

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Pyramidalmen

769621-6154



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	7

Ekonomi

Resultaträkning	8
Balansräkning – Tillgångar	9
Balansräkning – Eget kapital och skulder	10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Pyramidalmen får härmed avge årsredovisning för 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.

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, städrum, 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 rökgasevakivering. 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 2024 har årsavgifterna höjts med 5,5 %. Genomsnittlig total årsavgift var 708 kronor per kvm exkl. bredbandstillägg och 738 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.

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

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

Ingen förändring har skett vad gäller förändring av räntesatser på föreningens lån. Nästa omläggning av lån sker 2026-06-01.

Snöröjning och halkbekämpning beställs från Peab. Snöröjningen utvärderas kontinuerligt i samarbete med grannföreningen Hästkastanjen, i syfte att uppnå stordriftsfördelar.

Montering av hjärtstartare i föreningens trapphus nummer 390.

12 laddboxar för elbilar installerades i garaget under våren 2024. Planer finns för eventuell utbyggnad eftersom alla platser redan är uthyrda, och intresset är stort. Föreningen har beviljats "Ladda bilen" bidrag hos Naturvårdsverket på 50% av kostnaden för installation av laddboxar, handläggningstiden för utbetalning av pengarna är dock lång, vi räknar med att få utbetalning av bidragspengarna under våren 2025. I samband med installationen av laddboxar uppdaterades p-platspolicyn. Vi har också uppdaterat kontraktsmallen för p-platser så att vi i framtiden enklare kan justera avgiften för p-platser.

I samband med den elektriska installationen av laddboxarna, upptäckte vi att vi saknar batteribackup av våra portlås, dvs det går bara att komma in med fastighetsnyckel vid ett eventuellt strömavbrott. Detta är nu åtgärdat och vi har nu en fungerande batteribackup, och byte av batteri finns numera i underhållsplanen.

Under året har vi genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av samtliga lägenheter och fastigheten. I samband med det förnyades energideklarationen.

Filterbyte i tilluftsventilation i lägenheterna genomfördes i samband med höststädningen.

I källaren har vi målat om golven i de allmänna utrymmena. Samtidigt genomfördes bättringsmålning av väggarna i samtliga trapphus.

I uppvärmningssystemet för varmvatten till värmeelementen finns en "avgasare" som under vinter 24/25 har slutat att fungera. Den är tillfälligt bortkopplad. Avgasarens uppgift är att avlägsna luft ur vattnet för att förhindra korrosion av värmeledningsrören. Detta är åtgärdat genom att styrelsen låtit upphandla och installera ett nytt expansionskärl med manometer och ventil under mars/april 2025.

Vi har anlitat en fackman för att bedöma takets skick och när det är i behov av ommålning. Förutom några mindre skador bedöms taket klara 10 år till innan det behöver målas.

Vi har noterat att ytterligare en förening i parken har påbörjat renovering av fasader. Årligen har föreningen låtit genomföra okulär fasadbesiktning. Under 2024 har vi har anlitat en expert från RISE (ett

oberoende statligt forskningsinstitut) med gedigen erfarenhet av just vår typ av fasad. RISE-expert har gjort en första okulär besiktning av fasaden, och konstaterar följande: De känsliga områdena av fasaden är vid fönstren, där det finns eventuell risk att vatten kan nå trästommen. För att kunna avgöra skicket på vår fasad och fasadens innandöme, krävs det att man sågar upp fasaden, för att göra stickprov och inspektera, i närheten av några fönster. Styrelsen har inte tagit ställning till hur vi ska gå vidare i frågan.

Arbetsgrupp avseende att införa gemensam el och installera solceller på föreningens tak, har fortsatt sitt arbete under året. Arbetet fortskrider och rekommendation väntas under 2025. Omvärldsfaktorer har förändrats radikalt, och både priser på solcellerna/installation och själva livscykelkalkylen för kostnader och intäkter/besparingar som solceller medför har förändrats.

Utöver den dagliga driften och åtgärder enligt underhållsplanen har styrelsen lagt en hel del tid på att driva/övervaka 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, avisat reklamationerna och menar att inga fel finns, samt att inget påvisar att de (felen) uppfyller kraven på väsentlighet eller vårdslöshet som stipuleras i ABT06.

Styrelsen har inte vidtagit ytterligare åtgärder, och ingen ny väsentlig information har framkommit i ärendet under året.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 9. Under året har föreningen amorterat 688 876 kronor i enlighet med fastställd serieplan. Styrelsen har utöver det, beslutat om extra amortering om 500 000 sek som genomfördes under december 2024.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 132 medlemmar. Under räkenskapsåret tillkom 12 nya medlemmar och 15 medlemmar avgick.

Vid räkenskapsåret slut hade föreningen 128 medlemmar.

Under året har 10 bostäder överlåtits. Upplåtelsegraden av lägenheter inom föreningen är per den 31 december 2024 etthundra (100) procent.

Föreningen har en egen hemsida (www.pyramidalmen.se) där vi löpande uppdaterar viktig information om föreningen, praktiska anvisningar och ekonomiska uppgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter den ordinarie föreningsstämman den 15 maj 2024 haft följande sammansättning:

Linus de Mander	ledamot	ordförande
Anneli Holmgren	ledamot	sekreterare
Jan Danielsson	ledamot	ekonomi
Kenneth Ledin	ledamot	fastighet, kontaktperson för
		städbolag och renhållningsentreprenörer
Mirza Kubat	ledamot	Nycklar, inpassering, övrigt
Helena Larsson	suppleant	
Kerstin Eriksson	suppleant	
Blenda Fröjd	suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Under 2024 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
Johan Eklöf
Bo Stencrantz

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 107	5 906	5 532	5 484	5 404
Årets resultat	-882	-296	-743	-62	-814
Soliditet (%)	74	74	74	73	73
Årets bokförda avskr. på byggnad	-1 771	-1 771	-1 765	-1 765	-1 765
Resultat exkl. avskrivningar	1 088	1 475	1 022	1 703	950
Bokfört fastighetsvärde/kvm boarea (kr)	36 951	37 210	37 462	37 703	37 953
Årsavgift/kvm boarea (kr)***	738	702	633	623	623
Lån/kvm boarea (kr)	9 571	9 739	9 837	10 006	10 104
Lån/kvm totalyta (kr)	7 766	7 903	7 982	0	0
Räntekostnader/kvm boarea (kr)	253	148	136	125	153
Värmekostnader/kvm boarea (kr)	76	63	66	62	53
Skuldränta (%)*	2,73	1,92	1,38	1,25	1,51
Fastighetens belåningsgrad (%)**	25,91	26,17	26,26	26,50	26,60
Räntekänslighet (%)	13,00	14,52	15,55	0,00	0,00
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter (%)	82	80	81	0	0
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	119	111	134	0	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	158	192	190	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

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

Redovisat negativt resultat:

Föreningen redovisar ett negativt resultat på grund av avskrivningar, då avskrivningar redovisas som en kostnad i resultaträkningen.

*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 2021-2020

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	4 819 184	-7 732 745	-296 435	195 720 004
Avsättning till yttre underhållsfond			729 299	-729 299		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-188 831	188 831		0
Disposition av föregående års resultat:				-296 435	296 435	0
Årets resultat					-881 970	-881 970
Belopp vid årets utgång	58 939 000	139 991 000	5 359 652	-8 569 648	-881 970	194 838 034

Förslag till behandling redovisat resultat

Styrelsen föreslår att den redovisat resultat (kronor):

Balanserat resultat	-8 569 648
Årets resultat	-881 970
	-9 451 618

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	1 396 250
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-279 336
i ny räkning överföres	-10 568 532
	-9 451 618

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
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	6 106 755	5 813 148
Övriga rörelseintäkter		0	93 000
Summa rörelseintäkter		6 106 755	5 906 148
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 862 665	-2 544 869
Övriga externa kostnader	4	-453 640	-388 272
Personalkostnader	5	-166 010	-169 068
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 771 376	-1 771 376
Summa rörelsekostnader		-5 253 691	-4 873 585
Rörelseresultat		853 064	1 032 563
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 768	11 984
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 780 802	-1 340 982
Summa finansiella poster		-1 735 034	-1 328 998
Resultat efter finansiella poster		-881 970	-296 435
Årets resultat		-881 970	-296 435

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	260 170 288	261 934 852
Inventarier, verktyg och installationer	7	305 745	61 307
Summa materiella anläggningstillgångar		260 476 033	261 996 159
Summa anläggningstillgångar		260 476 033	261 996 159
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 883	0
Övriga fordringar		18 703	18 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	144 770	163 373
Summa kortfristiga fordringar		165 356	181 958
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 704 613	3 259 886
Summa kassa och bank		2 704 613	3 259 886
Summa omsättningstillgångar		2 869 969	3 441 844
SUMMA TILLGÅNGAR		263 346 002	265 438 003

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

198 930 000

198 930 000

Fond för yttre underhåll

5 359 652

4 819 184

Summa bundet eget kapital

204 289 652

203 749 184

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-8 569 648

-7 732 745

Årets resultat

-881 970

-296 435

Summa fritt eget kapital

-9 451 618

-8 029 180

Summa eget kapital

194 838 034

195 720 004

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

49 688 398

64 624 898

Summa långfristiga skulder

49 688 398

64 624 898

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

17 697 813

3 950 189

Leverantörsskulder

161 344

211 279

Skatteskulder

1 672

2 948

Övriga skulder

16 786

13 898

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

941 955

914 787

Summa kortfristiga skulder

18 819 570

5 093 101

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

263 346 002

265 438 003

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-881 970	-296 435
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 771 376	1 771 376
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	889 406	1 474 941

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-1 883	0
Förändring av kortfristiga fordringar	18 487	511 406
Förändring av leverantörsskulder	-49 936	-57 539
Förändring av kortfristiga skulder	28 779	-178 682
Kassaflöde från den löpande verksamheten	884 853	1 750 126

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-251 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-251 250	0

Finansieringsverksamheten

Amorteringar	-1 188 876	-688 876
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 188 876	-688 876

Årets kassaflöde	-555 273	1 061 250
-------------------------	-----------------	------------------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	3 259 886	2 198 636
Likvida medel vid årets slut	2 704 613	3 259 886

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

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.

Soliditet %:

Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta.

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 (%)

En procent av totala räntebärande skulder (banklån) delat med totala årsavgifter under räken-skapsåret. Talet anger hur många procent behöver föreningen höja årsavgiften om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet för att kunna bibehålla samma sparande till framtida underhåll och/eller amorteringar av banklånen.

Värmekostnad/kvm

Kostnadsfört fjärrvärmekostnader dividerat med totalytan i föreningen.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

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

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.

Not 2 Årsavgifter och hyror

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

	2024	2023
Årsavgifter	4 981 392	4 721 832
Bredband	217 728	217 728
Hyror garage och p-plats	766 167	766 015
Övriga intäkter	158 468	124 523
Uteblivna hyror, garage och p-plats	-17 000	-16 950
	6 106 755	5 813 148

Not 3 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	157 604	135 458
Städning	247 411	220 745
Snöröjning och sandning	80 859	78 878
Marsköttsel	74 447	70 855
Reparationer	115 374	132 075
Planerat underhåll	279 336	188 831
Besiktningar	30 308	19 932
Övrig drift och skötsel	53 827	85 214
Energideklaration	7 500	0
Serviceavtal	175 526	151 321
El	384 537	378 822
Uppvärmning	534 303	441 456
Vatten och avlopp	130 264	146 219
Sophämtning/renhållning	164 887	140 964
Kabel-TV/bredband/internet	220 851	220 851
Bredband styrelserum	4 295	0
Fastighetsskatt/-avgift	44 330	44 327
Fastighetsförsäkring	113 157	88 920
OVK	43 850	0
	2 862 666	2 544 868

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode extern revisor	24 375	24 375
Föreningskostnader	29 150	49 042
Bankkostnader	3 741	3 718
Övriga kostnader	11 447	12 108
Arvode Ekonomisk förvaltning	95 774	90 224
Arvode Teknisk förvaltning	27 259	25 892
Arvode Drift/Direkt	65 126	61 529
Arvode uppdrag/utredningar	151 535	96 720
Förbrukningsinventarier	12 500	0
Övrig förvaltning	32 733	14 664
Arvode underhållsplanering	0	10 000
	453 640	388 272

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	129 598	129 998
Sociala avgifter styrelsearvode	36 412	39 070
Summa	166 010	169 068

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
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	-17 915 148	-16 150 584
Årets avskrivningar	-1 764 564	-1 764 564
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 679 712	-17 915 148
Utgående redovisat värde	260 170 288	261 934 852
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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 119	68 119
Inköp	251 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	319 369	68 119

Netto anskaffningsvärde	319 369	68 119
Ingående avskrivningar	-6 812	0
Årets avskrivningar	-6 812	-6 812
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 624	-6 812
Utgående redovisat värde	305 745	61 307

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	112 690	102 912
Förbetalade fakturor	32 080	60 461
	144 770	163 373

Not 9 Långfristiga skulder

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,08	2028-09-01	18 929 684	18 929 684
Stadshypotek	2,30	2025-06-01	14 286 500	14 936 500
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	3,41	2025-03-10	2 722 527	3 261 403
			67 386 211	68 575 087
Kortfristig del av långfristig skuld			688 876	688 786

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 689 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 63,9 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

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	81 000 000	81 000 000
	81 000 000	81 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	502 186	468 074
Upplupna räntekostnader	209 927	217 130
Upplupna styrelsearvoden	13 900	13 900
Beräknade upplupna sociala avgifter	8 248	8 248
Övriga interimsskulder	207 693	207 435
	941 954	914 787

Stockholm - det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Linus De Mander
Ordförande

Jan Danielsson

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."

KENNETH LEDIN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: fdc61a7bba9d28[...]d9c66c8d04e37

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-04-11 11:13:53 UTC



JAN DANIELSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Pyramidalmen

Serienummer: bd753c91c629be[...]e8c6d875266d8

IP: 92.63.xxx.xxx

2025-04-11 13:42:10 UTC



LINUS DE MANDER (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 3234d8b0ba76b5[...]8ea59f59ac4cf

IP: 2.248.xxx.xxx

2025-04-14 08:07:32 UTC



Anneli Birgitta Holmgren (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: d16cb581b334d9[...]a6eac5efa2b02

IP: 81.233.xxx.xxx

2025-04-14 08:12:34 UTC



MIRZA KUBAT (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 47366013a92a1c[...]6cb43d1d635c7

IP: 217.208.xxx.xxx

2025-04-14 19:13:59 UTC



BJÖRN JOHANSSON SJÖDIN

Extern Revisor

På uppdrag av: Focus Revisions AB

Serienummer: 8fd8926814ee27[...]0d70c5c40eec0

IP: 62.209.xxx.xxx

2025-04-15 06:55:22 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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 försett 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 validerings verktyg för digitala signaturer.