



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 – skraddarsydd 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.

Utän 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 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 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 2015 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Kjell Joacim Philip Forselius	Ordförande	Avgått 2020-12-20
Patrik Marklund	Vice ordförande	
Leif Stefan Karlsson	Ledamot	
Jasmina Petrovic	Ledamot	
Mattias Joaquin Ibanez	Suppleant	Avgått 2020-12-20
Linda Helena Christina Saxton	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Elina Öberg	Ordinarie Extern	KPMG
-------------	------------------	------

Valberedning

Danielle Berglund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
PYRAMIDEN 1	2001	STOCKHOLM

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

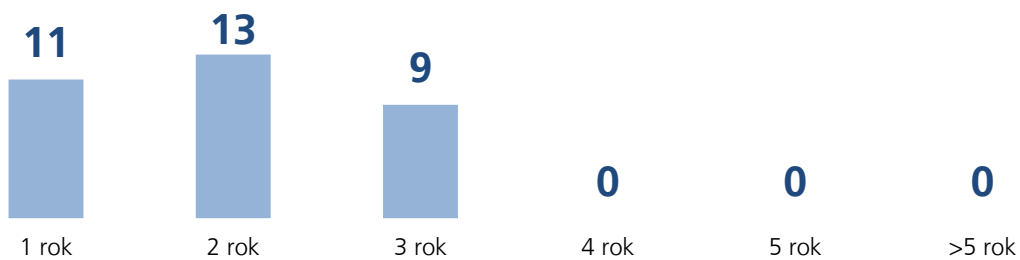
Fastigheten bebyggdes 1889 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2000.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 057 m², varav 2 153 m² utgör lägenhetsyta och 904 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	165 m ²	2023-09-30
Bar och restaurang	158 m ²	2025-09-30
Skönhetsvård	55 m ²	2025-09-30
Vakant	525 m ²	
Kopplingsskåp för telefoni	1 m ²	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Ytskikt & trall, Terrassen	2019	
Byte av sophiss	2018	
Byte av värmexlare-UC	2017	
Stampsolning	2016	
Målning av yttertak	2013	
Fönsterrenovering	2011	
Ny ventilation, Teater	2011	
Värmesystem, Teatern	2009	
Renovering av undercentral	2009	
Nya balkonger, 3 lägenheter	2009	
Omputsning av fasad	2000	
Nyinstallation hiss	2000	
Elstambyte	2000	
Nya balkonger	2000	
Renovering av balkonger	2000	
Rörstambyte	2000	
Omläggning av tak	1993	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Reparation av fuktskada	2021	Avser "teaterlokalen"
Målning av fasad	2021	Målning av nedre delar av fasad ut mot gator
Målning av Källargolv	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

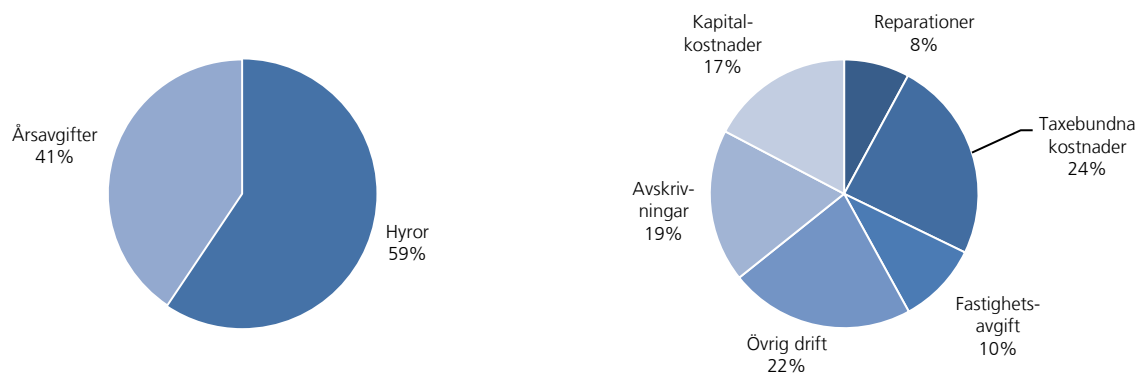
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
KabelTV	ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstäd	Lindströms städ & Fastighetservice
Sotning	Peter Sotare
Lås och dörrservice	Södermalms lås AB
Snöskottning	PHP Plåt
Klottersanering	LL-Bolagen
Vatten	Stockholm Vatten
El	Ellevio
El	Stockholm Energi
Jouravtal	Fastighetsägarna Service

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 842 315	2 230 814
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 473 248	3 583 313
Finansiella intäkter	20	716
Ökning av kortfristiga skulder	140 743	311 447
	2 614 011	3 895 476
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 963 271	2 371 294
Finansiella kostnader	521 682	623 533
Ökning av kortfristiga fordringar	522 732	194 124
Minskning av långfristiga skulder	95 024	95 024
	3 102 709	3 283 976
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 353 617	2 842 315
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-488 698	611 501

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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

Första januari 2020 fick vi en ny hyresgäst efter Cykelkraft som gick i konkurs i slutet av 2019. Vår nya hyresgäst On Air Game AB's verksamhet påverkades negativt pga rådande Covid 19 och hyreskontraktet sades upp efter första kvartalet. Arbetet med att hitta en ny hyresgäst pågår och vår förhoppning av vi skall ha en ny hyresgäst from 1 juli 2021.

Fuktskada i samma lokal upptäcktes i december, skadan kommer att åtgärdas under första tertialet 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	499	499	499	499
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 739	2 703	2 524	1 940
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 885	12 929	12 974	13 018
Elkostnad/m ² totalyta	27	21	21	21
Värmekostnad/m ² totalyta	111	119	121	119
Vattenkostnad/m ² totalyta	87	57	75	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	171	204	155	183
Soliditet (%)	47	47	48	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-567	34	395	-815
Nettoomsättning (tkr)	2 473	3 583	3 416	2 844

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 153 m² bostäder och 904 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	25 749 999	0	0	25 749 999
Fond för yttre underhåll	1 530 562	438 000	-781 984	1 874 546
S:a bundet eget kapital	27 280 561	438 000	-781 984	27 624 545
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 351 766	-438 000	816 143	-1 729 909
Årets resultat	-566 727	-566 727	-34 159	34 159
S:a ansamlad förlust	-1 918 493	-1 004 727	781 984	-1 695 750
S:a eget kapital	25 362 068	-566 727	0	25 928 795

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-566 727
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-913 766
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-438 000</u>
summa balanserat resultat	-1 918 493

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

24 662

-1 893 831

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 473 248	3 583 313
Summa rörelseintäkter		2 473 248	3 583 313
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 558 464	-2 070 305
Övriga externa kostnader	Not 4	-278 548	-150 517
Personalkostnader	Not 5	-126 259	-150 473
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-555 042	-555 042
Summa rörelsekostnader		-2 518 313	-2 926 336
RÖRELSERESULTAT		-45 065	656 977
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	716
Räntekostnader och liknande resultatposter		-521 682	-623 533
Summa finansiella poster		-521 662	-622 817
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-566 727	34 159
ÅRETS RESULTAT		-566 727	34 159

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7,12	51 191 561	51 746 603
Summa materiella anläggningstillgångar	51 191 561	51 746 603
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	51 194 361	51 749 403
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	293 736	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 583 935	2 843 637
Summa kortfristiga fordringar	2 877 671	2 843 637
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 049	1 049
Summa kassa och bank	1 049	1 049
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 878 720	2 844 686
SUMMA TILLGÅNGAR	54 073 081	54 594 089

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 749 999	25 749 999
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 530 562	1 874 546
Summa bundet eget kapital		27 280 561	27 624 545
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 351 766	-1 729 909
Årets resultat		-566 727	34 159
Summa fritt eget kapital		-1 918 493	-1 695 750
SUMMA EGET KAPITAL		25 362 068	25 928 795
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	25 146 936	27 741 960
Summa långfristiga skulder		25 146 936	27 741 960
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 595 024	95 024
Leverantörsskulder		71 526	154 226
Skatteskulder		67 027	43 994
Övriga skulder		552 844	362 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	277 656	267 189
Summa kortfristiga skulder		3 564 076	923 333
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 073 081	54 594 089

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Ventilation	30 år	30 år
Fönster	25 år	25 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 074 468	1 074 468
Hyror lokaler momspliktiga	1 571 760	2 442 752
Hyror lokaler	400	400
Hysesrabatt	-189 844	0
Värmeintäkter	16 406	65 625
Öresutjämning	57	69
	2 473 248	3 583 313

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	12 513	12 229
	Städning entreprenad	90 261	76 552
	Sotning	55 267	0
	Hissbesiktning	3 811	9 293
	Myndighetstillsyn	9 409	0
	Bevakning	14 744	14 127
	Gemensamma utrymmen	0	3 319
	Gård	347	7 541
	Serviceavtal	10 181	15 795
	Förbrukningsmateriel	5 992	6 255
	Brandskydd	0	226
		202 524	145 337
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	17 607	0
	Brf Lägenheter	3 825	0
	Lokaler	14 107	0
	Tvättstuga	32 260	27 354
	Lås	13 777	5 136
	VVS	5 019	19 330
	Elinstallationer	0	2 723
	Hiss	112 099	11 083
	Fasad	0	3 500
	Balkonger/altaner	0	58 501
	Skador/klotter/skadegörelse	16 281	21 077
	Vattenskada	24 702	4 920
		239 677	153 624
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	471 128
	Entré/trapphus	24 662	0
	Tak	0	310 856
		24 662	781 984
	Taxebundna kostnader		
	El	81 025	64 586
	Värme	339 816	362 296
	Vatten	267 303	175 744
	Sophämtning/renhållning	44 313	30 688
		732 456	633 314
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	53 182	51 909
	Kabel-TV	8 885	8 775
	Bredband	1 919	1 919
		63 986	62 604
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	295 157	293 441
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 558 464	2 070 305

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	9 641	9 289
	Juridiska åtgärder	106 602	6 187
	Inkassering avgift/hyra	450	425
	Revisionsarvode extern revisor	11 762	11 409
	Föreningskostnader	33 529	4 969
	Förvaltningsarvode	86 918	85 597
	Administration	3 976	3 734
	Korttidsinventarier	0	4 516
	Konsultarvode	15 069	13 928
	Tidningar facklitteratur	443	443
	Föreningsavgifter	4 929	4 889
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 230	5 130
		278 548	150 517

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	55 998	55 998
	Löner	47 250	58 500
	Sociala kostnader	23 011	35 975
		126 259	150 473

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	380 628	380 628
	Förbättringar	174 414	174 414
		555 042	555 042

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	55 908 069	55 908 069
	Utgående anskaffningsvärde	55 908 069	55 908 069
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 161 467	-3 606 425
	Årets avskrivningar enligt plan	-555 042	-555 042
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 716 509	-4 161 467
	Planenligt restvärde vid årets slut	51 191 561	51 746 603
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 688 000	12 688 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	48 400 000	48 400 000
	Taxeringsvärde mark	59 400 000	59 400 000
		107 800 000	107 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	83 000 000	83 000 000
	Lokaler	24 800 000	24 800 000
		107 800 000	107 800 000
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	231 367	2 371
	Klientmedel hos SBC	2 352 568	2 841 266
		2 583 935	2 843 637
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 874 546	1 796 578
	Reservering enligt stadgar	438 000	438 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-781 984	-360 032
	Vid årets slut	1 530 562	1 874 546

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,250 %	2 500 000	2 500 000	2021-09-01
Handelsbanken	1,560 %	4 373 193	4 421 781	2024-12-01
Handelsbanken	2,880 %	4 108 248	4 108 248	2025-10-30
Handelsbanken	0,900 %	1 500 000	1 500 000	2022-10-30
Handelsbanken	2,540 %	5 527 000	5 527 000	2023-10-30
Handelsbanken	1,250 %	4 434 624	4 481 060	2024-06-01
Handelsbanken	1,560 %	5 298 895	5 298 895	2022-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		27 741 960	27 836 984	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 595 024	-95 024	
		25 146 936	27 741 960	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 266 840 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	38 500 000	38 500 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	11 750	0
Ränta	71 864	74 524
Avgifter och hyror	194 042	192 665
	277 656	267 189

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. I dagsläget finns fortsatt vakans i föreningens tomma lokal. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma den exakta omfattningen av den eventuella påverkan som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 9 / 3 2021



Patrik Marklund
Ordförande



Leif Stefan Karlsson
Ledamot



Jasmina Petrovic
Ledamot

Vår
Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2021

KPMG AB



Elina Öberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Pyramiden 1, org. nr 769606-2129

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pyramiden 1 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pyramiden 1 för år 2020 samt av förslag 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Solna den 2021-03-31

KPMG AB



Elina Öberg

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 074 000	1 074 468	1 074 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 783 000	1 571 760	2 443 000
Hyror lokaler	0	400	0
Hyesrabatt	0	-189 844	0
Värmeintäkter	33 000	16 406	65 000
Öresutjämning	0	57	0
	2 890 000	2 473 248	3 582 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-13 000	-12 513	-13 000
Snöröjning/sandning	-6 000	0	-6 000
Städning entreprenad	-83 000	-90 261	-75 000
Sotning	0	-55 267	-14 000
Hissbesiktning	-10 000	-3 811	-6 000
Myndighetstillsyn	0	-9 409	0
Bevakning	0	-14 744	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-4 000
Gård	-10 000	-347	-10 000
Serviceavtal	-11 000	-10 181	-15 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-5 992	-5 000
	-141 000	-202 524	-148 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	-17 607	-150 000
Brf Lägenheter	0	-3 825	0
Lokaler	0	-14 107	0
Tvättstuga	0	-32 260	0
Lås	0	-13 777	0
VVS	0	-5 019	0
Hiss	0	-112 099	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-16 281	0
Vattenskada	-1 100 000	-24 702	0
	-1 100 000	-239 677	-150 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-400 000
Entré/trapphus	0	-24 662	0
	0	-24 662	-400 000
Taxebundna kostnader			
El	-79 000	-81 025	-65 000
Värme	-340 000	-339 816	-365 000
Vatten	-268 000	-267 303	-220 000
Sophämtning/renhållning	-45 000	-44 313	-42 000
	-732 000	-732 456	-692 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-55 000	-53 182	-54 000
Kabel-TV	-10 000	-8 885	-9 000
Bredband	-2 000	-1 919	-2 000
	-67 000	-63 986	-65 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-294 000	-295 157	-293 470
	-294 000	-295 157	-293 470

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-10 000	-9 641	-10 000
Juridiska åtgärder	-10 000	-106 602	0
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-11 762	-12 000
Föreningskostnader	-2 000	-33 529	-3 000
Förvaltningsarvode	-90 000	-86 918	-89 000
Administration	-4 000	-3 976	-4 000
Korttidsinventarier	0	0	-3 000
Konsultarvode	-102 000	-15 069	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-443	0
Föreningsavgifter	-5 000	-4 929	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 230	-6 000
	-241 000	-278 548	-133 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-59 000	-47 250	-58 500
Styrelsearvode	-57 000	-55 998	-56 000
Arbetsgivaravgifter	-36 000	-23 011	-36 000
	-152 000	-126 259	-150 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-381 000	-380 628	-381 000
Förbättringar	-175 000	-174 414	-175 000
	-556 000	-555 042	-556 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 283 000	-2 518 313	-2 587 970
RÖRELSERESULTAT	-393 000	-45 065	994 030
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	20	0
Låneräntor	-465 000	-521 682	-548 000
	-465 000	-521 662	-548 000
RESULTAT	-858 000	-566 727	446 030

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