

Årsredovisning
för
Brf Pyramiden 4
769604-3699
Räkenskapsåret
2024

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.

Verksamheten

Verksamheten

Fakta om vår fastighet

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och äger fastigheten Pyramiden 4, Södermalm. Byggår 1941. Fastigheten är fullvärdighetsförsäkrad i Brandkontoret.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 39 medlemslägenheter har 2 stycken överlåtits under året. I nedanstående tabell specificeras innehavet.

<i>Antal</i>	<i>Benämning</i>	<i>Total yta (kvm)_</i>
39	Lägenheter (bostadsrätt)	3005
3	Butikslokaler (hyresrätt)	907 (fr o m 2020 är ytan 889,2)
1	Garage (hyresrätt)	343

Totalytan är 4 255 m², varav 3005 m² är lägenheter och 1233,2 m² utgör lokaler. Av lokalerna är Myrornas lokal momsfri. Garaget har 10 platser och en MC-plats. Det finns också plats för uppställning av cyklar i garaget. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen sköts av Stockholmia.

Styrelsen

Gustav Karner	Ordförande
Joakim Stålhund	Ledamot, kassör t o m 2024-06-13, teknisk förvaltning från 2024-06-13
Fredrik Isaksson	Ledamot, kassör fr o m 2024-06-13
Gillis Hammar	Ledamot, sekreterare
Björn Löfdahl	Ledamot, teknisk förvaltning fr o m 2024-06-13
Maja Snödahl	Ledamot, teknisk förvaltning t o m 2024-06-13
Louise Ekeröth	Suppleant

Styrelsen har under året haft elva styrelsemöten.

Under verksamhetsåret har arvode till styrelsen utbetalats med 3 prisbasbelopp inkl sociala avgifter.

Stämmor

Det har hållits en årsstämma under året. Datum 2024-06-13.

Revisor

Till revisor har Conseil AB utsetts på årsstämman 2024-06-13.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ekonomin är fortsatt god. Takbytet mot Götgatan om ca 2 mkr finansierades med medel från den egna verksamheten och har aktiverats.

Ett lån på 6 mkr med ränta på 1,08% har delvis återbetalats och villkorsändrats under sommaren 2024. Nytt lånebelopp är 4 mkr med en ränta om 2,94%. Föreningens lån har en jämn förfallostruktur från ett till fem år med en ränta mellan 0,99% och 3,79% och en kapitalviktad ränta på 2,09%.

Utförda åtgärder

Taket mot Götgatan har planenligt bytts under året.

Gården har rustats med nya utemöbler, lampor och växter.

Felaktig konstruktion av soprummet är åtgärdad.

Överklagande av integritetsskyddsmyndighetens beslut om att dra in möjligheten för kameraövervakning.

Utredning för att säkerställa att föreningen förblir en äkta bostadsrättsförening.

Fortlöpande översyn av andrahandsuthyrningar/upplåtelser som inte har stöd i föreningens stadgar.

Städdag vår/höst samt s.k. glöggmingel har hållits för föreningens medlemmar med hyfsat god uppslutning.

Planerade åtgärder 2025

Renovering av garaget. Fortsätta att amortera på lån i den takt ekonomin tillåter.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 58 (59) st medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 674	5 450	5 122	5 003	5 103
Resultat efter finansiella poster	-247	232	48	-722	792
Soliditet (%)	63,9	63,2	60,5	60,3	60,3
Årsavgift/kvm	551	551	551	551	550
Skuldsättning/kvm	9 367	10 101	11 165	11 563	11 603
Sparande/kvm	1 168	693	508	253	754
Energikostnad/kvm	261	189	246	212	182
Räntekänslighet (%)	17	18	4	4	4
Årsavfärtnas andel (%)	28	30	32	33	32

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	54 581	3 498	5 302	-8 388	232	55 224
Balkongfond			26			26
Disposition av föregående års resultat:			501	-269	-232	0
Årets resultat					-247	-247
Belopp vid årets utgång	54 581	3 498	5 829	-8 657	-247	55 002

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 656 802
årets förlust	-247 472
	-8 904 274

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	501 000
	-9 405 274
	-8 904 274

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 673 615	5 450 383
Övriga intäkter	3	223 484	43 177
		5 897 099	5 493 560
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-194 870	-774 428
Planerat underhåll	5	-84 975	-382 367
Fastighetsavgift/skatt		-405 200	-403 560
Driftskostnader	6	-2 082 086	-1 686 979
Övriga kostnader	7	-118 349	611
Personalkostnader	8	-167 175	-184 716
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 557 741	-1 474 076
		-5 610 396	-4 905 515
Rörelseresultat		286 703	588 045
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 978	37 399
Räntekostnader och liknande resultatposter		-554 152	-393 620
		-534 174	-356 221
Resultat efter finansiella poster		-247 471	231 824
Resultat före skatt		-247 471	231 824
Årets resultat		-247 472	231 825

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

82 380 821

82 552 758

82 380 821

82 552 758

Summa anläggningstillgångar

82 380 821

82 552 758

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

15 004

0

Avgifts- och hyresfordringar

2 715

0

Övriga fordringar

202 928

6 563

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

31 717

34 292

252 364

40 855

Kassa och bank

3 406 422

4 771 770

Summa omsättningstillgångar

3 658 786

4 812 625

SUMMA TILLGÅNGAR

86 039 607

87 365 383

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Förlagsinsatser		127 500	102 000
Uppåtelseavgifter		3 497 650	3 497 650
Reservfond		188 625	188 625
Fond för yttre underhåll	10	5 512 317	5 011 317
Fond för utvecklingsutgifter		54 580 503	54 580 503
		63 906 595	63 380 095
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-8 656 802	-8 387 627
Årets resultat		-247 472	231 825
		-8 904 274	-8 155 802
Summa eget kapital		55 002 321	55 224 293
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut	12	20 675 000	24 343 000
Summa långfristiga skulder		20 675 000	24 343 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 472 000	6 000 000
Leverantörsskulder		1 360 568	339 927
Aktuella skatteskulder		20 278	34 367
Övriga skulder		105 376	36 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 404 064	1 387 595
Summa kortfristiga skulder		10 362 286	7 798 090
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 039 607	87 365 383

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-247 472	231 825
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 557 741	1 474 076
Betald skatt		-14 089	2 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 296 180	1 708 701
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-17 719	22 506
Förändring av kortfristiga fordringar		-72 313	-9 671
Förändring av leverantörsskulder		1 020 641	-411 273
Förändring av kortfristiga skulder		-35 834	-106 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 190 955	1 203 924
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 385 804	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		25 500	70 452
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 360 304	70 452
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-2 196 000	-3 196 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 196 000	-3 196 000
Årets kassaflöde		-1 365 349	-1 921 624
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 771 770	6 693 394
Likvida medel vid årets slut		3 406 421	4 771 770

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Byte av redovisningsprincip

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Detta påverkar uppdelningen av anläggningstillgångarna, föreningens avskrivningar och jämförbarheten mot föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Livslängden på stomme och grund är bestämd med hänsyn till den förväntade kvarvarande livslängden på 85 år och baserat på de redan befintliga avskrivningarna.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	167 år
Stomkompetteringar/innerväggar	50 år
Värme, sanitet (VS)	30 år
El	40år
Inre ytskikt	15 år
Fasad	100 år
Fönster	50 år
Takbeklädnad	40 år
Ventilation	30 år
Hiss	30 år
Trapphus	25 år
Gårdsombyggnad	35 år
Radiatorventiler	20 år
Garagerenovering	10 år
Hyresgäst Anpassning	10 år
Tvättstuga	15 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift/kvm

Bostadsrättsföreningens årsavgift fördelat på bostadsrättsföreningens kvadratmeteryta.

Skuldsättning/kvm

Bostadsrättsföreningens skulder till kreditinstitut fördelat på bostadsrättsföreningens kvadratmeteryta.

Sparande/kvm

Årets resultat, avskrivningar, kostnadsfört planerat underhåll fördelat på upplåten yta med bostadsrätt.

Energikostnad/kvm

Bostadsrättsföreningens energikostnad fördelat på bostadsrättsföreningens kvadratmeteryta.

Räntekänslighet

Analys av hur årsavgiften påverkas av ökade räntekostnader.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 654 596	1 659 596
Hyror lokaler	3 816 841	3 595 809
Hyror garage och parkeringsplatser	180 000	180 000
Övriga intäkter	22 178	14 978
	5 673 615	5 450 383

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Försäkringsersättning	210 142	0
Andrahandsuthyrning	13 342	14 590
Övriga rörelseintäkter	0	28 587
	223 484	43 177

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Bostäder	-10 749	-2 489
Lokaler	-14 077	-22 093
Gemensamma utrymmen	-170 044	-749 846
	-194 870	-774 428

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Gemensamma utrymmen	-84 975	-382 367
	-84 975	-382 367

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-95 810	-66 252
Belysning (fastighetsel)	-121 090	-128 045
Fjärrvärme	-836 672	-676 097
Vatten och avlopp	-154 648	-123 333
Renhållning (sopor)	-178 093	-95 855
Snöröjning	-6 875	-5 731
Försäkringspremier	-35 047	-33 946
Förvaltningskostnad	-313 815	-313 815
Övriga kostnader fastighetsförvaltning	-270 723	-196 814
Serviceavtal	-47 365	-47 091
Hyressättningsavgift	-21 948	0
	-2 082 086	-1 686 979

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Telefon	-7 315	0
Datakommunikation	-60 836	-20 231
Kabel-tv	-12 842	-12 059
Arvoden	0	64 825
Revisionsarvoden	-26 826	-24 388
Bankkostnader	-3 640	-1 903
Övriga externa kostnader	-6 890	-5 633
	-118 349	611

Not 8 Löner och andra ersättningar

	2024	2023
Styrelsearvode	-167 175	-184 716
	-167 175	-184 716

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 425 818	103 425 818
Inköp	2 385 804	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 811 622	103 425 818
Ingående avskrivningar	-20 873 060	-19 398 984
Årets avskrivningar	-2 557 741	-1 474 076
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 430 801	-20 873 060
Utgående redovisat värde	82 380 821	82 552 758

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Reservering enligt stämmobeslut	5 512 317	5 011 317
	5 512 317	5 011 317

Not 11 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	28 147 000	30 343 000
	28 147 000	30 343 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Lån med en bindningstid på 1 år eller mindre tas fr.o.m detta år upp som kortfristiga skulder i balansräkningen.

Långgivare	Räntesats %	Datum för slutbetaldag	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Handelsbanken, 447392	1,430	2025-03-01	7 472 000	7 568 000
Handelsbanken, 90199	3,790	2028-04-30	7 000 000	7 000 000
Handelsbanken, 291187	2,940	2027-07-30	4 000 000	6 000 000
Handelsbanken, 387910	0,990	2026-07-30	9 675 000	9 775 000
			28 147 000	30 343 000
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut			7 472 000	6 000 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetald hyra	1 106 530	1 120 257
Upplupna utgiftsräntor	96 996	88 734
Uppl kostn. o förutbet. intäkt	200 538	178 604
	1 404 064	1 387 595

Stockholm den

Gustav Karner
Ordförande

Gillis Hammar

Joakim Stålhand

Fredrik Isaksson

Björn Löfdahl

Vår revisionsberättelse har lämnats

Conseil Revision AB

Peter Ryberg
Auktoriserad revisor

РЕННЭО

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."

Joacim Stålhand

Styrelseledamot

Serienummer: 031ce85e3fdc1c[...]405390129ee7a

IP: 172.226.xxx.xxx

2025-04-07 07:09:44 UTC



BJÖRN GUNNAR LÖFDAHL

Styrelseledamot

Serienummer: 1daa5699b26333[...]fdcb291acc58c

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-04-07 08:05:18 UTC



Lars Tomas Gillis Hammar

Styrelseledamot

Serienummer: 76f17b3a2fdb57[...]0582008f25874

IP: 79.3.xxx.xxx

2025-04-07 11:17:01 UTC



FREDRIK ISAKSSON

Styrelseledamot

Serienummer: dfd1155d648dd3[...]a25d6ca61e9e0

IP: 193.203.xxx.xxx

2025-04-07 12:37:59 UTC



John Gustav Folke Karner

Styrelseledamot

Serienummer: ccce418d56e741[...]98a1ed3a79f00

IP: 213.114.xxx.xxx

2025-04-08 06:57:26 UTC



PETER RYBERG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 885ee1fb286687[...]864190d5d79af

IP: 46.227.xxx.xxx

2025-04-08 07:25:11 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är forsett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

091751W510M-654R-4FHM