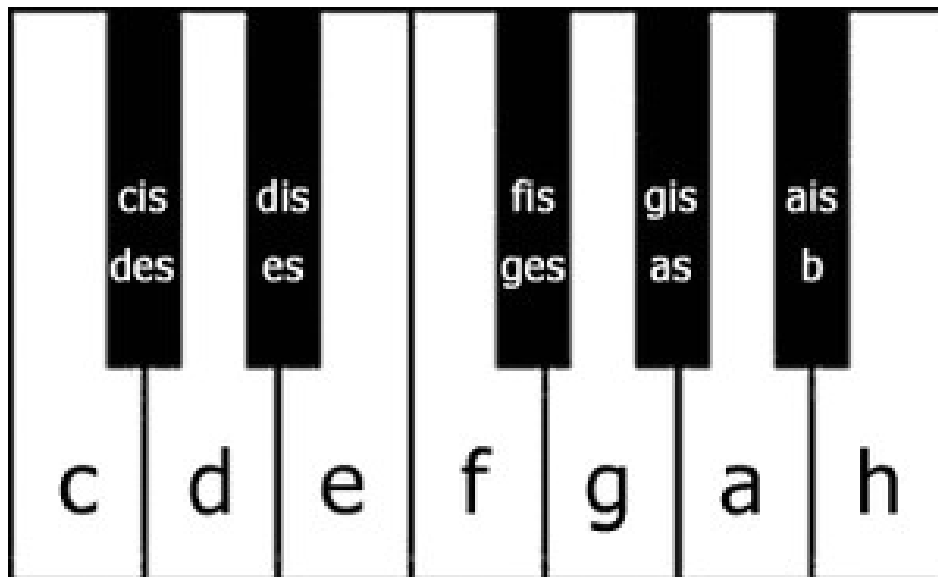


2023

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening
Klaviaturen





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Klaviaturen med säte i Uppsala org.nr. 769622-5270 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kvarngärdet 56:3	2010-01-01	2013

Totalt 1 objekt

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa och fastigheten är försäkrad till fullvärde. Bostadsrättstillägg ingår. Föreningen har även ett antal tillägg till försäkringen som t.ex. hyresbortfall och ansvarsförsäkring för styrelsen. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	78
27	garageplatser	324
4	p-platser	0
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3292
Totalt 70 objekt		3694

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1.5 rok, 4 st 2 rok, 16 st 3 rok, 9 st 4 rok, 4 st 5 rok, 1 st 6 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Uppsala Kvarngärdet GA:8	G:A		51 / 153	Vägbana med vändplan,4 belysningsstolpar med tillhörande anordningar inkl undermätare inom kvarngärdet 56:3, Dagvattenbrunnar med tillhörande ledning fram till allmän dagvattenledning, Träd och plantering med tillhörande anläggning
Uppsala Kvarngärdet GA:19	G:A		5531 / 8901	Undercentral, Förråd, Miljörum och tvättstuga, Mm. Avlopps-, Vatten och värmeledningssystem, Samt ledningar för tv, Data och telefoni.
Uppsala Kvarngärdet GA:18	G:A		6866 / 18428	Underjordiskt garage och innergård med lekplats, Möblerade samvaroytor, Parkeringsplatser, Mm.

Totalt 3 objekt

Avgiften till Samfällighetsföreningen Östra Orgeln består av BRF Klaviaturens sammanlagda avgift enligt de andelar som antagits genom förrättningsbeslut 2014-04-23 för gemensamhetsanläggningarna GA:18 och GA:19. BRF Klaviaturens andel för GA:18 är 23,3 % respektive för GA:19 är 37,9 %.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Joakim Berglund	Ordförande
Marianne Malmqvist	Ledamot
Peter Wengelin	Ledamot
Claes Holmgren	Ledamot
Najat Ait Balla	Ledamot
Claes-Eric Ramenblad	Suppleant
Pernilla Östlund	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:
Ledamöter: Najat Ait Balla, Marianne Malmqvist och Claes Holmgren.
Suppleanter: Claes-Eric Ramenblad och Pernilla Östlund.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marianne Malmqvist, Claes Holmgren, Najat Ait Balla och Joakim Berglund.

Revisorer har varit: Niclas Wärenfeldt, från BoRevision AB.

Valberedning har varit: Edvin Eriksson (sammankallande), Carl Gustav Wer Bondesson samt Jenna Eklund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. Två extra stämmor vilka båda behandlat solceller har hållits. En den 5:e mars och den andra den 29:e april.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 397 267 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 918 276 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 154 845 kr. Underskottet beror delvis på ökade kostnader för fjärrvärme och räntor. Till följd av detta så har årsavgiften förändrats fr.o.m. 2023-01-01 med +8% samt en höjning med +5% den 2024-01-01. Inga ytterligare avgiftshöjningar är planerade under 2024.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflösesanalys på sid 10, beroende på att utfört underhåll samt investeringar har skett med befintliga likvida medel.

Två av föreningens lån förhandlades om i slutet av året och styrelsen valde att binda dessa på 4 år.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 340 417 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 438 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 154 845 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes under 2022 med delvis icke godkänt resultat. Under inledningen av 2023 utfördes rensning av ventilationskanalerna och i efterföljande kontroll erhöll föreningen godkänt OVK-besiktningsprotokoll.

Under 2023 genomfördes ett byte från hallogen- till LED-armaturer samt nya sensorer i föreningens källarutrymmen.

Under 2023 har nödtelefonerna i hissarna som styrts via 3G bytts ut till nya som går via 4G-nätet då 3G-nätet är under avveckling.

Under 2023 har arbeten med att åtgärda stenarna vid trapphusentréerna utförts. Detta är en garantiprocess som drivits genom Samfälligheten mot Bonava vilken inte belastat föreningen med någon kostnad.

På extra föreningsstämma den 29:e april 2023 beslutade stämman att godkänna förslaget om installation av solceller. Installation av solcellerna färdigställdes under hösten.

Fastighetsskötsel utförs av Uppsala Fastighetstjänst AB.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av HSB Boservice (tidigare Upplands Boservice AB).

Nyckelförvaring och nyckelhantering har utförts av AB Byggbeslag.

Städning av trapphus och gemensamma ytor utfördes fram till oktober av Städarna AB. Från oktober utförs den av Hemfrid AB.

Hisservice utförs av Kone AB.

Hissbesiktning har utförts av Inspecta Sweden AB.

Styrelsen har använt BoStyret för administration av styrelsearbetet.

Föreningen har anlitat Aimo Park för kontroll av föreningens parkeringsplatser längs Portalgatan.

Mätning och debitering av vatten- och elförbrukning har utförts av IMD Sverige AB (tidigare Techem).

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Installation av 22 laddboxar i föreningens garage.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Under 2024 planeras underhåll om cirka 50 000 kr. Det är diverse fasadkompletteringar samt justeringar av entrédörrar/portar som avses genomföras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	234	144	232	324
Skuldsättning, kr/kvm	8 868	9 039	9 171	9 344
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 951	10 142	10 291	10 485
Räntekänslighet, %	13	17	18	17
Årsavgifter, kr/kvm	754	597	568	600
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	81	82	75
Totala intäkter, kr/kvm	834	745	668	717
Nettoomsättning, tkr	3 077	2 753	2 450	2 618
Resultat efter finansiella poster, tkr	-397	-572	-208	154
Soliditet, %	73	73	72	72

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika. *Nyckeltalen är inte jämförbara med anledning av nya regler.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. *Nyckeltalen är inte jämförbara med anledning av nya regler.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	67 252 835	0	0	67 252 835
Upplåtelseavgifter, kr	22 417 165	0	0	22 417 165
Underhållsfond, kr	1 119 556	0	220 861	1 340 417
S:a bundet eget kapital, kr	90 789 556	0	220 861	91 010 417
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-727 812	-572 336	-220 861	-1 521 009
Årets resultat, kr	-572 336	572 336	-397 267	-397 267
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 300 148	0	-618 128	-1 918 276
S:a eget kapital, kr	89 489 408	0	-397 267	89 092 141

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 260 000 kr samt ianspråktagande skett med 39 139 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 521 009
Årets resultat, kr	-397 267
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 918 276

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-438 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	154 845
Balanseras i ny räkning, kr	-2 201 431

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 076 957	2 752 570
Övriga rörelseintäkter	3	3 244	0
Summa rörelseintäkter		3 080 201	2 752 570
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-1 624 193	-1 781 491
Övriga externa kostnader	5	-16 392	-18 512
Personalkostnader och arvoden	6	-101 793	-92 657
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 107 998	-1 070 417
Summa rörelsekostnader		-2 850 376	-2 963 077
Rörelseresultat		229 825	-210 507
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 800	2 117
Räntekostnader och liknande resultatposter		-628 892	-363 946
Summa finansiella poster		-627 092	-361 829
Resultat efter finansiella poster		-397 267	-572 336
Resultat före skatt		-397 267	-572 336
Årets resultat		-397 267	-572 336

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	120 616 004	120 748 862
Inventarier, verktyg och installationer	9	285 000	320 625
Summa materiella anläggningstillgångar		120 901 004	121 069 487
Summa anläggningstillgångar		120 901 004	121 069 487
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		2 677	20 481
Övriga fordringar	10	1 824 617	2 317 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	39 373	28 701
Summa kortfristiga fordringar		1 866 667	2 366 840
Summa omsättningstillgångar		1 866 667	2 366 840
SUMMA TILLGÅNGAR		122 767 671	123 436 327

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		89 670 000	89 670 000
Fond för yttre underhåll		1 340 417	1 119 556
Summa bundet eget kapital		91 010 417	90 789 556
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 521 009	-727 812
Årets resultat		-397 267	-572 336
Summa ansamlad förlust		-1 918 276	-1 300 148
Summa eget kapital		89 092 141	89 489 408
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	22 980 416	22 039 689
Summa långfristiga skulder		22 980 416	22 039 689
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	9 779 057	11 348 580
Leverantörsskulder		400 096	43 681
Skatteskulder		64 940	54 850
Övriga skulder	13	137 486	224 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	313 535	235 391
Summa kortfristiga skulder		10 695 114	11 907 230
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 767 671	123 436 327

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-397 267	-572 336
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 107 998	1 070 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	710 731	498 081
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-439 344	348 273
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	357 407	-361 473
Kassaflöde från löpande verksamhet	628 794	484 881
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-939 515	0
Förvärv/försäljning av inventarier	0	-356 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-939 515	-356 250
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-628 796	-490 352
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-628 796	-490 352
Årets kassaflöde	-939 517	-361 721
Likvida medel vid årets början	2 317 520	2 679 241
Likvida medel vid årets slut	<u>1 378 003</u>	<u>2 317 520</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto HSB Uppsala in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag samt att föreningen tillämpar det nya allmänna rådet BFNAR 2023:1 - Kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 90 år. Tillgänglighetsåtgärder skrivs av enligt en 10-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 3 år.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 9,4 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en s.k. äkta bostadsrättsförening belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Fastighetsavgift/Fastighetskatt

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 152 006	1 965 324
Hysesintäkter lokaler	163 032	147 072
Hysesintäkter garage	306 540	295 020
Hysesintäkter p-platser	19 200	16 800
Vattenintäkter	121 289	128 382
Internetabonemang	48 336	0
Överlåtelseavgift	2 626	10 872
Pantförskrivningsavgift	3 024	9 660
Avgift andrahandsuthyrning	7 008	0
Elavgifter	208 452	132 701
Övriga intäkter	45 444	46 739
Summa nettoomsättning	3 076 957	2 752 570

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Försäkringsersättning	3 244	0
Summa övriga rörelseintäkter	3 244	0

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	46 230	44 626
Serviceavtal	58 574	50 678
Entreprenadstäd	106 380	78 235
Besiktningsskostnader	44 396	35 274
Förbrukningsmaterial	0	1 217
Reparationer	94 477	61 296
Avgift till samfällighetsförening	846 105	1 218 919
Fastighetsförsäkringar	35 869	31 717
Kabel-TV, bredband	125 146	107 937
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	32 470	32 470
Administrativ förvaltning enligt avtal	64 934	62 632
Övriga externa tjänster, drift	8 557	10 421
Medlems- och föreningsavgifter	5 410	5 330
Övriga driftskostnader	800	1 600
Summa driftkostnader	1 469 348	1 742 352
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fönster och dörrar	42 175	20 564
Planerat underhåll el-installationer	52 670	18 575
Planerat underhåll hissar	60 000	0
Summa underhållskostnader	154 845	39 139
Summa fastighets- och driftkostnader	1 624 193	1 781 491

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Konsultarvoden	768	5 262
Revisionsarvode extern revisor	15 625	13 250
Summa övriga externa kostnader	16 393	18 512

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	74 813	68 952
Arvode valberedning	3 938	3 500
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	21 642	20 205
Övriga personalkostnader	1 400	0
Summa personalkostnader och arvoden	101 793	92 657

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Finansiella poster

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 800	2 116
Ränteintäkter från skattekonto	0	1
Räntekostnader	-628 892	-363 946
Summa finansiella poster	-627 092	-361 829

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	98 896 224	98 896 224
Årets anskaffning*	939 515	0
Ingående avskrivning på byggnader	-9 160 362	-8 125 570
Årets avskrivningar, byggnader	-1 072 373	-1 034 792
Bokförda värden byggnader	89 603 004	89 735 862
Mark	31 013 000	31 013 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	120 616 004	120 748 862
Taxeringsvärde byggnad	90 103 000	90 103 000
Taxeringsvärde mark	37 144 000	37 144 000

*Solceller

Not 9 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	356 250	0
Årets anskaffning	0	356 250
Ingående avskrivningar på inventarier	-35 625	0
Årets avskrivning på inventarier	-35 625	-35 625
Utgående redovisat värde	285 000	320 625

Not 10 Övriga fordringar

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 378 002	2 317 520
Skattekonto	42 044	138
Övriga fordringar*	404 571	0
Summa övriga fordringar	1 824 617	2 317 658

* Kreditfaktura från Östra Orgelns SFF

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Försäkringspremier	12 364	10 751
Kabel-TV avgifter m.m.	20 724	17 950
Övrigt upplupet och förutbetalt	6 285	0
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	39 373	28 701

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	32 759 473	33 388 269
Summa långfristiga skulder	32 759 473	33 388 269
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	39 380 000	39 380 000
Summa ställda säkerheter	39 380 000	39 380 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2023-12-31</u>
Handelsbanken	1,03	2024-12-30	9 379 057
Handelsbanken	1,22	2025-12-01	3 569 401
Handelsbanken	4,07	2026-12-30	9 091 231
Handelsbanken	3,33	2027-12-30	1 436 849
Handelsbanken	3,33	2027-12-30	9 282 935
Summa			32 759 473
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-400 000
Avgår kortfristig del (omförhandling 2024)			<u>-9 379 057</u>
Totalt			22 980 416
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			31 271 121

Not 13 Övriga skulder

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Momsskuld	6 811	47 421
Depositioner	90 675	90 675
Övriga kortfristiga skulder	40 000	86 632
Summa övriga skulder	137 486	224 728

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Kostnader för förvaltningsavtal	9 990	9 990
Arvode revision	15 000	13 000
Förutbetalda hyror och avgifter	225 545	211 038
Upplupna räntekostnader	63 000	1 363
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	313 535	235 391

Uppsala 2024_____

Joakim Berglund

Peter Wengelin

Ait Balla Najat

Claes Holmgren

Marianne Malmqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2024_____.

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Klaviaturen, org.nr. 769622-5270

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klaviaturen för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Klaviaturen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Klaviaturen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM BERGLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 09:28:35



PETER WENGELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 17:01:59



CLAES HOLMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 07:57:11



MARIANNE MALMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 10:16:00



NAJAT AIT BALLA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 23:26:16



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 07:03:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Klaviaturen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 07:05:16



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.