

Årsredovisning 2025

Brf Pyramiden 1

769606-2129



Välkommen till årsredovisningen för Brf Pyramiden 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pyramiden 1	2001	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2000.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 153 kvm och 4 lokaler om 828 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 057 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ragnar Unge	Ordförande
Victor Engwall	Suppleant
Alexander Friberg	Styrelseledamot
Emil Lilja Obroucka	Styrelseledamot
Viktor Larsson	Styrelseledamot
Patrik Marklund	Styrelseledamot

Valberedning

Corinne Appelgren
Daniel Bonna

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Sverker Andersson Revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Planerade underhåll

- Ny underhållsplan tas fram under 2026

Avtal med leverantörer

Ekonomisk- och fastighetsförvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 10 % juli 2025. Föreningen amorterade av lån med 1,5 msek under året.

En nu åtgärdad vattenskada belastade resultatet med 236 tkr.

Skatteverket har beslutat att sänka underlaget för fastighetsskatt från 36 000 000 kr till 27 200 000 kr eftersom man i ett omprövningsbeslut ändrat taxeringen av fastigheten.

Föreningens kostnader för vatten är lägre än föregående år eftersom man erhållit en kreditfaktura från Stockholmvatten.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-08-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Två av föreningens lokalhyresgäster fick nya avtal under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 312 866	3 885 013	3 666 179	3 574 545
Resultat efter fin. poster	1 521 666	-205 185	272 889	-740 996
Soliditet (%)	47	43	44	44
Yttre fond	3 054 382	2 832 212	2 402 900	2 402 900
Taxeringsvärde	143 800 000	153 000 000	153 000 000	153 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	599	552	511	499
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	29,5	30,5	27,9	28,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 548	12 709	12 753	12 797
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 133	8 951	8 982	9 013
Sparande / kvm totalyta, kr	691	192	281	0
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	31	54	53
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	161	160	161	123
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	145	133	99
Energikostnad / kvm totalyta, kr	238	335	348	275
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,62	3,28	2,56	1,89
Räntekänslighet (%)	19,26	23,04	24,98	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS	DISPONERING AV	2025-12-31
		RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	
Insatser	25 749 999	-	-	25 749 999
Fond, yttre underhåll	2 832 212	-	222 170	3 054 382
Balanserat resultat	-5 708 980	-205 196	-222 170	-6 136 346
Årets resultat	-205 196	205 196	1 521 666	1 521 666
Eget kapital	22 668 035	0	1 521 666	24 189 701

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 136 346
Årets resultat	1 521 666
Totalt	-4 614 680

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	459 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-36 792
Balanseras i ny räkning	-5 036 888
	-4 614 680

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 309 984	3 885 013
Övriga rörelseintäkter	3	66 644	4 048
Summa rörelseintäkter		4 376 628	3 889 061
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 402 671	-2 405 989
Övriga externa kostnader	9	-95 820	-211 312
Personalkostnader	10	-154 609	-79 079
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-555 036	-555 036
Summa rörelsekostnader		-2 208 136	-3 251 416
RÖRELSERESULTAT		2 168 492	637 645
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 383	57 418
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-679 208	-900 260
Summa finansiella poster		-646 825	-842 842
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 521 666	-205 196
ÅRETS RESULTAT		1 521 666	-205 196

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	48 416 369	48 971 405
Summa materiella anläggningstillgångar		48 416 369	48 971 405
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 419 169	48 974 205
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 694	6 331
Övriga fordringar	14	1 843 552	2 597 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	87 407	36 480
Summa kortfristiga fordringar		1 937 653	2 640 760
Kassa och bank			
Kassa och bank		588 747	576 556
Summa kassa och bank		588 747	576 556
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 526 400	3 217 316
SUMMA TILLGÅNGAR		50 945 568	52 191 520

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 749 999	25 749 999
Fond för yttre underhåll		3 054 382	2 832 212
Summa bundet eget kapital		28 804 381	28 582 211
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 136 346	-5 708 980
Årets resultat		1 521 666	-205 196
Summa fritt eget kapital		-4 614 680	-5 914 176
SUMMA EGET KAPITAL		24 189 701	22 668 035
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 402 721	2 500 000
Övriga långfristiga skulder		455 000	545 000
Summa långfristiga skulder		12 857 721	3 045 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 459 143	24 861 864
Leverantörsskulder		323 119	471 085
Skatteskulder		-37 595	88 010
Övriga kortfristiga skulder		163 961	166 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	989 518	891 505
Summa kortfristiga skulder		13 898 146	26 478 486
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 945 568	52 191 520

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 168 492	637 645
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	555 036	555 036
	2 723 528	1 192 681
Erhållen ränta	33 894	55 907
Erlagd ränta	-705 096	-923 043
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 052 325	325 546
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-327 993	684 400
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-151 731	-21 108
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 572 602	988 837
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 500 000	-95 024
Depositioner	-90 000	540 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 590 000	444 976
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 017 398	1 433 813
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 173 390	1 739 577
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 155 992	3 173 390

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pyramiden 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	3,33 - 4,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

Klientmedelskonto

Klientmedels- och borgokontot redovisas under övriga fordringar i balansräkningen. Detta beror på att dessa medel inte utgör företagets egna tillgångar utan hålls i förvar för klienters räkning.

Enligt god redovisningssed ska sådana medel särskiljas från företagets egna tillgångar för att säkerställa att de hanteras korrekt och i enlighet med gällande lagar och regler. Genom att redovisa dessa medel under övriga fordringar tydliggörs att de är avsedda för specifika ändamål och inte är tillgängliga för företagets allmänna verksamhet.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 231 156	1 128 222
Hysesintäkter, lokaler	2 777 481	2 637 236
Kabel-TV/Bredband	59 400	59 400
Vatten	181 875	0
Värme	60 072	60 155
Summa	4 309 984	3 885 013

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Administrativ avgift, moms	662	49
Administrativ avgift	2 221	147
Andrahandsuthyrning	0	3 504
Öres- och kronutjämning	-3	6
Övriga intäkter	25 656	342
Övriga intäkter, moms	38 108	0
Summa	66 644	4 048

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	23 947	14 268
Besiktning och service	46 579	122 926
Städning	57 918	90 021
Övrigt	18 798	11 813
Trädgårdsarbete	0	1 546
Summa	147 241	240 573

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder VVS	3 125	0
Lokaler	0	183 050
Tvättstuga	30 729	3 336
Trapphus/port/entr	22 595	0
Källarutrymmen	53 793	0
Dörrar och lås/porttele	16 473	24 669
VA	23 257	15 200
Värme	50 675	0
Ventilation	0	824
El	7 698	24 556
Hissar	22 756	0
Tak	3 424	0
Fönster	0	32 368
Försäkringsärende/vattenskada	236 229	21 778
Summa	470 753	305 782

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	10 523	13 177
Tvättstuga	0	98 466
Källarutrymmen	0	46 018
VA	26 269	79 169
Summa	36 792	236 830

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	63 335	94 223
Uppvärmning	493 003	487 635
Vatten	171 448	442 690
Sophämtning	35 108	50 947
Summa	762 893	1 075 495

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	86 320	81 447
Bredband	3 927	41 235
Bredband/Kabeltv	54 197	10 836
Arvode teknisk förvaltning	21 250	0
Fastighetsskatt	-180 703	413 790
Summa	-15 009	547 308

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	480	17 046
Övriga förvaltningskostnader	19 444	20 524
Revisionsarvoden	17 025	4 765
Ekonomisk förvaltning	48 424	43 895
Konsultkostnader	10 448	125 081
Summa	95 820	211 312

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	63 000
Sociala avgifter	37 009	16 079
Summa	154 609	79 079

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	683 564	898 078
Övriga räntekostnader	-4 356	2 182
Summa	679 208	900 260

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	55 908 069	55 908 069
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	55 908 069	55 908 069
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 936 665	-6 381 629
Årets avskrivning	-555 036	-555 036
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 491 701	-6 936 665
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	48 416 369	48 971 405
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 688 000</i>	<i>12 688 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	71 600 000	65 600 000
Taxeringsvärde mark	72 200 000	87 400 000
Summa	143 800 000	153 000 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	185 333	1 115
Skattefordringar	90 974	0
Nabo Klientmedelskonto	1 216 649	1 588 345
Borgo	350 596	1 008 489
Summa	1 843 552	2 597 949

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 127	18 895
Fastighetsskötsel	9 444	0
Försäkringspremier	17 258	0
Bredband	0	3 927
Förvaltning	13 578	12 147
Inkomsträntor	0	1 511
Summa	87 407	36 480

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2030-10-16	3,04 %	4 975 000	4 108 248
Stadshypotek	2026-09-01	1,17 %	2 500 000	2 500 000
Nordea Hypotek	2028-11-15	2,85 %	7 427 721	8 427 721
Nordea Hypotek	2026-11-14	2,31 %	9 959 143	12 325 895
Summa			24 861 864	27 361 864
Varav kortfristig del			12 459 143	24 861 864

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 861 864 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 861	36 747
Städning	6 376	4 310
El	5 648	5 935
Uppvärmning	64 238	65 484
Utgiftsräntor	80 470	106 358
Vatten	47 887	73 865
Löner	117 600	0
Sociala avgifter	37 000	0
Förutbetalda avgifter/hyror	602 438	581 806
Beräknat revisionsarvode	20 000	17 000
Summa	989 518	891 505

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	38 500 000	38 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Renoveringsbehov av balkongerna mot gatan har upptäckts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-13.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Ragnar Unge
Ordförande

Alexander Friberg
Styrelseledamot

Emil Lilja Obroucka
Styrelseledamot

Patrik Marklund
Styrelseledamot

Viktor Larsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2026 15:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.05.2026 15:16

DOCUMENT ID:

BJ7yAKgGJfg

ENVELOPE ID:

rkxkCKxMJGL-BJ7yAKgGJfg

DOCUMENT NAME:

Brf Pyramiden 1, 769606-2129 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

49f0cf445b756a207eed4bff16508d82d4efcf5d3bfc802
bc030547ef2c37486a03052f681d7a07ac4e5be02a5653
f7e8a3802adfdd28683ba7b33c9314e0e4

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GÖRAN PATRIK EMANUEL MARKLUND patrik.marklund@ving.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 15:23 13.05.2026 15:22	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.161.185
2. Ragnar Unge ragnar@unge.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 16:31 13.05.2026 16:28	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.176.8
3. ALEXANDER JOE FRIBERG alexanderjoeфриberg@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 16:34 13.05.2026 16:33	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.35.55
4. EMIL LILJA OBROUCKA emil.obroucka.lilja@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 16:37 13.05.2026 15:20	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.103.126
5. VIKTOR LARSSON viktor.olof.larsson@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 10:52 13.05.2026 15:19	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.26.225
6. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	15.05.2026 15:45 15.05.2026 15:45	eID Low	Swedish BankID IP: 150.228.25.13

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pyramiden 1,
769606-2129**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Pyramiden 1** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Pyramiden 1**, för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2026 15:44

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.05.2026 15:16

DOCUMENT ID:

SJWkAFefkMe

ENVELOPE ID:

H1kAtlG1zg-SJWkAFefkMe

DOCUMENT NAME:

RB Pyramiden 1.pdf

2 pages

SHA-512:

a78a5dfc4dc39552948dea543b4d0fd2f4ea9df7effdae6d
003cdbeb8e486ea22b3469632d52ee429cf1f289f560e5
9cbf4137eb9b61c227de0f78c10f96fa1f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson	Signed	15.05.2026 15:44	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	15.05.2026 15:44	Low	IP: 150.228.25.13

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed