



# Årsredovisning 2023



## Brf Pyramiden 6

Org nr 769615-3399

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

Styrelsen för Brf Pyramiden 6, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### Föreningens ändamål

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 maj 2019.

##### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Pyramiden 6 i Stockholm kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens byggnad består av 26 st bostadslägenheter, tre butikslokaler samt en lagerlokal.

Den totala boarean (BOA) uppgår till 1 770 kvm och lokalarean (LOA) till 242 kvm. Markareal för tomten uppgår till 1 222 kvm. Byggnaden uppfördes 1904.

##### Lägenhetsfördelning:

|       |               |
|-------|---------------|
| 1 st  | 1 rum och kök |
| 12 st | 2 rum och kök |
| 9 st  | 3 rum och kök |
| 4 st  | 4 rum och kök |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen.

##### Förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

##### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2023 haft följande sammansättning:

|           |                   |            |
|-----------|-------------------|------------|
| Ledamöter | Björn Angelin     | Ordförande |
|           | Emelie Samuelsson |            |
|           | Per Östlund       |            |
|           | Fredric Arklid    |            |
|           | Oliver Burrows    |            |
|           | Veine Haglund     |            |
|           | Karl Brännbäck    |            |

Suppleanter                      Andreas Ljungquist  
                                         Anna Jelbring

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

#### Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammanställande                Lars Örnulf  
                                         Anders Nordgren

#### Revisor

Magnus Wennlöf, auktoriserad revisor.

#### Yttre fond

Avsättning till yttre fond sker i enlighet med stadgarna 0,3 % av taxeringsvärdet.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 13 december 2007. En ny ekonomisk plan togs fram den 2 juni 2020 och godkändes på stämman den 9 juni 2020.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift med 1 589 kr per lägenhet år 2023.  
Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 83 759 000 kr, varav byggnadsvärdet är 27 379 000 kr och markvärdet är 56 380 000 kr. Värdeår är 1970.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

- Installation av fiber till samtliga hushåll,
- Avgiftshöjning om 5% på grund av kommande ränteläge.
- Matavfall-sortering infördes i föreningen.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 36 (37) medlemmar. Under året har 1 (5) medlemmar tillträtt samt 2 (6) medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 (3) överlåtelse.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 1 743       | 1 661       | 1 587       | 1 582       | 1 549       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -487        | -378        | -425        | -354        | 298         |
| Soliditet (%)                                           | 74,77       | 74,87       | 74,41       | 73,11       | 72,39       |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                            | 2,20        | 0,80        | 0,51        | 0,78        | 0,82        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 670         | 650         | 617         | 616         | 604         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 6 809       | 6 809       | 7 058       | 7 654       | 7 672       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 8 374       | 8 374       | 8 680       | 9 413       | 9 436       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 194         | 256         | 245         | 262         | 702         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 12,50       | 12,89       | 14,06       | 15,28       | 15,62       |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 244         | 208         | 209         | 187         | 196         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 62,08       | 63,40       | 63,61       | 63,70       | 41,20       |

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande på grund av nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

**Upplysning om förlust**

Föreningens underskott beror delvis på avskrivningskostnaderna men också kraftigt ökade räntekostnader vilka har kostnadsförts i bokslutet per 2023-12-31.

Styrelsen har beslutat om att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna 2024.

**Förändringar i eget kapital**

|                                               | Inbetalda<br>insatser | Uppl-avgifter &<br>balkongfond | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|-----------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 44 161 933            | 5 237 304                      | 1 801 921                      | -8 332 489             | -377 615          | <b>42 491 054</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                       | 13 800                         | 251 277                        | -628 892               | 377 615           | <b>13 800</b>     |
| Årets resultat                                |                       |                                |                                |                        | -486 853          | <b>-486 853</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                | <b>44 161 933</b>     | <b>5 251 104</b>               | <b>2 053 198</b>               | <b>-8 961 381</b>      | <b>-486 853</b>   | <b>42 018 001</b> |

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust                | -8 961 381        |
| årets förlust                   | -486 853          |
|                                 | <b>-9 448 234</b> |
| behandlas så att                |                   |
| avsättning yttre fond           | 251 277           |
| ianspråktagande från yttre fond | -115 000          |
| i ny räkning överföres          | -9 584 511        |
|                                 | <b>-9 448 234</b> |

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

## Resultaträkning

|                                                                              | Not<br>1 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                       |          |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                              | 2        | 1 743 116                 | 1 660 999                 |
| Övriga rörelseintäkter                                                       |          | 22 584                    | 15 754                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                 |          | <b>1 765 700</b>          | <b>1 676 753</b>          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                                   |          |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                                                     | 3        | -1 175 774                | -994 926                  |
| Personalkostnader                                                            |          | -36 797                   | -39 426                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                            |          | -754 571                  | -907 459                  |
| Övriga rörelsekostnader                                                      |          | -417                      | -417                      |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                                |          | <b>-1 967 559</b>         | <b>-1 942 228</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                       |          | <b>-201 859</b>           | <b>-265 475</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                    |          |                           |                           |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar |          | 13 700                    | 0                         |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                             |          | 3 307                     | 105                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                   |          | -302 001                  | -112 245                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                              |          | <b>-284 994</b>           | <b>-112 140</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                     |          | <b>-486 853</b>           | <b>-377 615</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                        |          | <b>-486 853</b>           | <b>-377 615</b>           |

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

54 578 646

55 317 596

Inventarier, verktyg och installationer

5

74 995

90 616

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**54 653 641**

**55 408 212**

**Summa anläggningstillgångar**

**54 653 641**

**55 408 212**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

1 163 414

775 382

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

21 027

40 598

**Summa kortfristiga fordringar**

**1 184 441**

**815 980**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

522 300

525 948

**Summa kassa och bank**

**522 300**

**525 948**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 706 741**

**1 341 928**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**56 360 382**

**56 750 140**

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inbetalda insatser               | 44 161 933        | 44 161 933        |
| Upplåtelseavgifter               | 3 254 296         | 3 254 296         |
| Balkongfond                      | 1 996 808         | 1 983 008         |
| Yttre reparationsfond            | 2 053 198         | 1 801 921         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>51 466 235</b> | <b>51 201 158</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat             | -8 961 381        | -8 332 489        |
| Årets resultat                  | -486 853          | -377 615          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>-9 448 234</b> | <b>-8 710 104</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>       | <b>42 018 001</b> | <b>42 491 054</b> |

#### Långfristiga skulder

|                                   |   |               |                  |
|-----------------------------------|---|---------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 7 | 0             | 7 100 000        |
| Depositioner från kunden          | 8 | 40 000        | 40 000           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |   | <b>40 000</b> | <b>7 140 000</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |   |                   |                  |
|----------------------------------------------|---|-------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 7 | 13 700 000        | 6 600 000        |
| Leverantörsskulder                           |   | 88 514            | 80 194           |
| Skatteskulder                                |   | 175 988           | 164 448          |
| Övriga skulder                               |   | 12 916            | 13 956           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 | 324 963           | 260 488          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |   | <b>14 302 381</b> | <b>7 119 086</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

56 360 382

56 750 140



## Kassaflödesanalys

Not  
1

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-486 853

-377 615

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

754 571

907 459

Förändring skatteskuld/fordran

11 540

10 500

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**279 258**

**540 344**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av leverantörsskulder

8 320

-32 861

Förändring av kortfristiga fordringar

-69 085

23 571

Förändring av kortfristiga skulder

7 155 372

-480 062

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**7 373 865**

**50 992**

### Finansieringsverksamheten

10

Förändring av långfristiga skulder

-7 100 000

0

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-7 100 000**

**0**

**Årets kassaflöde**

**273 865**

**50 992**

### Likvida medel

Likvida medel vid årets början

1 233 905

1 182 913

**Likvida medel vid årets slut**

**1 507 770**

**1 233 905**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av.

Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Tillämpade avskrivningstider:

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Byggnader                   | 15-100 år |
| Säkerhetsdörrar             | 100 år    |
| Balkonger                   | 50 år     |
| Gård, dränering, tvättstuga | 20 år     |
| Inventarier                 | 20 år     |

### Not 2 Nettoomsättning

|                                            | 2023             | 2022             |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                       | 1 056 440        | 1 026 504        |
| Hysesintäkter bostäder                     | 170 518          | 162 686          |
| Hysesintäkter lokaler                      | 460 956          | 410 282          |
| Kabel-TV och bredband                      | 39 744           | 36 504           |
| Fastighetsskatt lokal                      | 15 366           | 21 095           |
| Pantförskrivning- samt överlåtelseavgifter | 0                | 3 381            |
| Övriga intäkter                            | 93               | 547              |
|                                            | <b>1 743 117</b> | <b>1 660 999</b> |

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, TV och bredband.

### Not 3 Övriga externa kostnader

|                                | 2023             | 2022           |
|--------------------------------|------------------|----------------|
| Fastighetsskötsel              | 16 316           | 25 487         |
| Trädgårdsskötsel               | 0                | 5 465          |
| Städning                       | 38 826           | 33 375         |
| Takskottning                   | 24 788           | 4 413          |
| Hyra av entrémattor            | 11 402           | 10 906         |
| Hiss besiktning                | 2 454            | 5 452          |
| Besiktningskostnader           | 0                | 11 495         |
| Reparationer                   | 42 046           | 106 778        |
| Reparation tvättstuga          | 12 074           | 0              |
| Reparation hissar              | 10 187           | 4 846          |
| Planerat underhåll             | 115 000          | 0              |
| Serviceavtal                   | 25 598           | 18 704         |
| Fastighetsel                   | 75 408           | 61 227         |
| Fjärrvärme                     | 328 396          | 291 119        |
| Vatten- och avlopp             | 86 400           | 65 743         |
| Avfallshantering               | 40 406           | 30 121         |
| Fastighetsförsäkring           | 50 420           | 40 650         |
| Kabel-TV                       | 8 224            | 7 442          |
| Bredband                       | 57 989           | 56 182         |
| Fastighetsskatt                | 47 590           | 47 590         |
| Kommunal fastighetsavgift      | 41 314           | 39 494         |
| Förbrukningsinventarier        | 4 320            | 25 303         |
| Hemsida                        | 2 874            | 2 047          |
| Revisionsarvode extern revisor | 43 750           | 36 875         |
| Ekonomisk förvaltning          | 44 307           | 48 313         |
| Avgifter Bolagsverket          | 800              | 800            |
| Skadestånd                     | 5 173            | 0              |
| Bankkostnader                  | 4 308            | 8 834          |
| Juridisk konsultation          | 30 438           | 0              |
| Övriga externa kostnader       | 4 966            | 6 265          |
|                                | <b>1 175 774</b> | <b>994 926</b> |

#### Not 4 Byggnader och mark

|                                                 | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader           | 38 406 012        | 36 136 823        |
| Fastighetsförbättringar                         | 0                 | 2 269 189         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>38 406 012</b> | <b>38 406 012</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -8 233 416        | -7 341 578        |
| Årets avskrivningar                             | -738 950          | -891 838          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-8 972 366</b> | <b>-8 233 416</b> |
| Redovisat värde mark                            | 25 145 000        | 25 145 000        |
| <b>Utgående redovisat bokfört värde mark</b>    | <b>25 145 000</b> | <b>25 145 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>54 578 646</b> | <b>55 317 596</b> |
| Taxeringsvärdet för mark                        | 56 380 000        | 56 380 000        |
| Taxeringsvärdet för byggnad                     | 27 379 000        | 27 379 000        |
|                                                 | <b>83 759 000</b> | <b>83 759 000</b> |

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2023-12-31      | 2022-12-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 312 424         | 312 424         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>312 424</b>  | <b>312 424</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -221 808        | -206 187        |
| Årets avskrivningar                             | -15 621         | -15 621         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-237 429</b> | <b>-221 808</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>74 995</b>   | <b>90 616</b>   |

#### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Försäkring            | 0             | 6 819         |
| Tele2 Kabel-TV        | 2 189         | 5 086         |
| Bredband              | 7 558         | 12 145        |
| Ekonomisk förvaltning | 8 959         | 8 658         |
| Driftia Förvaltning   | 2 320         | 2 255         |
| Hiss serviceavtal     | 0             | 5 635         |
|                       | <b>21 026</b> | <b>40 598</b> |

### Not 7 Långfristiga skulder

| Långgivare                              | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2023-12-31 | Lånebelopp<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea Hypotek AB                       | 0,550          | 2024-02-21                | 7 100 000                | 7 100 000                |
| Nordea Hypotek AB                       | 4,495          | 2024-03-18                | 6 600 000                | 6 600 000                |
|                                         |                |                           | <b>13 700 000</b>        | <b>13 700 000</b>        |
| Kortfristig del av långfristig<br>skuld |                |                           | 13 700 000               | 6 600 000                |

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.  
Kortfristig del av långfristig skuld fördelas enligt nedan.

Lån som förfaller inom ett år: 13 700 000 kronor.

### Not 8 Depositioner från kunden

|              | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|--------------|---------------|---------------|
| Depositioner | 40 000        | 40 000        |
|              | <b>40 000</b> | <b>40 000</b> |

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                           | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter           | 148 674        | 93 907         |
| El                                        | 9 693          | 6 861          |
| Värme                                     | 49 722         | 46 124         |
| Beräknat revisionsarvode                  | 40 500         | 35 250         |
| Upplupna räntor                           | 16 093         | 11 499         |
| Styrelsearvode inklusive sociala avgifter | 40 000         | 40 000         |
| Vatten och avlopp                         | 13 955         | 10 456         |
| Avfall                                    | 6 326          | 4 717          |
| Städning                                  | 0              | 3 067          |
| Entrémattor                               | 0              | 826            |
| Underhåll                                 | 0              | 7 780          |
|                                           | <b>324 963</b> | <b>260 487</b> |

### Not 10 Kassaflödesanalys - finansieringsverksamheten

Den kortfristiga delen av föreningens lån ingår under förändring av kortfristiga skulder.

**Not 11 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 15 500 000        | 15 500 000        |
|                        | <b>15 500 000</b> | <b>15 500 000</b> |

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Björn Angelin  
Ordförande

Emelie Samuelsson

Fredric Arklid

Oliver Burrows

Per Östlund

Veine Haglund

Karl Brännbäck

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

Magnus Wennlöf  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pyramiden 6  
Org.nr. 769615-3399

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pyramiden 6 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 och kassaflöde 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 använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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, förfalskning, 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 Bostadsrättsföreningen Pyramiden 6 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.

Magnus Wennlöf

Auktoriserad revisor