



ÅRSREDOVISNING 2023

BRF PYRAMIDALMEN

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	6

Ekonomi	7
Resultaträkning	7
Balansräkning – Tillgångar	8
Balansräkning – Eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16

Revisionsberättelse	
----------------------------	--

Styrelsen för BRF Pyramidalmen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 24 augusti 2010 förvärvat fastigheten Svängbron 2 i Stockholms kommun. Lagfart erhöles den 14 november 2011.

På föreningens fastighet finns det fyra flerbostadshus i fyra och fem våningar samt källare med totalt 84 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 7 041 kvm. Föreningen disponerar över 81 parkeringsplatser, varav 63 i garage och 18 utomhus.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum, cykelrum, städtrum, soprum och fastighetsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Andelstalen är fastställda till 50 procent tillhörande Brf Pyramidalmen och 50 procent tillhörande Brf Hästkastanjen. Gemensamhetsanläggningen är registrerad hos berörd myndighet sedan den 15 december 2013. Anläggningen omfattar 18 besöksparkeringsplatser utmed Västerängsvägen och en gemensam väg från Johan Skyttes väg ner till garage inkluderande kulvert under vägen. Intäkterna från den gemensamma besöksparkeringen (65 procent av biljettintäkterna) kommer att hjälpa till att täcka kostnaderna för snöröjning, sandning och belysning.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende parkering, byggnadsdelar, gång- och cykelväg, underhåll av fastigheten samt luft- och rökgasevakuerings. I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende underjordiska ledningar.

Fastighetens underhållsbehov

Underhållsplanen är upprättad av Storholmen Förvaltning AB tillsammans med Brf Pyramidalmens styrelse i december 2014. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år och omfattar nödvändigt underhåll för att bevara fastigheten, dess byggnader och tillhörande tekniska installationer. I underhållsplanen ingår underhållsåtgärder som kan förutses och återkommer med intervall om minst ett år. Även myndighetskrav på återkommande åtgärder ingår, som till exempel OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) och energideklaration. Av de underhållsåtgärder som ligger längre bort i tiden än 50 år, finns endast de största och mest underhållskrävande noterade i planen. Normal tillsyn och skötsel, som utförs varje år eller oftare, anses höra till normal drift och skötsel och ingår inte i underhållsplanen. De förväntade underhållskostnaderna är inte exakta utan endast en uppskattning utifrån statistik och erfarenhet. Underhållsplanen skall uppdateras årligen.

Avsättningen till föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Detta skall ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det att slutfinansiering av föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Under år 2023 har årsavgifterna höjts med 5,5 %. Genomsnittlig total årsavgift var 671 kronor per kvm exkl. bredbandstillägg och 702 kr per kvm inkl bredbandstillägg.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2012 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2012. Fastighetsskatt för lokaler (garaget) utgår från och med fastställt värdeår.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16, dvs år 2026, utgår full fastighetsskatt.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har sedan den 1 januari 2014 Storholmen Förvaltning AB (DWOQ) som ekonomisk förvaltare.

Teknisk förvaltning

Föreningen har sedan den 1 juli 2014 Storholmen Förvaltning AB som teknisk förvaltare. Avtalet omfattar teknisk förvaltning, driftsansvarig förvaltning, felanmälan samt fastighetsskötsel.

Städning och entrémattor

Föreningen har avtal med Maries Puts & Städ AB för städning av entréer, trapphus och källargångar. Storstädning och fönsterputs beställs separat.

Föreningen har avtal med Elis (f.d. Berendsen) för byte av entrémattor. Under vintermånaderna läggs extra mattor ut.

Verksamhet under året

-Kvartalsvisa egenkontroller gällande brandsäkerhet har utförts av Fix-It enligt fastställd rutin.

-CoreClean har utfört professionell maskinstädning av garaget i april och November.

-Vår- och höstträff med gemensam städning och enklare underhåll har genomförts av föreningens medlemmar.

-En uppskattad sommarfest anordnades av festkommittén, där en majoritet av medlemmarna deltog.

-Julgranen på gården beställdes från Julgranskungen. Leveransen inkluderade uppsättning, nedtagning och frakt.

-Ett av de bundna lånen på 18 929 684 kr har omsatts under årets gång. Styrelsen har bundit om lånet på 5 år till en ränta på 4,08 %. Lånet löper till 2028-09-01.

-En okulär besiktning av vår fasad har utförts och föreningen har beställt en årlig genomgång av fasaden.

-Extra stämma genomfördes och beslutade om ändring av föreningens stadgar.

-Arbetsgrupp bildad avseende att installera laddstolpar i garaget. Arbetet fortgår.

-Arbetsgrupp avseende att installera solceller på föreningens tak, har fortsatt sitt arbete under året. Arbetet fortskrider och rekommendation väntas under 2024.

-Medlemmarna genomförde en ytbehandling av golvet i garaget, för att öka golvet förmåga att binda damm.

-Styrelsen har öppnat "kapitalkonton" åt föreningen hos Handelsbanken, för att erhålla en högre ränta på föreningens kassa.

Utöver den dagliga driften och åtgärder enligt underhållsplanen har styrelsen lagt en hel del tid på att dels driva pågående långvariga ärenden, i synnerhet ärende kring avloppsrörens konstruktion. Bakgrunden är att år 2020 genomfördes en noggrann undersökning av föreningens avloppsrör:

- En undersökning av avloppsrören gällande konstruktion, eventuellt bakfall och andra tänkbara brister är utförd av Avloppsteknik Svenska AB. Stickprov av lägenheter påvisar i vissa fall brister så som bakfall, resultat från den slutgiltiga undersökningen av samtliga lägenheter påvisar fel i linje med de stickprov som utfördes.

Undersökningen av de vertikala stammarna av gjutjärn påvisar större mängd rostangrepp än vad som är brukligt för stammarnas ålder. Till följd av detta förväntas en förkortad livslängd jämfört med de 50 år som tillverkaren angett samt de ca 40 år som underhållsplanen stipulerar.

En komplett rapport har levererats från Avloppsteknik Svenska AB som påvisar fel i linje med vad stickproven påvisade. Föreningen har, med hjälp av Pedersens Advokatbyrå, reklamerat felen till JM AB under tre omgångar (inom den 10 åriga garanti-tiden). JM AB har, via sitt ombud, avvisat reklamationerna och menar att inga fel finns, samt att inget påvisar att de uppfyller kraven på väsentlighet eller värdeslöshet som stipuleras i ABT06.

Styrelsen arbetar vidare i frågan med fortsatt hög prioritet, i samråd med våra advokater och konsulter

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 9. Under året har föreningen amorterat 688 786 kronor i enlighet med fastställd serieplan. Ingen extra amortering gjordes under 2023.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 131 medlemmar. Under räkenskapsåret tillkom 8 nya medlemmar och 7 medlemmar avgick.

Vid räkenskapsåret slut hade föreningen 132 medlemmar.

Under året har 5 bostäder överlåtits. Upplåtelsegraden av lägenheter inom föreningen är per den 31 december 2023 etthundra (100) procent.

Föreningen har en egen hemsida (www.pyramidalmen.se) där ekonomiska uppgifter och annan information om föreningen publiceras.

Styrelse

Styrelsen har efter den ordinarie föreningsstämman den 4 maj 2023 haft följande sammansättning:

Linus de Mander	ledamot	ordförande
Hanna Karlsson	ledamot	sekreterare
Mirza Kubat	ledamot	ekonomi
Kenneth Ledin	ledamot	fastighet, kontaktperson för städbolag och renhållningsentreprenörer.
Anneli Holmgren	ledamot	Nycklar, inpassering, övrigt
Helena Larsson	suppleant	
Johanna Linden	suppleant	
Bo Stencrantz	suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Under 2023 har styrelsen hållit 12 protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte.

För styrelsens ledamöter finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisor

Focus Revision AB
Björn Sjödin, huvudansvarig

Valberedning

Per Hånell
Jan Danielsson
Kerstin Eriksson

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 906	5 532	5 484	5 404	5 492
Årets resultat	-296	-743	-62	-814	-280
Soliditet (%)	74	74	73	73	73
Årets bokförda avskr. på byggnad	-1 771	-1 765	-1 765	-1 765	-1 765
Resultat exkl. avskrivningar	1 475	1 022	1 703	950	1 487
Bokfört fastighetsvärde per kvm boarea (kr)	37 210	37 462	37 703	37 953	38 204
Årsavgift per kvm boarea (kr)	702	633	623	623	623
Lån per kvm boarea (kr)	9 739	9 837	10 006	10 104	10 198
Lån per kvm totalyta (kr)	7 903	7 982	0	0	0
Räntekostnader per kvm boarea (kr)	148	136	125	153	161
Värmekostnader per kvm boarea (kr)	63	66	62	53	51
Skuldränta (%)*	1,92	1,38	1,25	1,51	1,51
Fastighetens belåningsgrad (%)**	26,17	26,26	26,50	26,60	26,70
Räntekänslighet (%)	14,52	15,55	0,00	0,00	0,00
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter (%)	80	81	0	0	0
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	111	134	0	0	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	192	190	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ytuppgifter enligt fastighetstaxeringsbeslut 2022 är 7 041 kvm boarea och 1 636 kvm lokalyta.

*Skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till låneskuld.

*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

* Från och med 2023 inräknas bredbandstillägget in i årsavgifterna. Därav skiljer årsavgifterna från tidigare år.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för historiska år

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	58 939 000	139 991 000	4 094 885	-6 265 437	-743 009	196 016 439
Avsättning till yttre underhållsfond			724 299	-724 299		0
Disposition av föregående års resultat:				-743 009	743 009	0
Årets resultat					-296 435	-296 435
Belopp vid årets utgång	58 939 000	139 991 000	4 819 184	-7 732 745	-296 435	195 720 004

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-7 732 745
Årets resultat	-296 435
	-8 029 180

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	729 299
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	188 831
i ny räkning överföres	-8 947 310
	-8 029 180

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 813 148	5 532 220
Övriga rörelseintäkter		93 000	0
Summa rörelseintäkter		5 906 148	5 532 220
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 544 869	-3 012 196
Övriga externa kostnader	4	-388 272	-377 183
Personalkostnader	5	-169 068	-166 247
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 771 376	-1 764 564
Summa rörelsekostnader		-4 873 585	-5 320 190
Rörelseresultat		1 032 563	212 030
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 984	68
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 340 982	-955 107
Summa finansiella poster		-1 328 998	-955 039
Resultat efter finansiella poster		-296 435	-743 009
Årets resultat		-296 435	-743 009

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	261 934 852	263 699 416
Inventarier, verktyg och installationer	7	61 307	68 119
Summa materiella anläggningstillgångar		261 996 159	263 767 535
Summa anläggningstillgångar		261 996 159	263 767 535
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		18 585	510 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	163 373	182 817
Summa kortfristiga fordringar		181 958	693 364
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 259 886	2 198 636
Summa kassa och bank		3 259 886	2 198 636
Summa omsättningstillgångar		3 441 844	2 892 000
SUMMA TILLGÅNGAR		265 438 003	266 659 535

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		198 930 000	198 930 000
Fond för yttre underhåll		4 819 184	4 094 885
Summa bundet eget kapital		203 749 184	203 024 885
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 732 745	-6 265 437
Årets resultat		-296 435	-743 009
Summa fritt eget kapital		-8 029 180	-7 008 446
Summa eget kapital		195 720 004	196 016 439
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	64 624 898	46 345 214
Summa långfristiga skulder		64 624 898	46 345 214
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	3 950 189	22 918 749
Leverantörsskulder		211 279	268 818
Skatteskulder		2 948	2 951
Övriga skulder		13 898	109 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	914 787	997 514
Summa kortfristiga skulder		5 093 101	24 297 882
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		265 438 003	266 659 535

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-296 435	-743 009
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 771 376	1 764 564
Betald skatt	-1 023	41 037

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 473 918 1 062 592

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	512 429	-573 713
Förändring av leverantörsskulder	-57 539	111 474
Förändring av kortfristiga skulder	-178 682	-144 611
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 750 126	455 742

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-68 119
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-68 119

Finansieringsverksamheten

Amorteringar	-688 876	-688 876
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-688 876	-688 876

Årets kassaflöde

1 061 250 -301 253

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 198 636	2 499 889
Likvida medel vid årets slut	3 259 886	2 198 636

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) samt 2023:1 om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	120 år
Laddstolpar	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Skuldränta (%)*

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Fastighetens belåningsgrad (%)*

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Räntekänslighet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Nettoomsättning (Tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (Tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procentföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Amortering/underhållsutrymme

Anger hur mycket pengar som föreningen har över av intäkterna till framtida underhåll eller amortering. Räknas fram genom att summera årets resultat med planerat underhåll och avskrivningar och jämförs sedan med omsättningen.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Värmekostnad/kvm

Kostnadsfört fjärrvärmekostnader dividerat med totalytan i föreningen.

Not 2 Årsavgifter och hyror

I föreningens årsavgifter ingår bredband. För mer information se BFNAR 2023:1 punkt 14 - Noter.

	2023	2022
Årsavgifter	4 721 832	4 453 705
Bredband	217 728	217 728
Hyror garage och p-plats	766 015	752 389
Övriga intäkter	124 523	117 798
Uteblivna hyror, garage och p-plats	-16 950	-9 400
	5 813 148	5 532 220

Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	135 458	120 342
Städning	220 745	206 647
Snöröjning och sandning	78 878	86 473
Marskötsel	70 855	54 875
Reparationer	132 075	138 241
Planerat underhåll	188 831	628 541
Besiktningar	19 932	19 311
Övrig drift och skötsel	85 214	96 778
Serviceavtal	151 321	28 061
El	378 822	500 807
Uppvärmning	441 456	467 909
Vatten och avlopp	146 219	195 197
Sophämtning/renhållning	140 964	122 842
Kabel-TV/bredband/internet	220 851	222 737
Fastighetsskatt/-avgift	44 327	44 333
Fastighetsförsäkring	88 920	79 102
	2 544 868	3 012 196

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode extern revisor	24 375	23 750
Föreningskostnader	49 042	23 815
Bankkostnader	3 718	4 743
Övriga kostnader	12 108	20 797
Arvode Ekonomisk förvaltning	90 224	86 460
Arvode Teknisk förvaltning	25 892	24 586
Arvode Drift/Direkt	61 529	58 225
Arvode uppdrag/utredningar	96 720	50 036
Projektarvode	0	1 563
Juridiskt konsultarvode	0	8 500

Övriga konsultarvoden	0	53 672
Övrig förvaltning	14 664	21 036
Arvode underhållsplanering	10 000	0
	388 272	377 183

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	129 998	129 998
Sociala avgifter styrelsearvode	39 070	36 249
Summa	169 068	166 247

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	208 488 250	208 488 250
Mark	71 361 750	71 361 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	279 850 000	279 850 000
Ingående avskrivningar	-16 150 584	-14 386 020
Årets avskrivningar	-1 764 564	-1 764 564
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 915 148	-16 150 584
Utgående redovisat värde	261 934 852	263 699 416
Taxeringsvärden byggnader	168 433 000	168 433 000
Taxeringsvärden mark	73 000 000	73 000 000
	241 433 000	241 433 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 119	0
Inköp	0	68 119
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 119	68 119
Netto anskaffningsvärde	68 119	68 119
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-6 812	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 812	0
Utgående redovisat värde	61 307	68 119

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2023-12-31	2022-12-31
------------	------------

Förutbetalda försäkringskostnader	102 912	76 478
	102 912	76 478

Not 9 Långfristiga skulder

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,08	2028-09-01	18 929 684	18 929 684
Stadshypotek	2,30	2025-06-01	14 936 500	15 586 500
Stadshypotek	0,80	2026-06-01	19 447 500	19 447 500
Stadshypotek	3,08	2027-06-01	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	4,86	2024-03-07	3 261 403	3 300 279
			68 575 087	69 263 963
Kortfristig del av långfristig skuld			688 786	688 786

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 689 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 65,1 Mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från FAR. I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 10 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	81 000 000	81 000 000
	81 000 000	81 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	468 074	476 510
Upplupna räntekostnader	217 130	162 844
	685 204	639 354

Stockholm - det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Linus De Mander
Ordförande

Hanna Karlsson

Kenneth Ledin

Mirza Kubat

Anneli Holmgren

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Björn Sjödin
Auktoriserad revisor
Focus Revision AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Anneli Birgitta Holmgren (SSN-validerad) Styrelseledamot Serienummer: d16cb581b334d997d725b481c0aa6eac5efb7xxx IP: 90.229.xxx.xxx 2024-04-12 19:03:05 UTC 	KENNETH LEDIN (SSN-validerad) Styrelseledamot Serienummer: fdc61a7bba9d2830152d665e7cad9c66c8dd8xxx IP: 81.228.xxx.xxx 2024-04-13 08:21:29 UTC 
LINUS DE MANDER (SSN-validerad) Styrelseledamot Serienummer: 3234d8b0ba76b5c1a4e5c9bf74a8ea59f59a7xxx IP: 90.225.xxx.xxx 2024-04-13 19:00:29 UTC 	MIRZA KUBAT (SSN-validerad) Styrelseledamot Serienummer: 47366013a92a1c6a8a632da266d6cb43d1d6xxx IP: 81.232.xxx.xxx 2024-04-15 11:01:09 UTC 
HANNA CATRIN KARLSSON (SSN-validerad) Styrelseledamot Serienummer: 4c22ea8c74eaa1771e6319c714a9e8cbd7d7xxx IP: 90.225.xxx.xxx 2024-04-15 13:59:56 UTC 	BJÖRN JOHANSSON SJÖDIN (SSN-validerad) Extern Revisor Serienummer: 8fd8926814ee273c6736da95d7b0d70c5c40xxx IP: 80.217.xxx.xxx 2024-04-15 18:09:13 UTC 

Penneo dokumentnyckel: Q5CXP-XJQOB-KJS8I-0FLIB-5SEHE-4EYBQ

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pyramidalmen

Org.nr. 769621-6154

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pyramidalmen för år 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 tillämpa antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift används dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen,

däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pyramidalmen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Björn Sjödin

Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Björn Sjödin
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-15 20:08:28 GMT+02:00
Transaktions-ID: b6e9b40ea75c4a16824c53d2b1c1aa85