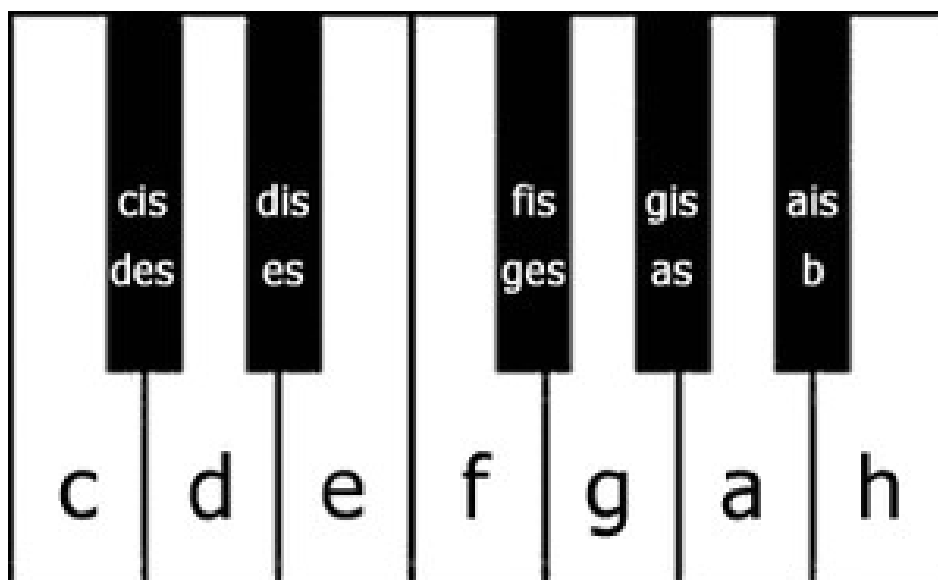


2022

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Klaviaturen



Brf Klaviaturen, Uppsala
Org nr 769622-5270

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplysningar till resultaträkningen	12
Upplysningar till balansräkningen	15

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Klaviaturen, Uppsala (769622-5270) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2010. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Kvarngärdet 56:9 som byggdes år 2012 till 2013 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 juli 2019.

Ordinarie stämma hölls den 8 juni 2022. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden under året inklusive det konstituerande mötet. Extra stämma hölls den 11 januari för att välja in nya ledamöter och suppleanter i styrelsen samt en ny ledamot i valberedningen.

Styrelsens sammansättning:

Martin Coborn	Ordförande	i tur att avgå
Daniel Till	Vice ordförande/sekreterare	i tur att avgå
Najat Ait Balla	Ledamot	
Marianne Malmqvist	Ledamot	
Claes Holmgren	Ledamot	
Peter Wengelin	Suppleant	i tur att avgå
Joakim Berglund	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är Martin Coborn, Daniel Till, Najat Ait Balla och Marianne Malmqvist, två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Niclas Wärenfeldt, från BoRevision AB.

I valberedningen ingår Ulla Irving (ordförande), Edvin Eriksson och Anna Elisabeth Eriksson Papaioanou.

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).

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 %.

GA:18

Gemensamma anläggningar för BRF Klaviaturens och BRF Organistens medlemmar samt Uppsalahem. GA:18 avser bland annat gemensamt parkeringsgarage, garageport med passersystem, kvartersgator, kvarterspark, lek- och samvaroytor, gångvägar, gräs- och planteringsytor, trädvegetation, grillar, belysning, ledningsnät och gatubelysning dagvattenledningar och brunnar. I gemensamhetsanläggningen tillhörande garaget ingår ventilationsfläktar med kanaler samt två fläktrum.

GA:19

Gemensamma anläggningar för BRF Klaviaturens och BRF Organistens medlemmar. GA:19 avser bland annat av gemensamma anläggningar och förbrukningar för fjärrvärme, vatten, el och avfallshantering. Gemensamma lokaler och anläggningar är cykelförråd, WC, förrådsutrymmen, tvättstuga, miljörum för sophantering (2 st), undercentral, el rum, avloppsledningssystem, ledningssystem för kall- och varmvatten, ledningar för värme, ledningar för TV/data/telefoni.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 572 336 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 300 148 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 39 139 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 119 556 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 260 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 39 139 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under 2022 installerades 22 laddplatser i garaget. 22 av 27 platser har därför numera tillgång till egen laddare. Kostnaden var cirka 350 000 kr efter att föreningen fått statligt bidrag på halva installationskostnaden.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes under hösten 2022 med delvis icke godkänt resultat. Rensning av ventilationskanalerna kommer därför att genomföras under 2023. Kostnaden beräknas till cirka 55-60 000 kr plus eventuell efterbesiktning. Föreningen har sedan tidigare avsatt cirka 80 000 för detta i underhållsplanen.

Under året har styrelsen ökat föreningens amorteringstakt för att minska sårbarheten för högre räntor. Ett av föreningens lån förhandlades om i slutet av året och styrelsen valde att binda räntan på lånet i fyra år.

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 10 % från den 1 juli 2022. Detta var ett slags "återtagande" av en tidigare sänkning av avgifterna med 10 % från den 1 juli 2020.

Från den 1 januari 2023 höjdes avgifterna med 8 % för att täcka ökade kostnader (främst el- och fjärrvärme) samt den högre amorteringstakten. Inga ytterligare avgiftshöjningar är planerade under 2023.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 597 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 68 (69).

Under året har 5 (4) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Kvarngärdet 56:9 har ett taxeringsvärde uppgående till 127 247 000 kr, varav byggnadsvärdet är 90 103 000 kr. Fastigheten byggdes 2012/2013.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1,5 rok	4 st
med sammanlagd yta av 3 292 kvm	2 rok	4 st
	3 rok	16 st
	4 rok	9 st
	5 rok	4 st
	6 rok	<u>1 st</u>
Summa bostadslägenheter		38 st
Lokaler med hyressrätt		1 st
P-platser ute		4 st
P-plats inne med laddstolpe		22 st
P-platser m. gallergrind		5 st

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.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I ”likvida medel” ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. ”Kassalikviditet” visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. ”Överskott för underhåll” är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	597	569	600	632
Låneskuld kr/kvm	9 039	9 171	9 344	9 609
Likvida medel	2 318	2 679	2 438	2 140
Kassalikviditet i % *	19,9	28,9	46,5	148,5
Soliditet i %	72,5	72,1	72,1	71,4
Överskott för underhåll kr/kvm	144	232	324	341
Nettoomsättning	2 753	2 450	2 618	2 899
Resultat efter finansiella poster	-572	-208	154	224
Årets resultat	-572	-208	154	224
Eget kapital	89 489	90 062	90 269	90 114
varav underhållsfond	1 120	930	716	509
Utfört underhåll	39	29	0	0

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat +avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not ”nettoomsättning”.

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

* Nyckeltalet kassalikviditet är lägre än tidigare år p.g.a. 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.

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	67 252 835	22 417 165	930 050	-330 734	-207 571	90 061 745
Avsättning till fond för yttre underhåll			219 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-29 494			
Balanseras i ny räkning				-397 078	207 571	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					<u>-572 336</u>	<u>-572 336</u>
Belopp vid årets utgång	67 252 835	22 417 165	1 119 556	-727 812	-572 336	89 489 408

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-727 812
Årets resultat	-572 336
	<hr/>
Att disponera	-1 300 148
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	260 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-39 139
Balanserat resultat	-1 521 009
	<hr/>
Summa	-1 300 148

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 752 570	2 450 011
Övriga rörelseintäkter	3	0	17 832
Summa rörelseintäkter		2 752 570	2 467 843
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-1 781 491	-1 100 893
Övriga externa kostnader	5	-18 512	-61 418
Personalkostnader och arvoden	6	-92 657	-111 110
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 070 417	-1 034 792
Summa rörelsekostnader		-2 963 077	-2 308 213
Rörelseresultat		-210 507	159 630
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 117	2 472
Räntekostnader och liknande resultatposter		-363 946	-369 673
Summa finansiella poster		-361 829	-367 201
Resultat efter finansiella poster		-572 336	-207 571
Resultat före skatt		-572 336	-207 571
Årets resultat		-572 336	-207 571

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	120 748 862	121 783 654
Inventarier, verktyg och installationer	9	320 625	0
Summa materiella anläggningstillgångar		121 069 487	121 783 654
Summa anläggningstillgångar		121 069 487	121 783 654
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		20 481	2 306
Övriga fordringar	10	2 317 658	2 679 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	28 701	395 103
Summa kortfristiga fordringar		2 366 840	3 076 835
Summa omsättningstillgångar		2 366 840	3 076 835
SUMMA TILLGÅNGAR		123 436 327	124 860 489

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		89 670 000	89 670 000
Fond för yttre underhåll		1 119 556	930 050
Summa bundet eget kapital		90 789 556	90 600 050
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-727 812	-330 734
Årets resultat		-572 336	-207 571
Summa ansamlad förlust		-1 300 148	-538 305
Summa eget kapital		89 489 408	90 061 745
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		22 039 689	24 158 594
Summa långfristiga skulder		22 039 689	24 158 594
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	11 348 580	9 720 027
Leverantörsskulder		43 681	411 101
Skatteskulder		54 850	44 760
Övriga skulder	13	224 728	233 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	235 391	230 950
Summa kortfristiga skulder		11 907 230	10 640 150
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 436 327	124 860 489

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.

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 91 år. Tillgänglighetsåtgärder skrivs av enligt en 10-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 4 år.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 10,7 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/Fastighetsskatt

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

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 965 324	1 871 832
Hysesrabatt lokal	0	-35 664
Hysesintäkter lokaler	147 072	142 656
Hysesintäkter garage	295 020	298 440
Hysesintäkter p-platser	16 800	16 800
Vattenintäkter	128 382	143 404
Överlåtelseavgift	10 872	3 570
Pantförskrivningsavgift	9 660	4 281
Elavgifter	132 701	0
Övriga intäkter	46 739	4 692
Summa nettoomsättning	2 752 570	2 450 011

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag	0	17 832
Summa övriga rörelseintäkter	0	17 832

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	44 626	43 207
Serviceavtal	50 678	47 078
Entreprenadstöd	78 235	50 393
Besiktningkostnader	35 274	3 998
Förbrukningsmaterial	1 217	2 176
Reparationer	61 296	97 136
Avgift till samfällighetsförening	1 218 919	623 108
Fastighetsförsäkringar	31 717	28 981
Kabel-TV, bredband	107 937	78 546
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	32 470	22 380
Administrativ förvaltning enligt avtal	62 632	61 252
Övriga externa tjänster, drift	10 421	3 611
Studie- och fritidsverksamhet	0	291
Medlems- och föreningsavgifter	5 330	5 280
Övriga driftkostnader	1 600	3 962
Summa driftkostnader	<u>1 742 352</u>	<u>1 071 399</u>
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fönster och dörrar	20 564	0
Planerat underhåll el-installationer	18 575	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	29 494
Summa underhållskostnader	<u>39 139</u>	<u>29 494</u>
Summa fastighets- och driftkostnader	1 781 491	1 100 893

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	47 261
Konsultarvoden	5 262	1 277
Revisionsarvode extern revisor	13 250	12 880
Summa övriga externa kostnader	<u>18 512</u>	<u>61 418</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Styrelsearvoden	68 952	68 400
Arvode valberedning	3 500	6 000
Övriga arvoden	0	13 640
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	20 205	23 070
Summa personalkostnader och arvoden	<u>92 657</u>	<u>111 110</u>

Not 7 Finansiella poster

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 116	2 472
Ränteintäkter från skattekonto	1	0
Räntekostnader	-363 946	-369 673
Summa finansiella poster	<u>-361 829</u>	<u>-367 201</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	98 896 224	98 896 224
Ingående avskrivning på byggnader	-8 125 570	-7 090 778
Årets avskrivningar, byggnader	-1 034 792	-1 034 792
Bokförda värden byggnader	<u>89 735 862</u>	<u>90 770 654</u>
Mark	31 013 000	31 013 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>120 748 862</u>	<u>121 783 654</u>
Taxeringsvärde byggnad	90 103 000	66 120 000
Taxeringsvärde mark	37 144 000	27 136 000

Not 9 Maskiner och inventarier

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Årets anskaffning	356 250	0
Årets avskrivning på inventarier	-35 625	0
Utgående redovisat värde	<u>320 625</u>	<u>0</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2022-01-01</u>	<u>2021-01-01</u>
	<u>-2022-12-31</u>	<u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	2 317 520	2 679 241
Skattekonto	138	185
Summa övriga fordringar	<u>2 317 658</u>	<u>2 679 426</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Försäkringspremier	10 751	10 240
Kabel-TV avgifter m.m.	17 950	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	384 863
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	28 701	395 103

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	33 388 269	33 878 621
Summa långfristiga skulder	33 388 269	33 878 621
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 2022-12-31</u>
Handelsbanken	0,96	2023-12-30	9 282 935
Handelsbanken	1,03	2024-12-30	9 379 057
Handelsbanken	1,22	2025-12-01	3 656 897
Handelsbanken	4,07	2026-12-30	9 229 675
Handelsbanken	1,49	2023-12-30	1 839 705
Summa			33 388 269
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-628 796
Avgår kortfristig del (omförhandling 2023)			<u>-10 719 784</u>
Totalt			22 039 689

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 30 160 411

Not 13 Övriga skulder

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Momsskuld	47 421	17 894
Avräkning sociala avgifter	0	303
Depositioner	90 675	90 675
Övriga kortfristiga skulder	86 632	124 440
Summa övriga skulder	224 728	233 312

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Kostnader för förvaltningsavtal	9 990	0
Arvode revision	13 000	12 750
Förutbetalda hyror och avgifter	211 038	197 599
Upplupna räntekostnader	1 363	20 601
	<hr/>	<hr/>
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	235 391	230 950

Uppsala _____ - ____ - ____

Martin Coborn

Daniel Till

Ait Balla Najat

Claes Holmgren

Marianne Malmqvist

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klaviaturen, Uppsala för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Mitt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och jag bestyrker den inte på något sätt.

I samband med min revision av de finansiella rapporterna är mitt ansvar att läsa den andra informationen och när jag gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap jag inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete jag har utfört, jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste jag rapportera detta. Jag har inget att rapportera i detta avseende.

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 revisionsned 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

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.

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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, Uppsala för räkenskapsåret 2022 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Klaviaturen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARTIN COBORN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 09:24:23



CLAES HOLMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 07:22:53



DANIEL TILL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 14:53:29



MARIANNE MALMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 19:25:07



NAJAT AIT BALLA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 16:07:21



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 07:12:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Klaviaturen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 07:12:59



Bostadsrättskollen för Brf Klaviaturen 2022

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 144 kr/kvm	Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort. Detta belopp delas med den totala ytan i föreningen – boytor och lokalytor (sparande/kvm).	En bostadsrättsförening bör ha ett sparande för att klara framtida renoveringsbehov eller kostnadsökningar. För att hålla fastigheten i gott skick krävs att den löpande underhålls, och det kräver ekonomisk framförhållning.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
	Skuldsättning 9039 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
	Räntekänslighet 16,9 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
	Årsavgift 597 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

HSB Boservice i Uppland AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83