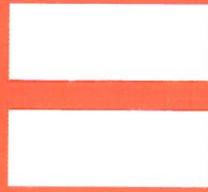


# Årsredovisning 2019



## Brf Pyramiden 6

Org nr 769615-3399

**fastum**

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

*Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including 'me', 'EM', 'OB', 'CW', and 'Paa'.*

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

all  
M  
EM  
CW  
Bee

Styrelsen för Brf Pyramiden 6, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Föreningen förvärvade 2008-02-18 fastigheten Pyramiden 6 i Stockholm kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 51 316 520 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc. Föreningen är ett privatbostadsföretag.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 6 juni 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Erik Modig Marita Kunttonen Bengt Aronsson Oscar Wyckman Dezirée Bergström	Ordförande
Suppleanter	Christina Falkvinge Christine Jespersen	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, en del av Fastum AB.

### Revisor

Till föreningens revisor har utsetts auktoriserad revisor Magnus Wennlöf, Revisionsbyrån Fyrtornet AB.

### Överlåtelser

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 1 (3) lägenheter överlåtit.

### Fastigheten

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Pyramiden 6 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 1 222 kvadratmeter. Fastigheten består av 26 st bostadslägenheter, 3 butikslokaler samt 1 lagerlokal. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 770 kvadratmeter och lokalytan till 160 kvadratmeter, totalt 1 930 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1904.

### Försäkring

Fastigheten är sedan 2008-02-18 fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

*Handwritten signature*

*Handwritten signatures*

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Kommunal fastighetsavgift: hel fastighetsavgift 1 377 kr. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

**Fastighetens taxeringsvärde**

Taxeringsvärdet är 62 943 000 kr, varav byggnadsvärdet är 22 716 000 kr och markvärdet 40 227 000 kr.

**Avsättning till yttre fond**

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske enlighet med antagen underhållsplan.

**Föreningens fastighetslån**

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har under året lagt ned tid på att sköta den löpande förvaltningen av fastigheterna samt drivit igenom nödvändiga projekt.

Under året har skadeståndsärendet för ersättning angående skador från arbeten på kringliggande fastigheter avslutats tillfredsställande.

Det har även beslutats om balkongbygge vilket genomförs under kommande år.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 38 (37) medlemmar.

AM  
OB  
AN  
OW  
Mr  
Blaa

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 549	1 461	1 426	1 438	1 422
Resultat efter finansiella poster	298	-391	-1 552	-757	-852
Soliditet (%)	72,39	72,12	72,60	82,60	83,25
Fastighetslån/kvm (kr)	8 721	8 741	8 475	4 831	4 838
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,82	0,57	0,94	0,99	1,53
Årsavgift/kvm (kr)	552	552	552	552	552

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.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

AW  
ML  
EM  
AW  
Pera  
AS

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 161 933	3 254 296	1 196 181	-6 855 067	-391 420	41 365 923
Disposition av föregående års resultat:			144 666	-536 086	391 420	0
Årets resultat					297 895	297 895
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>44 161 933</b>	<b>3 254 296</b>	<b>1 340 847</b>	<b>-7 391 153</b>	<b>297 895</b>	<b>41 663 818</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 391 153
årets vinst	297 895
	<b>-7 093 258</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	188 829
	-7 282 087
	<b>-7 093 258</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

AW  
M  
EM  
AW  
Baa  
OS

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2019-12-31</b>	<b>-2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 549 198	1 461 196
Övriga rörelseintäkter	3	850 000	5 445
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 399 198</b>	<b>1 466 641</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-1 076 584	-869 302
Personalkostnader		-49 213	-55 343
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-861 782	-859 974
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 987 579</b>	<b>-1 784 619</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>411 619</b>	<b>-317 978</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		12 672	12 672
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 546
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 396	-87 660
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-113 724</b>	<b>-73 442</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>297 895</b>	<b>-391 420</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>297 895</b>	<b>-391 420</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "EM", "OR", "AN", "Bea", and "M".

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	55 701 230	56 456 991
Inventarier, verktyg och installationer	6	137 479	153 100
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 838 709</b>	<b>56 610 091</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	7	0	140 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>140 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>55 838 709</b>	<b>56 750 091</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 757	54 079
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	15 693	38 961
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>22 450</b>	<b>93 040</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 695 809	514 345
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 695 809</b>	<b>514 345</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 718 259</b>	<b>607 385</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>57 556 968</b>	<b>57 357 476</b>

all  
Erik W M  
DB Ren



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		44 161 933	44 161 933
Upplåtelseavgifter		3 254 296	3 254 296
Yttre reparationsfond		1 340 847	1 196 181
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>48 757 076</b>	<b>48 612 410</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 391 153	-6 855 067
Årets resultat		297 895	-391 420
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 093 258</b>	<b>-7 246 487</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>41 663 818</b>	<b>41 365 923</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	15 436 559	15 472 811
Depositioner från kunden	11	40 000	40 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 476 559</b>	<b>15 512 811</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		94 915	111 452
Skatteskulder		74 652	129 392
Övriga skulder		9 829	14 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	237 195	223 772
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>416 591</b>	<b>478 742</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>57 556 968</b>	<b>57 357 476</b>

CMW  
BM CW  
OB M  
Beer

## Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		285 223	-404 092
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	9	861 782	859 974
Förändring skatteskuld/fordran		-7 418	17 863
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 139 587</b>	<b>473 745</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av leverantörsskulder		-16 537	-312 115
Förändring av kortfristiga skulder		32 395	-42 240
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 155 445</b>	<b>119 390</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-90 400	-412 547
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		140 000	-140 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>49 600</b>	<b>-552 547</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utdelning värdepapper		12 672	12 672
Förändring av långfristiga skulder		-36 252	512 811
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-23 580</b>	<b>525 483</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 181 465</b>	<b>92 326</b>
<b>Likvida medel</b>	14		
Likvida medel vid årets början		514 345	422 019
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 695 810</b>	<b>514 345</b>

AW  
M  
EM  
AW  
OB  
Pern

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

#### *Intäktsredovisning*

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

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

Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Byggnader	15-100 år
Säkerhetsdörrar och Stambyte	100 år
Gård, dränering, tvättstuga	20 år
Inventarier	20 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	973 491	977 604
Hyror bostäder	154 740	151 188
Hysesintäkter lokaler moms och utan moms	383 992	314 772
Kabel-TV och bredband	15 012	0
Fastigh skatt lokal momspl.	21 963	17 632
	<b>1 549 198</b>	<b>1 461 196</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Skadestånd från Svenska bostäder	850 000	0
	<b>850 000</b>	<b>0</b>

all  
M  
EM  
OR  
Pren

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsskötsel	19 570	34 350
Trädgårdsskötsel	7 396	5 182
Städdagar	3 374	1 034
Takskottning	14 201	4 413
Trivselåtgärder	2 470	2 900
Hyra av entrémattor	8 762	6 640
Hiss besiktning	2 202	2 133
Besiktningkostnader	0	13 062
Reparationer	81 829	98 931
Reparation hissar	0	7 629
Planerat underhåll	82 852	47 500
OVK-besiktning	26 551	0
Fastighetsel	56 743	46 284
Fjärrvärme	282 907	292 262
Vatten- och avlopp	55 571	88 267
Avfallshantering	20 855	20 672
Fastighetsförsäkring	37 189	36 475
Kabel-tv	7 091	7 041
Bredband	27 105	0
Fastighetsskatt	75 232	64 982
Förbrukningsinventarier	0	1 985
Revisionsarvode extern revisor	28 563	22 837
Föreningsstämma/medlemsmöten	7 500	4 900
Ekonomisk förvaltning	35 064	37 803
Avgifter Bolagsverket	800	600
Uppdatering av underhållsplan	34 872	0
Bankkostnader	9 238	20 304
Juridisk konsultation	143 750	0
Övriga externa tjänster	419	1 116
Hemsida	4 478	0
	<b>1 076 584</b>	<b>869 302</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink:*  
- A large signature at the top right.  
- A signature below it.  
- A signature to the left of the second one.  
- A signature below the first one.  
- A signature below the second one.  
- A signature below the third one.

### Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	36 046 423	35 633 876
Årets anskaffning	90 400	412 547
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 136 823</b>	<b>36 046 423</b>
Ingående avskrivningar	-4 734 432	-3 890 079
Årets avskrivningar	-846 161	-844 353
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 580 593</b>	<b>-4 734 432</b>
Redovisat värde mark	25 145 000	25 145 000
<b>Utgående redovisat värde mark</b>	<b>25 145 000</b>	<b>25 145 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>55 701 230</b>	<b>56 456 991</b>
Taxeringsvärdet för mark	40 227 000	28 420 000
Taxeringsvärdet för byggnad	22 716 000	19 802 000
	<b>62 943 000</b>	<b>48 222 000</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	312 424	312 424
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>312 424</b>	<b>312 424</b>
Ingående avskrivningar	-159 324	-143 703
Årets avskrivningar	-15 621	-15 621
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-174 945</b>	<b>-159 324</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>137 479</b>	<b>153 100</b>

### Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fordran på Stockholms Exergi	0	140 000
	<b>0</b>	<b>140 000</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	0	37 189
Com Hem Kabel-TV	1 800	1 772
Com Hem Bredband	13 893	0
	<b>15 693</b>	<b>38 961</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BR" and "Pera".*

**Not 9 "Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet"** består av Avskrivningar och avyttring tillgångar.

**Not 10 Långfristiga skulder**

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea Hypotek AB	0,652	2022-06-30	4 000 000	4 000 000
Nordea Hypotek AB	0,000	Amorterat	0	3 597 811
Nordea Hypotek AB	0,000	Amorterat	0	3 925 000
Nordea Hypotek AB	1,290	2020-02-19	1 000 000	1 000 000
Nordea Hypotek AB	0,692	2022-11-16	2 450 000	2 450 000
Nordea Hypotek AB	0,000	Amorterat	0	500 000
Nordea Hypotek AB	0,900	2021-03-17	7 986 559	0
			<b>15 436 559</b>	<b>15 472 811</b>

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

**Not 11 Depositioner från kunden**

	2019-12-31	2018-12-31
Depositioner	40 000	40 000
	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	15 500 000	15 500 000
	<b>15 500 000</b>	<b>15 500 000</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

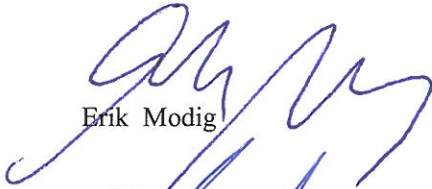
	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	131 298	122 372
El	4 683	4 512
Värme	36 345	40 662
Beräknat revisionsarvode	7 000	7 000
Upplupna räntor	5 141	9 226
Styrelsearvode inkl soc avg	40 000	40 000
Vatten och avlopp	9 282	0
Avfall	3 446	0
	<b>237 195</b>	<b>223 772</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink:*  
A large signature at the top right.  
A signature below it.  
A signature to the left of the second signature.  
A signature below the first signature.  
A signature below the second signature.  
A signature below the third signature.  
A signature below the fourth signature.

**Not 14 "Likvida medel vid årets slut" består av  
Endast bankmedel.**

Stockholm

8 JUNI 2020



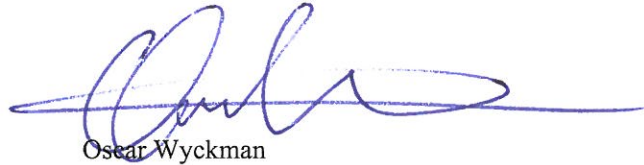
Erik Modig



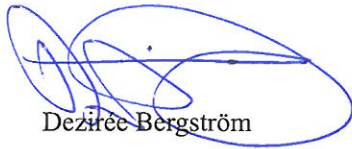
Marita Kunttonen



Bengt Aronsson

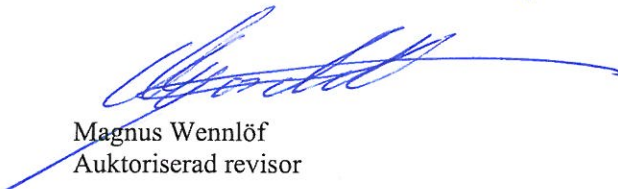


Oskar Wyckman



Deziée Bergström

Min revisionsberättelse har lämnats 9 juni 2020



Magnus Wennlöf  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pyramiden 6 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 24 maj 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 revisionsssed 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 granskningssåtgärder 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 granskningssåtgärder 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 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 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 9/6-2020



Magnus Wennlöf

Auktoriserad revisor