



# ÅRSREDOVISNING 2022

## BRF PYRAMIDALMEN

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	7
Flerårsöversikt	8
Resultatdisposition	8
<b>Ekonomi</b>	<b>9</b>
Resultaträkning	9
Balansräkning - Tillgångar	10
Balansräkning - Eget kapital och skulder	11
Noter	12
Underskrifter	16
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>18</b>

Styrelsen för BRF Pyramidalmen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## **Förvaltningsberättelse**

### **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. Alla bostadsrättsinnehavare har inte bara del i bostadsrättsföreningens tillgångar, utan också i skulderna. Alla i föreningen måste därför ta ett gemensamt ansvar.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

### **Föreningens fastighet**

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

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

### **Gemensamma utrymmen**

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

### **Gemensamhetsanläggning**

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

Avsättning 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 2022 har årsavgifterna höjts med 2%. Genomsnittlig total årsavgift var 633 kronor per kvm.

Styrelsen planerar att höja månadsavgifterna under 2023 med 5,5% då föreningens utgifter ökar p.g.a. de ökade räntekostnaderna och driftkostnaderna relaterade till det rådande ekonomiska läget i omvärlden.

### ***Fastighetsavgift/fastighetsskatt***

Byggnaderna färdigställdes 2012 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2012. Fastighetsskatt för lokaler (garaget) utgår från fastighetstaxeringen för år 2022.

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

### ***Förvaltning***

#### ***Ekonomisk förvaltning***

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

#### ***Teknisk förvaltning***

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

#### ***Städning och entrémattor***

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

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

### **Verksamhet under året**

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

CoreClean har utfört professionell maskinstädning av garaget i april och december.

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

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

Föreningen har skrivit avtal med Fastighetsägarna gällande trädgårdsskötsel.

En arbetsgrupp vars syfte är att undersöka frågan om solceller har etablerats och arbetar aktivt med frågan.

Målning av samtliga träpaneler på fastighetens fasad genomfördes under sommaren enligt underhållsplan.

Styrelsen har gått genom brandskyddsdokumentationen och säkerhetsställt att den är korrekt ur ett evakueringsperspektiv.

Byte av brandvarnare samt byte av luftfilter har genomförts under året.

Bättringsmålning av diverse repor på taket har genomförts för att förhindra korrosion.

En trivselgrupp på medlemmars egna initiativ har etablerats och haft två väldigt lyckade event, dels en sommarträff, dels en vinterträff.

En okulär besiktning av vår fasad har utförts och mindre putsskador har åtgärdats. Föreningen har beställt en årlig genomgång av fasaden som utförs varje vår.

Styrelsen har under året arbetat med att gå genom fastighetens energiförbrukning och effektivisera där möjligt. Detta inkluderar att vi nu infört en ändring där värmepumparna sommartid stängs av då fjärrvärmekostnaden är förmånligare. Belysning i trapphusen har sänkts till fem minuters brinntid i stället för 20 minuter när belysningen aktiveras via knapparna i porten. Värmenivån på elementen i trapphusen samt förråden har justerats ner för att minimera värmekonsumtionen.

En radonmätning påbörjades mot slutet av året och kommer att slutföras under våren 2023. Detta då det är krav på att utföra en radonmätning var 10:e år.

Ett av de bundna lånen på 12 000 000 kr har omsatts under årets gång. Styrelsen har bundit om lånet på fem år (förfaller 2027-06-01) till en ränta på 3,08%.

Styrelsen har arbetat en hel del med den ekonomiska långsiktiga planen för att på bästa sätt förutspå framtida utgifter och därmed behov av avgiftshöjningar. Eftersom föreningen har lån som är bundna med olika löptider så kommer de räntehöjningar som skett inte att träda i full kraft förrän om några år.

Den ekonomiska planen påvisar en prognos om ett behov av avgiftshöjningar för att möta upp dels de räntehöjningar som skett och kommer att fortsätta ske kommande åren men likaså samtliga kostnadsökningar som sker kontinuerligt i dessa ekonomiska tider där samtliga omkostnader fortsätter att stiga.

Styrelsen har därför, baserat på den prognos som finns, beslutat att utföra en serie av mindre avgiftshöjningar de kommande åren. Styrelsen kommer att utvärdera prognosen årligen i och med det ständigt föränderliga ekonomiska läget, för att säkerställa att föreningens intäkter kontinuerligt täcker de ökade utgifterna.

Utöver den dagliga driften och åtgärder enligt underhållsplanen har styrelsen lagt en hel del tid på att dels driva pågående långvariga problem, dels undersöka och kontrollera sådant som kan hamna inom den 10-åriga garantin från JM AB som var giltig till juni 2022:

- 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. JM AB har, via sitt ombud, avvisat reklamationerna och menar att inga fel finns, samt att inget påvisar att de uppfyller kraven på väsentlighet eller vårdslöshet som stipuleras i ABT06.

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

- JM AB har på goodwill utfört tätning av sprickor i betongplattan i garaget efter inlämning av vår reklamation. Styrelsen har också på prov senarelagt garagestädningen till december för att utvärdera om det kan användas för att minska mängden salt i garaget vintertid.

### ***Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång***

Styrelsen har beställt tjänsten "Nyckelfri hemtjänst" från Stockholm Stad som ska utföras under 2023. När det väl är på plats så kommer hemtjänsten att ha egna digitala nycklar till fastigheternas portar, som är tidskodade och kan endast användas i de fall en bokad tid finns för besök av medlem som är i behov av hemtjänst. Detta kommer att minska styrelsens administration samt öka säkerheten då systemet inte är beroende av portkoder och brickor som lätt tappas bort. Stockholm Stad står för samtliga kostnader.

Styrelsen har initierat ett arbete kring utbyte av varmvattenmätare i samtliga lägenheter, då livslängden är 10 år och det nu är dags för ett byte.

Styrelsen har gett Storholmen i uppdrag att gå genom samtliga panter och åtgärda felaktigt register där behovet finns.

Bostadsrättslagen har reviderats och den nya lagen trädde i kraft 2023-01-01. Styrelsen nu på att förbereda en ändring av stadgarna för att vara i linje med nya lagen bland annat genom att förtydliga vissa aspekter kring renoveringar.

Styrelsen har initierat ett arbete för att undersöka byte av de lyskällor som inte konverterades till LED, detta då lysrör av traditionell modell kommer att fasas ut under 2023 enligt ett EU direktiv.

### **Föreningens ekonomi**

#### ***Föreningens långfristiga lån***

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 4. Under året har föreningen amorterat 689 000 kronor i enlighet med fastställd serieplan. En extra amortering på 500 000 kronor gjordes under 2022.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 129 medlemmar. Under räkenskapsåret tillkom 11 nya medlemmar och 9 medlemmar avgick.

Vid räkenskapsåret slut hade föreningen 131 medlemmar.

Under året har fem bostäder överlåtits. Upplåtelsegraden av lägenheter inom föreningen är per den 31 december 2022 etthundra (100) procent.

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

**Styrelse**

Styrelsen har efter den ordinarie föreningsstämman den 5 maj 2022 haft följande sammansättning:

Mirza Kubat	ledamot	ordförande
Hanna Karlsson	ledamot	sekreterare
Alexander Ottesen	ledamot	ekonomi
Kenneth Ledin	ledamot	fastighet, kontaktperson för
	städbolag och renhållningsentreprenörer	
Bo Stencrantz	ledamot	
Anneli Holmgren	suppleant	
Johanna Lindén	suppleant	
Linus de Mander	suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.  
Under 2022 har styrelsen hållit 12 protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte.

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

**Revisor**

Focus Revision AB  
Björn Sjödin, huvudansvarig

**Valberedning**

Per Hånell  
Jan Danielsson  
Kerstin Eriksson



**Förändring av likvida medel**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 499 888</b>	<b>1 968 372</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	5 532 220	5 483 684
Finansiella intäkter	68	32
Ökning av kortfristiga skulder	507 903	0
	<b>6 040 191</b>	<b>5 483 716</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	3 555 626	2 900 004
Finansiella kostnader	955 107	881 200
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	68 119	0
Ökning av kortfristiga fordringar	573 716	2 299
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	1 188 876	727 662
Minskning av kortfristiga skulder	0	441 035
	<b>6 341 444</b>	<b>4 952 200</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 198 635</b>	<b>2 499 888</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>-301 253</b>	<b>531 516</b>

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	5 532	5 484	5 404	5 492	5 520
Årets resultat	-743	-62	-814	-280	-37
Soliditet (%)	74	73	73	73	73
Årets bokförda avskr. på byggnad	-1 765	-1 765	-1 765	-1 765	-1 765
Resultat exkl. avskrivningar	1 022	1 703	950	1 487	1 727
Bokfört fastighetsvärde per kvm boarea (kr)	37 462	37 703	37 953	38 204	38 454
Årsavgift per kvm boarea (kr)	633	623	623	623	623
Lån per kvm boarea (kr)	9 837	10 006	10 104	10 198	10 290
Räntekostnader per kvm boarea (kr)	136	125	153	161	163
Värmekostnader per kvm boarea (kr)	66	62	53	51	59
Skuldränta (%)*	1,38	1,25	1,51	1,51	1,46
Fastighetens belåningsgrad (%)*	26,26	26,50	26,60	26,70	26,80

Ytuppgifter enligt fastighetstaxeringsbeslut 2022 är 7 041 kvm boarea.

\*Skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till låneskuld.

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

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse-avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
<b>Förändring av eget kapital</b>						
Belopp vid årets ingång	<b>58 939 000</b>	<b>139 991 000</b>	<b>3 473 570</b>	<b>-5 582 071</b>	<b>-62 051</b>	<b>196 759 448</b>
Avsättning yttre underhållsfond			621 315	-621 315		
Disposition av föregående års resultat				-62 051	62 051	0
Årets resultat					-743 009	-743 009
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>58 939 000</b>	<b>139 991 000</b>	<b>4 094 885</b>	<b>6 265 437</b>	<b>-743 009</b>	<b>196 016 439</b>

#### **Förslag till behandling av ansamlat resultat**

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet:

Ansamlat resultat	-6 265 437
Årets resultat	-743 009
	<b>-7 008 446</b>

Behandlas så att:

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	724 299
I ny räkning överföres	-7 732 745
	<b>-7 008 446</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	5 532 220	5 483 684
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 532 220</b>	<b>5 483 684</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-3 012 196	-2 372 893
Övriga externa kostnader	4	-377 183	-388 095
Personalkostnader	5	-166 247	-139 016
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 764 564	-1 764 564
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 320 190</b>	<b>-4 664 568</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>212 030</b>	<b>819 116</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-955 107	-881 200
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-955 039</b>	<b>-881 168</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-743 009</b>	<b>-62 052</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-743 009</b>	<b>-62 051</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	263 699 416	265 463 980
Inventarier, verktyg och installationer	7	68 119	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>263 767 535</b>	<b>265 463 980</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>263 767 535</b>	<b>265 463 980</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		510 547	12 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		182 817	107 057
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>693 364</b>	<b>119 648</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 198 636	2 499 889
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 198 636</b>	<b>2 499 889</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 892 000</b>	<b>2 619 537</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>266 659 535</b>	<b>268 083 517</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		198 930 000	198 930 000
Fond för yttre underhåll		4 094 885	3 473 570
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>203 024 885</b>	<b>202 403 570</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-6 265 437	-5 582 071
Årets resultat		-743 009	-62 051
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 008 446</b>	<b>-5 644 122</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>196 016 439</b>	<b>196 759 448</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	46 345 214	53 924 898
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>46 345 214</b>	<b>53 924 898</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	22 918 749	16 527 941
Leverantörsskulder		268 818	157 345
Skatteskulder		2 951	-322
Övriga skulder		109 850	73 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		997 514	640 941
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 297 882</b>	<b>17 399 171</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>266 659 535</b>	<b>268 083 517</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
*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
-----------	--------

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### 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 (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter	4 453 705	4 387 952
Hyror garage och p-plats	752 389	753 763
Övriga intäkter	335 526	344 521
Uteblivna hyror, garage och p-plats	-9 400	-2 550
	<b>5 532 220</b>	<b>5 483 686</b>

## Not 3 Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	120 342	141 756
Städning	206 647	242 013
Snöröjning och sandning	86 473	72 563
Marskötsel	54 875	79 378
Reparationer	138 241	100 302
Planerat underhåll	628 541	244 915
Besiktningar	19 311	138 167
Övrig drift och skötsel	96 778	40 821
Serviceavtal	28 061	0
El	500 807	377 258
Uppvärmning	467 909	439 362
Vatten och avlopp	195 197	96 411
Sophämtning/renhållning	122 842	103 750
Kabel-TV/bredband/internet	222 737	180 517
Fastighetsskatt/ -avgift	44 333	41 050
Fastighetsförsäkring	79 102	74 630
	<b>3 012 196</b>	<b>2 372 893</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvode extern revisor	23 750	23 125
Föreningskostnader	23 815	17 663
Bankkostnader	4 743	3 751
Övriga kostnader	20 797	18 129
Arvode Ekonomisk förvaltning	86 460	82 710
Arvode Teknisk förvaltning	24 586	23 687
Arvode Drift/Direkt	58 225	56 280
Arvode uppdrag/utredningar	50 036	49 328
Projektarvode	1 563	1 563
Juridiskt konsultarvode	8 500	77 963
Övriga konsultarvoden	53 672	0
Övrig förvaltning	21 036	33 895
	<b>377 183</b>	<b>388 094</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Styrelsearvode	129 998	109 998
Sociala avgifter styrelsearvode	36 249	29 018
<b>Summa</b>	<b>166 247</b>	<b>139 016</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Byggnader	208 488 250	208 488 250
Mark	71 361 750	71 361 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>279 850 000</b>	<b>279 850 000</b>
Ingående avskrivningar	-14 386 020	-12 621 456
Årets avskrivningar	-1 764 564	-1 764 564
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 150 584</b>	<b>-14 386 020</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>263 699 416</b>	<b>265 463 980</b>
Taxeringsvärden byggnader	168 433 000	134 105 000
Taxeringsvärden mark	73 000 000	73 000 000
	<b>241 433 000</b>	<b>207 105 000</b>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	68 119	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>68 119</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>68 119</b>	<b>0</b>



### Not 8 Långfristiga skulder

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	0,57	2023-09-01	18 929 684	18 929 684
Stadshypotek	2,30	2025-06-01	15 586 500	16 236 500
Stadshypotek	0,8	2026-06-01	19 447 500	19 447 500
Stadshypotek	3,08	2027-06-01	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	3,26	2023-03-07	3 300 279	3 839 155
			<b>69 263 963</b>	<b>70 452 839</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			688 786	688 786

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 689 tkr årligen.  
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 65,8 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 9 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Fastighetsinteckningar</b>		
Uttaga pantbrev i fastighet	81 000 000	81 000 000
	<b>81 000 000</b>	<b>81 000 000</b>

Stockholm - det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Mirza Kubat

Hanna Karlsson

Kenneth Ledin

Alexander Ottesen

Bo Stencrantz

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

Björn Sjödin  
Auktoriserad revisor  
Focus Revision AB

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

Årsredovisning BRF pyramidalmen 2022-12-31.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

RAFI KHAJADORIAN

**ÄRENDEREFERENS**

1576557

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

Årsredovisning BRF pyramidalmen 2022-12-31.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

RAFI KHAJADORIAN

**ÄRENDEREFERENS**

1576557

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>