

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Pyramiden 6**  
769615-3399  
Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Brf Pyramiden 6 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 26 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 26 maj 2026

Björn Angelin

Styrelsen för Brf Pyramiden 6, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 26 maj 2025 haft följande sammansättning:

|             |                                                                                                    |            |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Ledamöter   | Björn Angelin<br>Emelie Samuelsson<br>Fredric Baeckström Arklid<br>Veine Haglund<br>Karl Brännbäck | Ordförande |
| Suppleanter | Harald Bergius<br>Oliver Burrows                                                                   |            |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden, inklusive ordinarie stämma samt extrastämma.

#### 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 med minst 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 1 724 kr per lägenhet år 2025. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 83 630 000 kr, varav byggnadsvärdet är 31 250 000 kr och markvärdet är 52 380 000 kr. Värdeår är 1970.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under räkenskapsåret har en hyresrätt konverterats till bostadsrätt. Den nybildade bostadsrätten har därefter överlåtits. Med anledning av konverteringen hölls en extrastämma där beslut fattades om justering av andelstal.

Styrelsen har under året inhämtat och utvärderat offerter avseende tak- och fasadrenovering. Avtal har tecknats med entreprenör med goda referenser för byte av tak samt renovering av fasad på såväl gatuhus som gårdshus.

Föreningens två kvarvarande hyresrätter fick en hyreshöjning om 4,69% från och med 1 januari 2025.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 38 (36) medlemmar. Under året har 5 (2) medlemmar tillträtt samt 3 (2) medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 (1) överlåtelser. 1 (0) lägenhet har upplåtits under året. Styrelsen har godkänt 1 lägenhet med andrahandsupplåtelse.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 1 995       | 2 050       | 1 743       | 1 657       | 1 584       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -472        | -551        | -487        | -378        | -425        |
| Soliditet (%)                                           | 76,88       | 74,41       | 74,77       | 74,87       | 74,41       |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                            | 2,79        | 3,96        | 2,20        | 0,80        | 0,51        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 781         | 799         | 670         | 650         | 617         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 6 809       | 6 809       | 6 809       | 6 809       | 7 058       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 7 740       | 8 374       | 8 374       | 8 374       | 8 680       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 164         | 101         | 194         | 256         | 245         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 10,40       | 10,48       | 12,50       | 12,89       | 14,06       |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 282         | 273         | 244         | 208         | 209         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 64,42       | 63,77       | 62,08       | 63,40       | 63,61       |

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**

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett underskott om -472 457 kronor efter finansiella poster. Förlusten förklaras huvudsakligen av fortsatt höga avskrivningskostnader samt ökade kostnader för drift och underhåll. Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar föreningens likviditet direkt, men påverkar det redovisade resultatet negativt.

Styrelsen bedömer att årets förlust inte påverkar föreningens långsiktiga betalningsförmåga eller möjlighet att fullfölja sina ekonomiska åtaganden. Föreningen har under året fortsatt att arbeta med kostnadskontroll för att stärka föreningens ekonomi. Som framgår i förvaltningsberättelsen har föreningen ombildat samt sålt en hyresrätt under året. Affärshändelsen har stärkt föreningens kassaflöde och betalningsförmåga. Försäljningen är bokförd mot det egna kapitalet enligt god redovisningssed och framgår därför inte i resultaträkningen.

Styrelsen följer utvecklingen noggrant och kommer vid behov att vidta ytterligare åtgärder för att säkerställa föreningens ekonomi, såsom ytterligare avgiftsjusteringar eller effektiviseringar av driften.

**Förändringar i eget kapital**

|                                    | Inbetalda<br>insatser | Uppl-avgifter<br>&<br>balkongfond | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång         | 44 161 933            | 5 251 104                         | 2 189 475                   | -9 584 511             | -550 625          | <b>41 467 376</b> |
| Ökning av insatser                 | 1 412 154             |                                   |                             |                        |                   | <b>1 412 154</b>  |
| Inbetalning upplåtelse             |                       | 5 137 846                         |                             |                        |                   | <b>5 137 846</b>  |
| Disposition av<br>föregående       |                       |                                   |                             |                        |                   |                   |
| års resultat:                      |                       |                                   | 251 277                     | -801 902               | 550 625           | <b>0</b>          |
| Årets resultat                     |                       |                                   |                             |                        | -472 457          | <b>-472 457</b>   |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b> | <b>45 574 087</b>     | <b>10 388 950</b>                 | <b>2 440 752</b>            | <b>-10 386 413</b>     | <b>-472 457</b>   | <b>47 544 919</b> |

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| ansamlad förlust                | -10 386 413        |
| årets förlust                   | -472 457           |
|                                 | <b>-10 858 870</b> |
| behandlas så att                |                    |
| avsättning yttre fond           | 251 277            |
| ianspråktagande från yttre fond | -47 651            |
| i ny räkning överföres          | -11 062 496        |
|                                 | <b>-10 858 870</b> |

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

## Resultaträkning

|                                                                              | Not | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
|                                                                              | 1   |                           |                           |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                       |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                              | 2   | 1 994 602                 | 2 049 695                 |
| Övriga rörelseintäkter                                                       | 3   | 49 659                    | 125                       |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                 |     | <b>2 044 261</b>          | <b>2 049 820</b>          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                                   |     |                           |                           |
| Driftskostnader och underhåll                                                | 4   | -1 063 076                | -1 054 208                |
| Personalkostnader                                                            | 5   | -69 967                   | -112 169                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                            |     | -754 571                  | -754 572                  |
| Övriga rörelsekostnader                                                      | 6   | -261 220                  | -149 803                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                                |     | <b>-2 148 834</b>         | <b>-2 070 752</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                       |     | <b>-104 573</b>           | <b>-20 932</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                                                    |     |                           |                           |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar |     | 14 933                    | 0                         |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                             |     | 152                       | 15 023                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                   |     | -382 969                  | -544 716                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                              |     | <b>-367 884</b>           | <b>-529 693</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                     |     | <b>-472 457</b>           | <b>-550 625</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                        |     | <b>-472 457</b>           | <b>-550 625</b>           |

| Balansräkning                                | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
|                                              | 1   |            |            |
| TILLGÅNGAR                                   |     |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 7   | 53 100 745 | 53 839 695 |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 8   | 43 753     | 59 374     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 53 144 498 | 53 899 069 |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 53 144 498 | 53 899 069 |
| Omsättningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |            |            |
| Övriga fordringar                            |     | 8 041 600  | 1 190 640  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9   | 37 767     | 36 768     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 8 079 367  | 1 227 408  |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 618 936    | 605 254    |
| Summa kassa och bank                         |     | 618 936    | 605 254    |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 8 698 303  | 1 832 662  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 61 842 801 | 55 731 731 |

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |  |                   |                   |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Inbetalda insatser               |  | 45 574 087        | 44 161 933        |
| Upplåtelseavgifter               |  | 8 392 142         | 3 254 296         |
| Balkongfond                      |  | 1 996 808         | 1 996 808         |
| Yttre reparationsfond            |  | 2 440 752         | 2 189 475         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |  | <b>58 403 789</b> | <b>51 602 512</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |  |                    |                    |
|---------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Balanserat resultat             |  | -10 386 413        | -9 584 511         |
| Årets resultat                  |  | -472 457           | -550 625           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>-10 858 870</b> | <b>-10 135 136</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>       |  | <b>47 544 919</b>  | <b>41 467 376</b>  |

#### Långfristiga skulder

|                                   |    |               |               |
|-----------------------------------|----|---------------|---------------|
| Depositioner från kunden          | 11 | 40 000        | 40 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |    | <b>40 000</b> | <b>40 000</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |    |                   |                   |
|----------------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 10 | 13 700 000        | 13 700 000        |
| Leverantörsskulder                           |    | 69 627            | 63 410            |
| Skatteskulder                                |    | 5 561             | 96 615            |
| Övriga skulder                               |    | 47 175            | 17 655            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 435 519           | 346 675           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>14 257 882</b> | <b>14 224 355</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

61 842 801

55 731 731

## Kassaflödesanalys

Not  
1

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                     |          |          |
|-----------------------------------------------------|----------|----------|
| Resultat efter finansiella poster                   | -487 390 | -550 625 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 754 571  | 754 572  |
| Förändring skatteskuld/fordran                      | -91 054  | -79 373  |

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

176 127      124 574

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                       |         |         |
|---------------------------------------|---------|---------|
| Förändring av leverantörsskulder      | 6 217   | -25 104 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | 89 356  | 69 837  |
| Förändring av kortfristiga skulder    | 118 363 | 26 451  |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

390 063      195 758

### Finansieringsverksamheten

|                            |           |   |
|----------------------------|-----------|---|
| Utdelning försäkringsbolag | 14 933    | 0 |
| Förändring insatskapital   | 6 550 000 | 0 |

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

6 564 933      0

### Årets kassaflöde

6 954 996      195 758

### Likvida medel

|                                |           |           |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Likvida medel vid årets början | 1 703 528 | 1 507 770 |
| Likvida medel vid årets slut   | 8 658 524 | 1 703 528 |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar mm. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.  
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i

temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

### **Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Skulder till kreditinstitut klassificeras som långfristiga eller kortfristiga beroende på när förfallotidpunkten infaller. Skulder som förfaller till betalning senare än tolv månader efter räkenskapsårets utgång redovisas som långfristiga skulder. Skulder som förfaller till betalning inom tolv månader från räkenskapsårets utgång redovisas som kortfristiga skulder. Amorteringsdelen av långfristiga lån som förfaller till betalning inom nästkommande tolv månadersperiod klassificeras till kortfristig skuld.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod i enlighet med Årsredovisningslagen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under året. Likvida medel i kassaflödesanalysen utgörs av kassa, banktillgodohavanden samt medel på förvaltares klientmedelskonton.

### ***Materiella anläggningstillgångar***

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Stomme och grund                | 100 år |
| Säkerhetsdörrar                 | 100 år |
| Balkonger                       | 50 år  |
| Renovering: gård (dränering)    | 20 år  |
| Inventarier                     | 20 år  |
| Stomkompletteringar/innerväggar | 50 år  |
| Värme/sanitet                   | 50 år  |
| Stambyte                        | 50 år  |
| El                              | 40 år  |
| Inre ytskikt och vitvaror       | 15 år  |
| Fasad                           | 50 år  |
| Fönster                         | 50 år  |
| Köksinredning                   | 30 år  |
| Yttertak                        | 40 år  |
| Ventilation                     | 25 år  |
| Transport/hiss                  | 35 år  |
| Styr- och övervakning           | 15 år  |
| Tvättstuga                      | 20 år  |

### **Not 2 Nettoomsättning**

|                                  | <b>2025</b>      | <b>2024</b>      |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder och lokaler | 1 316 968        | 1 307 190        |
| Hysesintäkter bostäder           | 127 166          | 171 557          |
| Hysesintäkter lokaler            | 494 116          | 515 633          |
| Kabel-TV och bredband            | 40 986           | 39 948           |
| Fastighetsskatt lokal            | 15 366           | 15 366           |
|                                  | <b>1 994 602</b> | <b>2 049 694</b> |

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

### Not 3 Rörelseintäkter

|                          | 2025          | 2024       |
|--------------------------|---------------|------------|
| Erhållna statliga bidrag | 49 534        | 0          |
| Betalningspåminnelse     | 120           | 120        |
| Öres- och kronutjämning  | 5             | 6          |
|                          | <b>49 659</b> | <b>126</b> |

### Not 4 Driftskostnader och underhåll

|                                      | 2025             | 2024             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                    | 24 827           | 22 541           |
| Trädgårdsskötsel                     | 19 149           | 3 138            |
| Städdagar                            | 3 429            | 2 142            |
| Städning                             | 57 922           | 44 895           |
| Takskottning                         | 4 375            | 729              |
| Trivselåtgärder                      | 0                | 6 665            |
| Hyra av entrémattor                  | 12 492           | 11 314           |
| Hissbesiktning                       | 2 710            | 2 624            |
| Reparationer                         | 45 667           | 48 880           |
| Reparation hissar                    | 0                | 21 131           |
| Planerat underhåll                   | 47 652           | 0                |
| Serviceavtal                         | 21 852           | 2 930            |
| Fastighetsel                         | 86 850           | 81 489           |
| Fjärrvärme                           | 362 220          | 363 398          |
| Vatten- och avlopp                   | 117 342          | 104 296          |
| Avfallshantering                     | 59 616           | 52 876           |
| Fastighetsförsäkring                 | 47 715           | 39 649           |
| Kabel-TV                             | 8 892            | 8 756            |
| Bredband                             | 45 052           | 45 102           |
| Fastighetsskatt                      | 46 300           | 47 590           |
| Kommunal fastighetsavgift            | 44 824           | 42 588           |
| Förbrukningsinventarier och material | 4 398            | 0                |
| Konstaterad förlust hyres/avgift     | 0                | 58 917           |
| Avgifter Bolagsverket                | 0                | 800              |
| Fast.skatt/avgift ändrad tax         | -208             | 0                |
|                                      | <b>1 063 076</b> | <b>1 012 450</b> |

### Not 5 Personalkostnader

|                             | 2025          | 2024           |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Styrelsearvoden             | 53 220        | 85 790         |
| Sociala avgifter på arvoden | 16 747        | 26 379         |
|                             | <b>69 967</b> | <b>112 169</b> |

### Not 6 Övriga rörelsekostnader

|                                | 2025   | 2024   |
|--------------------------------|--------|--------|
| Revisionsarvode extern revisor | 44 000 | 44 250 |
| Kreditupplysning               | 4 239  | 1 363  |
| Ekonomisk förvaltning          | 42 752 | 41 357 |
| Inkasso- och KFM-avgifter      | 202    | 0      |
| Hemsida                        | 1 471  | 1 484  |
| Avgifter Bolagsverket          | 0      | 800    |
| Föreningsstämma/medlemsmöten   | 0      | 465    |

|                                   |                |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förvaltningskostnader      | 5 292          | 2 841          |
| Konsultarvoden                    | 91 781         | 0              |
| Mäklararvode och stylingkostnader | 48 904         | 0              |
| Bankkostnader                     | 3 040          | 4 080          |
| Juridisk konsultation             | 17 250         | 50 983         |
| Övriga externa tjänster           | 1 750          | 1 138          |
| Hyressättningsavgift              | 540            | 417            |
|                                   | <b>261 221</b> | <b>149 178</b> |

## Not 7 Byggnader och mark

|                                                 | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader           | 38 406 012         | 38 406 012        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>38 406 012</b>  | <b>38 406 012</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -9 711 316         | -8 972 366        |
| Årets avskrivningar                             | -738 950           | -738 951          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-10 450 266</b> | <b>-9 711 317</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>53 100 746</b>  | <b>53 839 695</b> |
| Taxeringsvärdet för mark                        | 52 380 000         | 56 380 000        |
| Taxeringsvärdet för byggnad                     | 31 250 000         | 27 379 000        |
|                                                 | <b>83 630 000</b>  | <b>83 759 000</b> |

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 312 424           | 312 424           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>312 424</b>    | <b>312 424</b>    |
| Ingående avskrivningar                          | -253 050          | -237 429          |
| Årets avskrivningar                             | -15 621           | -15 621           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-268 671</b>   | <b>-253 050</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>43 753</b>     | <b>59 374</b>     |

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Försäkring            | 8 101             | 7 209             |
| Tele2 Kabel-TV        | 2 243             | 2 223             |
| Bredband              | 7 509             | 7 509             |
| Ekonomisk förvaltning | 9 837             | 9 377             |
| Driftia Förvaltning   | 0                 | 887               |
| Hiss serviceavtal     | 5 950             | 5 918             |
| DM tak                | 3 646             | 3 646             |
| Fastighetsägarna      | 481               | 0                 |
|                       | <b>37 767</b>     | <b>36 769</b>     |

### Not 10 Långfristiga skulder

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2025-12-31 | Lånebelopp<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea Hypotek AB                    | 2,436          | 2026-02-23                | 7 100 000                | 7 100 000                |
| Nordea Hypotek AB                    | 2,330          | 2026-03-18                | 6 600 000                | 6 600 000                |
|                                      |                |                           | <b>13 700 000</b>        | <b>13 700 000</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 13 700 000               | 13 700 000               |

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 11 Depositioner från kunden

|              | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|--------------|---------------|---------------|
| Depositioner | 40 000        | 40 000        |
|              | <b>40 000</b> | <b>40 000</b> |

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                           | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter           | 178 447        | 107 385        |
| El                                        | 9 430          | 9 962          |
| Värme                                     | 48 216         | 48 152         |
| Beräknat revisionsarvode                  | 40 000         | 41 000         |
| Upplupna räntor                           | 25 678         | 33 394         |
| Styrelsearvode inklusive sociala avgifter | 77 300         | 76 880         |
| Vatten och avlopp                         | 19 601         | 17 415         |
| Avfall                                    | 9 900          | 8 746          |
| Städning                                  | 0              | 3 741          |
| Juridisk konsultation                     | 1 406          | 0              |
| Konsultarvode                             | 22 500         | 0              |
| Städdagar                                 | 3 040          | 0              |
|                                           | <b>435 518</b> | <b>346 675</b> |

### Not 13 Ställda säkerheter

|                        | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 15 500 000        | 15 500 000        |
|                        | <b>15 500 000</b> | <b>15 500 000</b> |

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Tak- och fasadrenoveringen är påbörjad enligt plan.

Årsredovisningen har beslutats den 6 maj 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelsen har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Björn Angelin  
Ordförande

Emelie Samuelsson  
Ledamot

Fredric Baeckström Arklid  
Ledamot

Veine Haglund  
Ledamot

Karl Brännbäck  
Ledamot

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

Magnus Wennlöf  
Auktoriserad revisor

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2025\_BRF\_Pyramiden\_6.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-07 20:29:43

Dokumentet är undertecknat av:

|                                                                                                                                            |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  BJÖRN ANGELIN (19740109XXXX) Styrelsemedlem               | 2026-05-06 12:42:52 |
|  Emelie Charlotta Samuelsson (19730713XXXX) Styrelsemedlem | 2026-05-06 10:15:08 |
|  FREDRIC BAECKSTRÖM ARKLID (19810104XXXX) Styrelsemedlem   | 2026-05-06 18:10:02 |
|  KARL HENRIK BRÄNNBÄCK (19861204XXXX) Styrelsemedlem       | 2026-05-06 12:14:53 |
|  SVEN MAGNUS WENNLÖF (19800918XXXX) Revisor                | 2026-05-07 20:29:43 |
|  VEINE HAGLUND (19920217XXXX) Styrelsemedlem               | 2026-05-06 21:51:45 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2025\_BRF\_Pyramiden\_6.pdf (233708 byte)

E60F85C3E33382814BDCE125E795B356A7C1F2DA9D9CC0D2356AF5454ED525354571162DF2C21C9700B4  
5752112A391CF9833F946FB437743C894D8793244423

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 **summera** support

## 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 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 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 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 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

# 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.