

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Kv Johannesörten 5  
Org nr: 769630-0875



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kv Johannesörten 5  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen har sitt säte i Örebro Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-02-27 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-09.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 302 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 675 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Johannesörten 2 Örebro kommun. På fastigheterna finns 1 byggnader med 70 lägenheter. Byggnaden är uppfördes 2016. Fastighetens adress är Karlsdalsallén 47 A-C i Örebro. Under byggnaden finns ett garage vars yta uppgår till 1 041kvm. I garaget finns 33 platser och ute på gården finns 27 P-platser som medlemmar kan hyra.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg. hemförsäkring bekostas av bostadsrättshavarna.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	6	
2 rum och kök	20	
3 rum och kök	26	
4 rum och kök	17	
5 rum och kök	1	



## Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	5	
Antal garage	33	
Antal p-platser	27	

Total bostadsarea 5 186 m<sup>2</sup>

Total lokalarea, garage 1 041 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 129 927 000

Föregående års taxeringsvärde 129 927 000

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 91 tkr och planerat underhåll för 12 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades uppfördes under 2023 och visar på ett underhållsbehov på 1 383 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 747 tkr/år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 677 tkr.

## Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	3 625
Garage och p-platser	8 291



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jörgen Hansson	Ordförande	2025
Åsa Frödin	Sekreterare	2025
Jörgen Sahlén	Ledamot	2024
Melli Kurbasevic	Ledamot	2024
Kjell Karlsson	Ledamot	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Mattias Djerf	Suppleant	2025
Ulrika Sandberg	Suppleant	2025
Elenore Karlsson Svan	Suppleant	2025

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jim Wahlström	Revisor	KPMG

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har installationen av solceller slutförts.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 118 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 113 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning med 10% på årsavgiften. Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 798 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

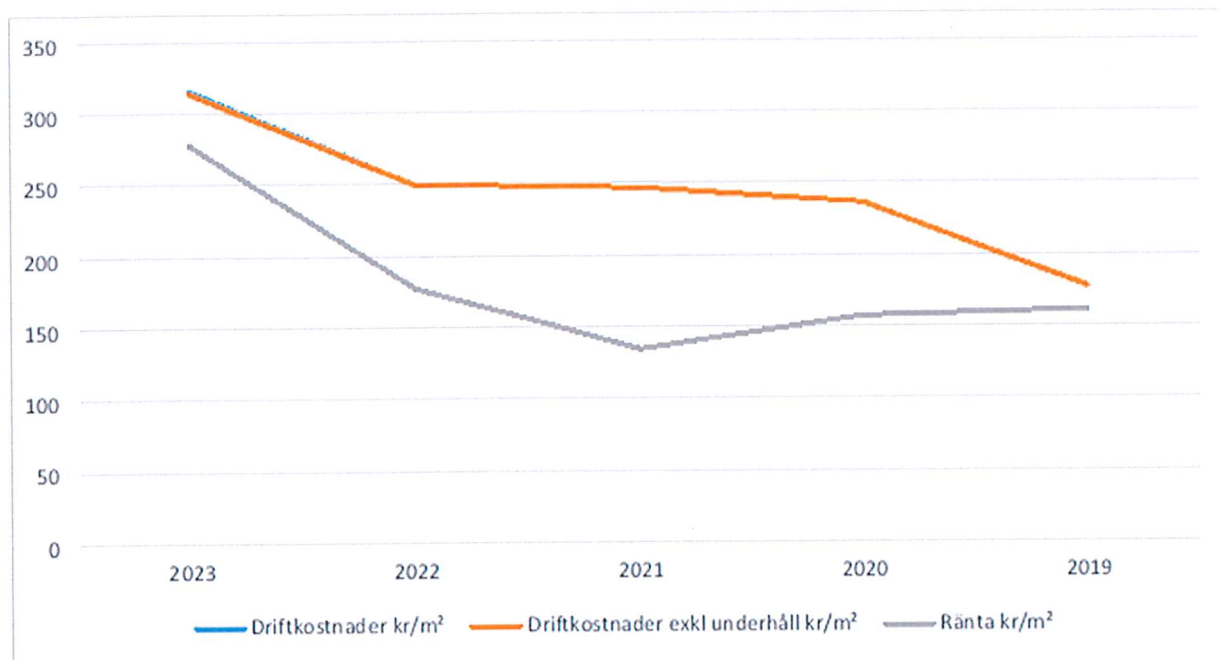


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	4 707	4 038	3 950	3 947	3 957
Resultat efter finansiella poster*	-1 628	-1 332	-889	-954	-1 007
Soliditet %*	62	62	62	62	62
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	88	88	89	89
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	820	694	680	680	681
Energikostnad kr/kvm*	128	111	91	87	98
Sparande kr/kvm*	110	142	213	203	193
Skuldsättning kr/kvm*	11 972	12 100	12 229	12 357	12 526
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	14 375	14 529	14 684	14 838	15 040
Räntekänslighet %*	17,5	20,9	21,6	21,8	22,1

\*obligatoriska nyckeltal



### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat. Orsaken till detta är främst periodiskt underhåll som finansierats med tidigare avsatta medel.

Då föreningen har ett stort eget kapital och en betryggande soliditet och likviditet görs bedömningen att det för närvarande inte får några betydande negativa konsekvenser för föreningen. Bedömningen görs heller inte att det i dagsläget påverkar föreningens möjligheter att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	128 190 000	2 109 450	-5 008 214	-1 331 594
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 331 594	1 331 594
Reservering underhållsfond		677 000	-677 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-11 916	11 916	
Årets resultat				-1 627 564
Vid årets slut	128 190 000	2 774 534	-7 004 892	-1 627 564

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 339 807
Årets resultat	-1 627 564
Årets fondreservering enligt stadgarna	-677 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	11 916
<b>Summa</b>	<b>-8 632 456</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 8 632 456

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 706 844	4 038 368
Övriga rörelseintäkter	Not 3	74 977	71 932
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 781 821</b>	<b>4 110 300</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 963 052	-1 555 254
Övriga externa kostnader	Not 5	-325 058	-499 172
Personalkostnader	Not 6	-118 216	-101 613
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 302 064	-2 218 238
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 708 391</b>	<b>-4 374 277</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>73 431</b>	<b>-263 977</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	13 016
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 242	17 001
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 728 236	-1 097 634
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 700 994</b>	<b>-1 067 617</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 627 564</b>	<b>-1 331 594</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 627 564</b>	<b>-1 331 594</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	194 651 117	196 869 355
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	1 592 692	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	1 322 229
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>196 243 809</b>	<b>198 191 584</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>196 243 809</b>	<b>198 191 584</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		20 083	20 083
Övriga fordringar	Not 9	12 607	13 168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	128 964	166 119
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>161 654</b>	<b>199 370</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 306 529	2 022 010
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 306 529</b>	<b>2 022 010</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 468 184</b>	<b>2 221 380</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>197 711 993</b>	<b>200 412 964</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	128 190 000	128 190 000	
Fond för yttre underhåll	2 297 535	2 109 450	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>130 487 535</b>	<b>130 299 450</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-6 527 892	-5 008 214	
Årets resultat	-1 627 564	-1 331 594	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-8 155 456</b>	<b>-6 339 807</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>122 332 079</b>	<b>123 959 643</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	49 333 314	49 615 326
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>49 333 314</b>	<b>49 615 326</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	25 215 336	25 733 660
Leverantörsskulder		182 565	573 674
Skatteskulder		38 540	37 100
Övriga skulder		37 163	-5 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	572 995	499 261
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 083 400</b>	<b>26 837 935</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>197 711 993</b>	<b>200 412 964</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 627 564	-1 331 594
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	2 302 064	2 218 238
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>674 500</b>	<b>886 645</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	37 715	-29 810
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-273 072	452 140
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>439 144</b>	<b>1 308 975</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	-354 289	-1 322 229
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-354 289</b>	<b>-1 322 229</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-800 336	-800 336
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-800 336</b>	<b>-800 336</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-715 481</b>	<b>-813 590</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 022 010</b>	<b>2 835 600</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 306 529</b>	<b>2 022 010</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställs.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	1,52%
Solceller	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 137 720	3 597 885
Hyror, lokaler	44 400	44 400
Hyror, garage	288 396	282 744
Hyror, p-platser	121 125	121 500
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 000	-8 161
Elavgifter	121 203	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 706 844</b>	<b>4 038 368</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	11 909	31 242
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	0
Erhållna statliga bidrag	56 697	0
Övriga rörelseintäkter	6 372	40 690
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>74 977</b>	<b>71 932</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-11 916	0
Reparationer	-94 276	-101 828
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-19 270	-19 270
Försäkringspremier	-85 999	-71 977
Kabel- och digital-TV	-206 587	-199 769
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 895	-6 132
Serviceavtal	-11 013	0
Obligatoriska besiktningar	-148 317	-37 263
Bevakningskostnader	-15 645	-19 166
Övriga utgifter, köpta tjänster	-35 292	-11 694
Snö- och halkbekämpning	-86 982	-47 822
Drift och förbrukning, övrigt	0	-28 103
Förbrukningsinventarier	-13 353	-433
Vatten	-153 337	-143 602
Fastighetsel	-377 945	-260 610
Uppvärmning	-267 155	-287 608
Sophantering och återvinning	-165 934	-150 842
Förvaltningsarvode drift	-264 138	-169 134
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 963 052</b>	<b>-1 555 254</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-261 672	-249 032
Arvode, yrkesrevisorer	-13 013	-12 250
Övriga förvaltningskostnader	-32 254	-18 856
Kreditupplysningar	-8	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 976	-30 078
Kontorsmateriel	0	-4 002
Telefon och porto	-1 173	-715
Konsultarvoden	0	-180 220
Bankkostnader	-3 439	-2 234
Övriga externa kostnader	-3 523	-1 784
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-325 058</b>	<b>-499 172</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-13 440	-8 512
Styrelsearvoden	-78 750	-72 450
Pensionskostnader	-574	-363
Sociala kostnader	-25 453	-20 288
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-118 216</b>	<b>-101 613</b>



**Not 7 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	145 575 877	145 575 877
Mark	62 260 620	62 260 620
Markanläggning	103 375	103 375
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>207 939 872</b>	<b>207 939 872</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-8 852 280	-6 634 041
Markanläggningar	0	0
	<b>-8 852 280</b>	<b>-6 634 041</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-2 207 901	-2 207 901
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
Årets avskrivning markanläggningar	-10 338	-10 338
	<b>-2 218 239</b>	<b>-2 218 239</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-11 070 519</b>	<b>-8 852 280</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>199 087 593</b>	<b>199 087 593</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	136 826 973	136 826 973
Mark	62 260 620	62 260 620

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Solceller	1 322 229	0
	<b>1 322 229</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Solceller	354 289	1 322 229
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 676 518</b>	<b>1 322 229</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning solceller	-83 826	0
	<b>-83 826</b>	<b>0</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-83 826</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 592 692</b>	<b>1 322 229</b>



**Not 9 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	12 607	12 339
Momsfordringar	0	829
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>12 607</b>	<b>13 168</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	36 511	34 884
Förutbetalda driftkostnader	3 911	3 911
Förutbetalt förvaltningsarvode	68 279	60 291
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	49 865
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 627	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 636	17 168
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>128 964</b>	<b>166 119</b>

**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	74 548 650	75 348 986
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-800 336	-800 336
Nästa års omsättning av lån	-24 415 000	-24 933 324
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>49 333 314</b>	<b>49 615 326</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,75%	2024-06-28	24 949 000,00	0,00	267 000,00	24 682 000,00
STADSHYPOTEK	3,55%	2025-06-30	25 199 994,00	0,00	266 668,00	24 933 326,00
STADSHYPOTEK	4,09%	2026-06-30	25 199 992,00	0,00	266 668,00	24 933 324,00
<b>Summa</b>			<b>75 348 986,00</b>	<b>0,00</b>	<b>800 336,00</b>	<b>74 548 650,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 800 tkr samt lägga om ett lån på 24 415 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 4 002 tkr. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Styrelsen räknar med att lånen förlängs på förfallodagen.

**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	100 000 000	100 000 000



**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	514	520
Upplupna driftskostnader	47 205	20 320
Upplupna elkostnader	66 168	64 706
Upplupna värmekostnader	47 318	42 153
Upplupna kostnader för renhållning	5 693	5 092
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 750	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	402 348	366 470
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>572 995</b>	<b>499 261</b>

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat

För nästkommande år finns inga planerade åtgärder som väsentligt påverkar föreningens ekonomiska ställning.



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Jörgen Hansson

\_\_\_\_\_  
Kjell Karlsson

\_\_\_\_\_  
Åsa Frödin

\_\_\_\_\_  
Jörgen Sahlén

\_\_\_\_\_  
Melli Kurbasevic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-\_\_\_\_-\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Jim Wahlström  
Aukoriserad revisor  
KPMG



# Verifikat

Transaktion 09222115557516728282

## Dokument

### ÅR - Slutlig

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2024-05-03 13:36:02 CEST (+0200) av Petra Strid (PS)

Färdigställt 2024-05-05 22:36:25 CEST (+0200)

## Initierare

### Petra Strid (PS)

Riksbyggen

petra.strid@riksbyggen.se

## Signerare

### Jörgen Hansson (JH)

jrnhanesson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JÖRGEN HANSSON"  
Signerade 2024-05-04 17:16:16 CEST (+0200)

### Kjell Karlsson (KK)

kikaab@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell Ivar Karlsson"  
Signerade 2024-05-03 14:34:18 CEST (+0200)

### Jörgen Sahlén (JS)

jorgensahlen1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JÖRGEN SAHLÉN"  
Signerade 2024-05-04 17:01:22 CEST (+0200)

### Melli Kurbasevic (MK)

melli.kurbasevic@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MELLI KURBASEVIC"  
Signerade 2024-05-05 12:12:59 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557516728282

Åsa Frödin (ÅF)  
asa.frodin@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSA  
FRÖDIN"  
Signerade 2024-05-05 22:36:25 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Verifikat

Transaktion 09222115557516964290

## Dokument

### ÅR - Slutlig underskriven styrelsen

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2024-05-07 14:24:46 CEST (+0200) av Petra

Strid (PS)

Färdigställt 2024-05-08 05:45:26 CEST (+0200)

## Initierare

### Petra Strid (PS)

Riksbyggen

[petra.strid@riksbyggen.se](mailto:petra.strid@riksbyggen.se)

## Signerare

### Jim Wahlstrom (JW)

[jim.wahlstrom@kpmg.se](mailto:jim.wahlstrom@kpmg.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jim Erik Wahlström"

Signerade 2024-05-08 05:45:26 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kv Johannesörten 5, org. nr 769630-0875

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kv Johannesörten 5 för år 2023.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp-lyser, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kv Johannesörten 5 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den

KPMG AB



Jim Wahlström

Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Jim Erik Wahlström**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: ad44be80047404[...]dc87776548d41

IP: 78.71.xxx.xxx

2024-05-08 03:51:01 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

**Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet**

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>