



ÅRSREDOVISNING 2025

BRF PYRAMIDALMEN

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	8

Ekonomi

Resultaträkning	9
Balansräkning – Tillgångar	10
Balansräkning – Eget kapital och skulder	11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Pyramidalmen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

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

På föreningens fastighet finns det fyra flerbostadshus i fyra och fem våningar samt källare med totalt 84 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 7 041 kvm. Föreningen disponerar över 81 parkeringsplatser, varav 63 i garage och 18 utomhus. 29 av garageplatserna och 8 av utomhusplatserna är utrustade med laddbox.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamma utrymmen

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

Gemensamhetsanläggning

Andelstalen är fastställda till 50 procent tillhörande Brf Pyramidalmen och 50 procent tillhörande Brf Hästkastanjen. Gemensamhetsanläggningen är registrerad hos berörd myndighet sedan den 15 december 2013. Gemensamhetsanläggningen omfattar 18 besöksparkeringsplatser utmed Västerängsvägen och en gemensam väg från Johan Skyttes väg ner till garage inkluderande kulvert under vägen. Intäkterna från den gemensamma besöksparkeringen (65 procent av biljettintäkterna) kommer att hjälpa till att täcka kostnaderna för snöröjning, sandning och belysning.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende parkering, byggnadsdelar, gång- och cykelväg, underhåll av fastigheten samt luft- och rökgasevakuerings. 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 uppdateras årligen.

Årsavgifter

1 januari 2025 höjdes årsavgifterna med 5,5 % samt har det skett en avgiftshöjning om 5% den 1 januari 2026 .

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år.

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 haft avtal med Maries Puts & Städ AB för städning av entréer, trapphus och källargångar under 2025. Storstädning och fönsterputs beställs separat.

Föreningen har avtal med Elis för hyra 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.
- Vår- och höstträff med gemensam städning och enklare underhåll har genomförts av föreningens medlemmar. Cykelrensning har genomförts.
- Julgran på gården beställdes från Julgranskungen. Leveransen inkluderade uppsättning, nedtagning och frakt.

- En uppskattad vinterfest anordnades av festkommittén, där en majoritet av medlemmarna deltog. Extra uppskattat bland föreningens barn var att självaste Jultomten kom på besök.
 - Snöröjning och halkbekämpning beställs från Peab. Snöröjningen utvärderas kontinuerligt i samarbete med grannföreningen Hästkastanjen, i syfte att uppnå stordriftsfördelar.
 - Ett av de bundna lånen på 13 636 500 kr har omsatts under årets gång. Styrelsen har bundit om lånet på 4 år till en ränta på 2,73 %. Lånet löper till 2029-06-01.
 - 17 ytterligare laddboxar installerades i garaget. Vi har fått 50% av kostnaden i bidrag från Naturvårdsverket. Föreningen har nu totalt 29 laddboxar monterade i garaget.
 - Föreningen införde gemensam el under året. Detta möjliggör lägre kostnader och effektivare användning av framtida solcellsgenererad el.
 - Vi har infört begränsningar på elbilsaddning för att undvika onödigt höga effektagifter. Laddning är avstängd kl. 17-21, när det är högsta förbrukning av el till våra lägenheter. Tillgänglig laddeffekt ökar sedan gradvis för att vara som högst under natten.
 - Föreningen har under året upphandlat ny leverantör inom området städning av entréer, trapphus och källargångar. Från 2026-01-01 är det Städpoolen AB som städar entréer, trapphus och källargångar, till en lägre årlig kostnad.
 - Under året har vi omförhandlat och justerat våra avtal med Storholmen, vilket ger oss något sänkta förvaltningskostnader 2026 och framåt.
 - Nuvarande underhållsplan är dokumenterad i ett stort Excel-ark, vi har under året tittat på flera mer ändamålsenliga verktyg. Före årsskiftet tog vi beslut att byta verktyg och att låta en oberoende konsult ta fram en uppdaterad underhållsplan, den nya planen kommer vara klar under 2026 och kommer vara ett viktigt underlag för komponentindelningen i K3.
 - Bokföringsnämnden har beslutat att göra redovisningsregelverket K3 obligatoriskt för alla bostadsrättsföreningar. Det ska vara infört senast till årsredovisningen för 2026. K3 innebär att fastigheten delas upp i olika komponenter, t ex stomme, stammar, fasad, fönster, tak, hissar mm. Varje komponent skrivs av enligt komponentens förväntade nyttjandeperiod, detta för tydligare visualisera de slitagekostnader som vi faktiskt har. Den redovisning metod vi tidigare har haft har varit enligt K2, där hela fastigheten skrivs av på 120 år. Vi har under året startat upp arbetet med övergången till K3, men pausat det i väntan på den nya underhållsplanen.
 - Vi har gjort en upphandling av försäkringslösningar för föreningen. Fyra olika försäkringsbolag utvärderades, vi har valt att fortsätta med Trygg-Hansa.
 - Vi har tecknat avtal om installation av solceller på våra tak. Avtalet gäller under förutsättning att bygglov beviljas. Installationen beräknas ske under 2026.
 - Vi har startat upp en arbetsgrupp för upphandling av nya värmepumpar, de existerande bedöms ha kort kvarvarande livslängd. Byte planeras till sommaren 2026.
- Utöver den dagliga driften och åtgärder enligt underhållsplanen har styrelsen övervakat pågående långvarigt ärende kring avloppsrörens konstruktion. Bakgrunden är att år 2020 genomfördes en noggrann undersökning av föreningens avloppsrör:

- Undersökningen visar i vissa fall på brister så som bakfall. Undersökning av de vertikala stammarna av gjutjärn visar 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.
- Inget av ovan har varit tillräckligt väsentliga avvikelser för att JM AB ska godkänna en reklamation.
- Styrelsens bedömning är att föreningens avloppssystem i nuläget bör hanteras genom fortsatt övervakning av rörens status, samt förebyggande underhåll i enlighet med experters rekommendationer. Styrelsen för dialog med andra föreningar och branschprofessionella och bedömer att föreningens avloppssystem i dagsläget inte uppvisar större eller avvikande problem jämfört med andra föreningar av motsvarande ålder.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 9. Under året har föreningen amorterat 688 876 kronor i enlighet med fastställd serieplan. Ingen extra amortering gjordes under 2025, för att ha kassa som klarar av både investering i solceller och byte av värmepumpar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 128 medlemmar. Under räkenskapsåret tillkom 7 nya medlemmar och 9 medlemmar avgick.

Vid räkenskapsåret slut hade föreningen 126 medlemmar.

Under året har 5 bostäder överlåtits. Upplåtelsegraden av lägenheter inom föreningen är per den 31 december 2025 etthundra (100) procent.

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

Styrelse

Styrelsen har efter den ordinarie föreningsstämman i 2025 haft följande sammansättning:

Linus de Mander	ledamot	ordförande
Eduard Kha	ledamot	sekreterare
Jan Danielsson	ledamot	ekonomi
Mirza Kubat	ledamot	Nycklar, inpassering, övrigt
Kenneth Ledin	ledamot	fastighet, kontaktperson för städbolag och renhållningsentreprenörer
Fredrik Marklund	suppleant	
Kerstin Eriksson	suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Under 2025 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

Olof Molinder

Johanna Gustafsson

Golnaz Seyrafi

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 503	6 107	5 906	5 532	5 484
Årets resultat	-419	-882	-296	-743	-62
Soliditet (%)	74	74	74	74	73
Årets bokförda avskr. på byggnad	-1 794	-1 771	-1 771	-1 765	-1 765
Resultat exkl. avskrivningar	1 376	1 088	1 475	1 022	1 703
Bokfört fastighetsvärde/kvm boarea (kr)	36 723	36 951	37 210	37 462	37 703
Årsavgift/kvm boarea (kr)	777	738	702	633	623
Lån/kvm boarea (kr)	9 473	9 571	9 739	9 837	10 006
Lån/kvm totalyta (kr)	7 687	7 766	7 903	7 982	0
Räntekostnader/kvm boarea (kr)	246	253	148	136	125
Fjärrvärmekostnader/kvm boarea (kr)	73	76	63	66	62
Skuldränta (%)	3,00	2,73	1,92	1,38	1,25
Fastighetens belåningsgrad (%)	25,81	25,91	26,17	26,26	26,50
Räntekänslighet (%)	12,00	13,00	14,52	15,55	0,00
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter (%)	84	82	80	81	0
Energikostnad/kvm totalyta (kr)*	135	119	111	134	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	155	158	192	190	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ytuppgifter enligt fastighetstaxeringsbeslut 2025 är 7 041 kvm boarea och 1 636 kvm lokalyta.

*Från och med 2025 har föreningen gemensam el vilket kommer att påverka föreningens energikostnader.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal från räkenskapsåret 2022 och har ej räknats fram för 2021.

Från och med 2023 inräknas bredbandstillägget in i årsavgifterna. Därav skiljer årsavgifterna från tidigare år.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (Tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (Tkr)

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

Soliditet %:

Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

Lån/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetens belåningsgrad visar hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med lån och beräknas som skulder i relation till totala tillgångar.

Räntekänslighet (%)

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

Värmekostnad/kvm

Kostnadsfört fjärrvärmekostnader dividerat med totalytan i föreningen.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

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

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Uppllysning vid förlust

Årets resultat uppgår till en förlust, vilket huvudsakligen förklaras av föreningens avskrivningar. Avskrivningar (= våra slitagetkostnader) är en redovisningsmässig kostnad som inte påverkar föreningens likviditet.

Jämfört med föregående år har föreningen förbättrat sitt resultat och samtidigt ökat sitt sparande. Kassaflödet är positivt, vilket innebär att föreningens löpande verksamhet genererar ett överskott av likvida medel. Styrelsens bedömning är därmed att föreningens ekonomi är stabil trots det redovisade underskottet.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	58 939 000	139 991 000	5 359 652	-8 569 648	-881 970	194 838 034
Avsättning till yttre underhållsfond			1 396 250	-1 396 250		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-279 336	279 336		0
Disposition av föregående års resultat:				-881 970	881 970	0
Årets resultat					-418 781	-418 781
Belopp vid årets utgång	58 939 000	139 991 000	6 476 566	-10 568 532	-418 781	194 419 253

Förslag till behandling redovisat resultat

Styrelsen föreslår att den redovisat resultat (kronor):

Balanserat resultat	-10 568 532
Årets resultat	-418 781
	-10 987 313

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	741 816
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-32 063
i ny räkning överföres	-11 697 066
	-10 987 313

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	6 503 100	6 106 755
Övriga rörelseintäkter		4 320	0
Summa rörelseintäkter		6 507 420	6 106 755
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 811 238	-2 862 665
Övriga externa kostnader	4	-445 423	-453 640
Personalkostnader	5	-164 953	-166 010
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 794 496	-1 771 376
Summa rörelsekostnader		-5 216 110	-5 253 691
Rörelseresultat		1 291 310	853 064
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 526	45 768
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 731 617	-1 780 802
Summa finansiella poster		-1 710 091	-1 735 034
Resultat efter finansiella poster		-418 781	-881 970
Årets resultat		-418 781	-881 970

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	258 566 964	260 170 288
Inventarier, verktyg och installationer	7	305 064	305 745
Summa materiella anläggningstillgångar		258 872 028	260 476 033
Summa anläggningstillgångar		258 872 028	260 476 033
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 772	1 883
Övriga fordringar		137 383	18 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	157 204	144 770
Summa kortfristiga fordringar		302 359	165 356
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 294 801	2 704 613
Summa kassa och bank		3 294 801	2 704 613
Summa omsättningstillgångar		3 597 160	2 869 969
SUMMA TILLGÅNGAR		262 469 188	263 346 002

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		198 930 000	198 930 000
Fond för yttre underhåll		6 476 566	5 359 652
Summa bundet eget kapital		205 406 566	204 289 652
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 568 532	-8 569 648
Årets resultat		-418 781	-881 970
Summa fritt eget kapital		-10 987 313	-9 451 618
Summa eget kapital		194 419 253	194 838 034
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	43 877 308	49 688 398
Summa långfristiga skulder		43 877 308	49 688 398
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	22 820 027	17 697 813
Leverantörsskulder		229 947	161 344
Skatteskulder		62	1 672
Övriga skulder		74 574	16 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 048 017	941 955
Summa kortfristiga skulder		24 172 627	18 819 570
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		262 469 188	263 346 002

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-418 781

-881 970

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 794 496

1 771 376

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

1 375 715

889 406

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-5 889

-1 883

Förändring av kortfristiga fordringar

-11 464

18 487

Förändring av leverantörsskulder

68 603

-49 936

Förändring av kortfristiga skulder

42 680

28 779

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 469 645

884 853

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-190 491

-251 250

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-190 491

-251 250

Finansieringsverksamheten

Amorteringar

-688 966

-1 188 876

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-688 966

-1 188 876

Årets kassaflöde

590 188

-555 273

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 704 613

3 259 886

Likvida medel vid årets slut

3 294 801

2 704 613

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) samt 2023:1 om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	120 år
Laddstolpar	10 år
IMD installation	12 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

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

	2025	2024
Årsavgifter	5 255 256	4 981 392
Bredband	217 728	217 728
Hyror garage och p-plats	755 715	766 167
Övriga intäkter	288 800	158 468
Uteblivna hyror, garage och p-plats	-14 400	-17 000
	6 503 099	6 106 755

Not 3 Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	175 479	157 604
Städning	279 438	247 411
Snöröjning och sandning	51 011	80 859
Marskötsel	75 404	74 447
Reparationer	167 087	115 374
Planerat underhåll	32 063	279 336
Besiktningar	12 693	30 308
Övrig drift och skötsel	78 622	53 827
Energideklaration	0	7 500
Serviceavtal	190 241	175 526
El	511 709	384 537
Uppvärmning	517 090	534 303
Vatten och avlopp	145 356	130 264
Sophämtning/renhållning	183 837	164 887
Kabel-TV/bredband/internet	224 992	220 851
Bredband styrelserum	0	4 295
Fastighetsskatt/-avgift	42 720	44 330
Fastighetsförsäkring	123 497	113 157
OVK	0	43 850
	2 811 239	2 862 666

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode extern revisor	25 625	24 375
Föreningskostnader	35 761	29 150
Bankkostnader	5 692	3 741
Övriga kostnader	11 306	11 447
Arvode Ekonomisk förvaltning	98 551	95 774
Arvode Teknisk förvaltning	28 054	27 259
Arvode Drift/Direkt	66 638	65 126
Arvode uppdrag/utredningar	144 948	151 535
Juridiskt konsultarvode	2 081	0
Förbrukningsinventarier	0	12 500
Övriga konsultarvoden	4 781	0
Övrig förvaltning	21 987	32 733
	445 424	453 640

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	129 598	129 598
Sociala avgifter styrelsearvode	35 355	36 412
Summa	164 953	166 010

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader	208 488 250	208 488 250
Mark	71 361 750	71 361 750
Årets inköp	166 800	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	280 016 800	279 850 000
Ingående avskrivningar	-19 679 712	-17 915 148
Årets avskrivningar	-1 770 124	-1 764 564
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 449 836	-19 679 712
Utgående redovisat värde	258 566 964	260 170 288
Taxeringsvärden byggnader	186 272 000	168 433 000
Taxeringsvärden mark	61 000 000	73 000 000
	247 272 000	241 433 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	319 369	68 119
Inköp	299 246	251 250
Bidrag naturvårdsverket	-275 555	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	343 060	319 369
Netto anskaffningsvärde	343 060	319 369
Ingående avskrivningar	-13 624	-6 812
Årets avskrivningar	-24 372	-6 812
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 996	-13 624
Utgående redovisat värde	305 064	305 745

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	118 887	112 690
Förbetalade fakturor	36 311	32 080
Upplupna ränteintäkter	2 006	0
	157 204	144 770

Not 9 Långfristiga skulder

	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
Långgivare	%	ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	4,08	2028-09-01	18 929 684	18 929 684
Stadshypotek	2,73	2029-06-01	13 636 500	14 286 500
Stadshypotek	0,80	2026-06-01	19 447 500	19 447 500
Stadshypotek	3,08	2027-06-01	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	2,62	2026-03-10	2 683 651	2 722 527
			66 697 335	67 386 211
Kortfristig del av långfristig skuld			688 876	688 786

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 689 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 63,2 Mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från FAR. I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 10 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	81 000 000	81 000 000
	81 000 000	81 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	549 815	502 186
Upplupna räntekostnader	215 698	209 927
Upplupna styrelsearvoden	13 900	13 900
Beräknade upplupna sociala avgifter	8 248	8 248
Övriga interimsskulder	260 357	207 693
	1 048 018	941 954

Årsredovisningens innehåll beslutades av styrelsen 2026-04-16

Stockholm - det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Linus De Mander
Ordförande

Jan Danielsson

Kenneth Ledin

Mirza Kubat

Eduard Kha

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

Björn Sjödin
Auktoriserad revisor
Focus Revision AB

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-04-17 08:13:54 UTC+00:00

Ordförande

LINUS DE MANDER



SE BankID - 48b87a41-d16d-4b61-a093-fc5ae4ea60cf

2026-04-17 09:24:10 UTC+00:00

Styrelseledamot

MIRZA KUBAT



SE BankID - da8d04cd-55c7-4980-9b38-3e1d6be2b4ce

2026-04-17 09:29:12 UTC+00:00

Styrelseledamot

EDUARD KHA



SE BankID - 2296ba48-131f-4a77-b47c-c551710ca8c2

2026-04-17 16:17:29 UTC+00:00

Styrelseledamot

JAN DANIELSSON



SE BankID - d553a864-39b6-4fc5-a45c-9ee0a666c50f

2026-04-20 18:14:36 UTC+00:00

Styrelseledamot

KENNETH LEDIN



SE BankID - b69e70e6-1e49-4ebf-8652-97df724d1d4e

2026-04-21 06:15:34 UTC+00:00

Auktoriserad revisor

BJÖRN JOHANSSON SJÖDIN



SE BankID - f4ed58ff-8f6d-4920-9c47-389d194dd2f6

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pyramidalmen
Org.nr. 769621-6154

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pyramidalmen för år 2025.

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 2025 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 Standard 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 revisionssed 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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 Brf Pyramidalmen för år 2025 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 tryggt 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

Björn Sjödin

Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Björn Sjödin
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-21 08:14:32 GMT+02:00
Transaktions-ID: 3fa44e2822594fbb87663f10d6b87484