera föreningens hemsida.

Detta för att öka kontakten mellan styrelsen och medlemmar.

Föreningen bytte förvaltare efter nyår till SBC och i samband med detta fick vi ändra föreningens stadgar, vi hade därför en extrastämma (andra läsningen) om detta den 3 juni 2020 på grillplatsen, många medlemmar var närvarande på stämman.

Vi fick upp solcellsanläggning på hus 30 och 34, denna gången fick vi även batterilager, så att när batterierna har laddats upp så använder vi strömmen från batterier först, innan vi köper ström.

Nya regler och miljökrav gjorde att föreningen fick renovera tvätt plattan i P-huset, så att föreningens tvätt plats nu har blivit miljöcertifierad.

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

Vi fick även ett nytt cykelförråd på baksidan i hörnan mellan hus32 och hus34, med möjlighet för att ladda elcyklar.

Föreningens bigårdar trivas bikuporna finns sidan om komposten på baksidan av hus32, kanske det blir honung snart.

Odlingslandet frodas, också nya intresserade har börjat odla, Gretha Jern har blivit samordnare för odlingsprojektet. Stort tack till Gretha för hennes engagemang.

Och föreningens ängel Åke Ståhl ska inte glömmas bort, Åke är en stor hjälp för alla i föreningen, för styrelsen men och också föreningens vaktmästare Walter har stor nytta av Åkes engagemang och hjälpsamhet, Stort tack till Åke.

Slutligen så såldes föreningens sista hyresrätt, ett beslut som togs på stämman den 27/2-2020 om att ändra hyresrätten till en bostadsrätt.

Vi vill tacka alla som har ställt upp med kunskap eller arbete under verksamhetsåret. Har du frågor om underhåll eller vill att vi ser över något så är du välkommen att komma och prata med oss om det på vicevärdskontoret som har öppet varannan vecka.

Vi är glada för allt engagemang från medlemmar, tillsammans är vi starka!

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 122 st

Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 74

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	803	805	773	769
Hyror/m ² hyresrättsyta	240	-	-	-
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 128	4 171	4 370	4 493
Elkostnad/m ² totalyta	81	-	-	-
Värmekostnad/m ² totalyta	84	-	-	-
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	-	-	-
Kapitalkostnader/m ² totalyta	81	-	-	-
Soliditet (%)	24	23	22	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-692	396	380	-433
Nettoomsättning (tkr)	6 415	6 355	6 197	6 054

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	1 324	0	132 469
Upplåtelseavgifter	978 676	978 676	0	0
Fond för yttre underhåll	11 118 073	1 941 000	0	9 177 073
S:a bundet eget kapital	12 230 542	2 921 000	0	9 309 542
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 852 766	-1941 000	396 450	-1308 216
Årets resultat	-692 412	-692 412	-396 450	396 450
S:a ansamlad förlust	-3 545 178	-2 633 412	0	-911 766
S:a eget kapital	8 685 364	287 588	0	8 397 776

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-692 412
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-911 766
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 941 000
summa balanserat resultat	-3 545 178

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

1 472 270
-2 072 908

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

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI		2019-2020	2018-2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 414 759	6 355 146
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 773	113 057
Summa rörelseintäkter		6 460 532	6 468 204
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 994 123	-2 988 555
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 372 684	-1 100 607
Personalkostnader	Not 6	-224 538	-201 621
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 024 291	-1 030 283
Summa rörelsekostnader		-6 615 636	-5 321 066
RÖRELSERESULTAT		-155 104	1 147 138
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	17 424
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32	344
Räntekostnader och liknande resultatposter		-537 340	-768 456
Summa finansiella poster		-537 308	-750 688
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-692 412	396 450
ÅRETS RESULTAT		-692 412	396 450

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-08-31	2019-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	32 022 631	33 045 844
Pågående byggnation	Not 9	1 025 831	0
Maskiner	Not 10	63 592	0
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 112 054	33 045 844
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		181 500	181 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		181 500	181 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 293 554	33 227 345
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 269 814	202 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	81 446	162 993
Summa kortfristiga fordringar		2 351 260	365 886
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		83 379	2 324 027
Summa kassa och bank		83 379	2 324 027
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 434 639	2 689 913
SUMMA TILLGÅNGAR		35 728 193	35 917 258

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 112 469	132 469
Fond för yttre underhåll	Not 14	11 118 073	9 177 073
Summa bundet eget kapital		12 230 542	9 309 542
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 852 766	-1 308 217
Årets resultat		-692 412	396 451
Summa fritt eget kapital		-3 545 178	-911 766
SUMMA EGET KAPITAL		8 685 364	8 397 776
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	25 156 250	25 956 250
Övriga långfristiga skulder		-	-3 500
Summa långfristiga skulder		25 156 250	25 952 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	775 000	750 000
Leverantörsskulder		457 019	47 186
Övriga skulder		83 640	96 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	570 921	673 178
Summa kortfristiga skulder		1 886 580	1 566 733
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 728 193	35 917 258

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Jämförelse mellan åren påverkas av byte av ekonomisk förvaltare, vissa konton redovisas under andra rubriker. Vissa kostnader bokförs till olika konton de två åren beroende på att det varit olika förvaltare.

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.

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.

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

Avskrivningar	2019-2020	2018-2019
Byggnader	100 år	100 år
Takrenovering	50 år	50 år
Fasadbeklädnad	40 år	40 år
Värmesystem	25 år	25 år
Balkonger och fönster	20 år	20 år
Postboxar	10 år	10 år
Trapphusmålning	25 år	25 år
Stambyte, badrum och elbyte	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2019-2020	2018-2019
	Årsavgifter	5 045 639	5 004 964
	Hyror bostäder	45 526	64 252
	Hyror lokaler	42 408	24 808
	Hyror parkering	50 940	50 400
	Hyror garage	124 055	128 725
	Hyror förråd	1 528	-
	Hyror antenntplats	1 000	-
	Hyror, övriga	-	48 082
	Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-	-11 742
	Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-	- 5 575
	Hysesrabatt	-7 008	-25 016
	Elintäkter	240 269	286 493
	Elintäkter moms	62 539	-
	Värmeintäkter	789 378	789 756
	Serviceavgifter	1 000	0
	Gemensamhetslokal	4 100	0
	Övriga debiterade avgifter	1 600	0
	Överlåtelse	6 978	0
	Pantsättning	1 395	0
	Avgift andrahandsuthyrning	3 417	0
	Öresutjämning	-7	0
		6 414 759	6 355 146

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019-2020	2018-2019
	Fakturerade kostnader	180	6 441
	Fakturerade inkassokostnader	7 105	-
	Återbäring försäkringsbolag	-5 088	0
	Övriga intäkter	43 576	69 637
	Kabel tv avgifter	-	4800
	Övriga lokalintäkter	-	5 600
	Övriga avgifter	-	8 323
	Övriga ersättningar	-	18 258
	Korrigeringar		-2
		45 773	113 057

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	5 662	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 974	0
	Städning entreprenad	47 052	0
	Städning enligt beställning	438	0
	Snö- och halkbekämpning	0	490
	Hissbesiktning	4 264	0
	Myndighetstillsyn	11 875	0
	Obligatoriska besiktningar	0	13 906
	Bevakning	2 101	0
	Gemensamma utrymmen	1 637	0
	Sophantering	4 650	0
	Gård	27 431	0
	Serviceavtal	21 145	27 934
	Förbrukningsmateriel	67 420	0
	Störningsjour och larm	2 534	0
	Fordon	1 815	2 984
	Systematiskt brandskyddsarbete	0	2 875
		207 997	48 189
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	9 820	154 677
	Tvättstuga	30 983	0
	Lås	15 511	0
	Installationer	23 595	0
	VVS	12 054	0
	Värmeanläggning/undercentral	11 553	0
	Ventilation	20 738	0
	Elinstallationer	66 743	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 650	0
	Hiss	24 162	0
	Tak	26 250	0
	Mark/gård/utemiljö	94 467	0
	Garage/parkering	29 218	0
		368 743	154 677
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	229 174	414 248
	Gemensamma utrymmen	172 759	0
	VVS	290 750	0
	Ventilation	668 319	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	23 577	0
	Bredband	19 963	0
	Mark/gård/utemiljö	67 729	0
		1 472 271	414 248
	Taxebundna kostnader		
	El	540 981	552 912
	Värme	560 947	584 445
	Vatten	280 802	257 549
	Sophämtning/renhållning	130 976	153 208
	Grovsopor	3 778	0
		1 517 484	1 548 114
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 091	51 865
	Tomträttsavgäld	2 775	5 550
	Kabel-TV	193 778	234 768
	Återbäring från Riksbyggen	-	-11 800
		251 644	280 383
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	175 984	175 984
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 994 123	2 621 595

		2019-2020	2018-2019
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
	Pant föreskrivnings- och överlåtelse avgifter	0	16 818
	Kreditupplysning	8 169	0
	Tele- och datakommunikation	9 287	0
	Juridiska åtgärder	258 417	21 375
	Inkassering avgift/hyra	11 250	0
	Hysesförluster	1	0
	Förvaltning	9 768	0
	Revisionsarvode extern revisor	11 375	0
	Föreningskostnader	33 152	0
	Förvaltningsarvode	861 413	967 495
	Förvaltningsarvoden övriga	33 570	18 525
	Resekostnader	0	43
	IT - kostnader	0	8 369
	Arvode, yrkesrevisorer	0	10 856
	Administration	21 981	0
	Kontorsmateriel	0	6 358
	Telefon- o porto	0	6 480
	Medlems- och föreningsavgifter	0	5 082
	Bankkostnader	0	2 607
	Korttidsinventarier	13 170	367 052
	Konsultarvode	68 740	0
	Övriga driftskostnader	32 392	21 574
		1 372 684	1 452 634

		2019-2020	2018-2019
Not 6	PERSONALKOSTNADER		
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	139 686	94 111
	Arvoden till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	3 000
	Löner	36 960	59 640
	Sociala kostnader	43 713	44 870
	Övriga personalkostnader	4 179	0
		224 538	201 621

		2019-2020	2018-2019
Not 7	AVSKRIVNINGAR		
	Byggnad	22 053	22 053
	Förbättringar	1 001 160	992 322
	Maskiner	1 078	15 908
		1 024 291	1 030 283

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-08-31	2019-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Byggnader	3 464 179	3 464 179
	Fastighetsförbättringar	43 662 678	43 662 679
	Utgående anskaffningsvärde	47 126 858	47 126 858
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 081 013	-13 066 639
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 023 213	-1 014 375
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 104 227	-14 081 013
	Planenligt restvärde vid årets slut	32 022 631	-33 045 844
	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	2020-08-31	2019-08-31
	Pågående om- och tillbyggnad	1 025 831	0
		1 025 831	0
Not 10	MASKINER	2020-08-31	2019-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	264 010	264 010
	Nyanskaffningar	64 670	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	328 680	264 010
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-264 010	-248 102
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 078	-15 908
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-265 088	264 010
	Redovisat restvärde vid årets slut	63 592	0

Not 11	INVENTARIER	2020-08-31	2019-08-31
	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	2020-08-31	2019-08-31
	Skattekonto	51 021	152 770
	Skattefordran	38 450	38 450
	Klientmedel hos SBC	2 180 343	0
		2 269 814	191 220
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-08-31	2019-08-31
	Försäkring	18 514	18 063
	Kabel-TV	61 082	18 418
	Tomträttsavgäld	1 850	1 850
	Förutbetalt förvaltningsarvode	0	85 340
	Förutbetald elavgift	0	21 056
	Övriga förutbetalda kabel-tv-avgift	0	18 266
		81 446	162 993
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-2020- 12-31	2018-2019- 12-31
	Vid årets början	9 177 073	7 650 321
	Reservering enligt stadgar	1 941 000	1 941 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-414 248
	Vid årets slut	11 118 073	9 177 073

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-08-31	2020-08-31	2019-08-31	ändringsdag
Swedbank	1,380 %	9 800 000	10 100 000	2021-10-25
Swedbank	0,780 %	6 850 000	7 050 000	2024-08-23
Swedbank	3,660 %	9 281 250	9 556 250	2023-02-27
Summa skulder till kreditinstitut		25 931 250	26 706 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-775 000	-775 000	
		25 156 250	26 706 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 056 250 kr.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	30 500 000	30 500 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

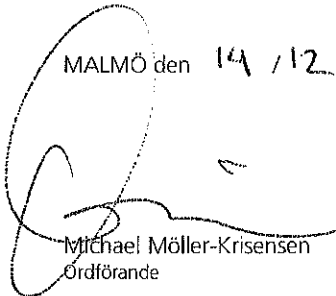
	2020-08-31	2019-08-31
El	31 748	36 878
Värme	14 544	11 188
Extern revisor	11 000	11 000
Ränta	79 094	132 933
Avgifter och hyror	434 535	481 179
	570 921	673 178

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Enligt underhållsplan.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 14 / 12 2020



Michael Möller-Krisensen
Ordförande



Anna Persson
Vice ordförande



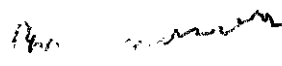
Gica Grossman
Ledamot



Christian Hansen
Ledamot



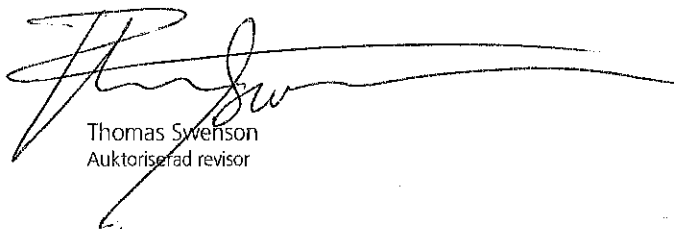
Tomas Kenneth Palmér
Ledamot



Roger Vittiko
Ledamot

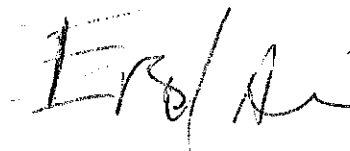
Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 12 2020 2021

Ernst & Young AB



Thomas Swenhson
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 2019-09-01 - 2020-08-31

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 2020 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 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

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

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31 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 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 4 januari 2021

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Erçil Avcı
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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se