

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

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

2024-01-01 till 2024-12-31

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 registrades 2017-02-27 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-13.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 302 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 414 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 m²

Total lokalarea, garage 1 041 m²

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 1 020 tkr och planerat underhåll för 296 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 uppfördes under 2024 och visar på ett underhållsbehov på 23 226 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 774 tkr/år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 682 tkr i nivå med plan efter avdrag för IB.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installation passagesystem	296 246



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kjell Karlsson	Ordförande	2026
Ulla Jansson	Sekreterare	2025
Jörgen Sahlén	Ledamot	2026
Melli Kurbasevic	Ledamot	2025
Elenore Karlsson Svan	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Silfverin	Suppleant	2026
Mattias Djerf	Suppleant	2025
Ulrika Sandberg	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Åsa Axell Borevision	Revisor

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Robert Pettersson	2025
Runar Carlsson	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen drabbats av en vattenläcka som har orsakat skador och en hel del arbete med rivning, torkning och återställning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 115 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 111 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning med 20% på årsavgiften. Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 922 kr/m²/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	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 515	4 707	4 038	3 950	3 947
Resultat efter finansiella poster*	-1 888	-1 628	-1 332	-889	-954
Soliditet %*	62	62	62	62	62
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	79	89	88	88	89
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	972	820	694	680	680
Energikostnad kr/kvm*	157	128	111	91	87
Sparande kr/kvm*	107	110	142	213	203
Skuldsättning kr/kvm*	11 845	11 972	12 100	12 229	12 357
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	14 223	14 375	14 529	14 684	14 838
Räntekänslighet %*	14,6	17,5	20,9	21,6	21,8

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror främst på ökade drift- och räntekostnader. Föreningen planerar att möta ökande kostnader genom framtida avgiftshöjningar.

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) delat med 100. 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	2 774 535	-7 004 892	-1 627 564
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 627 564	1 627 564
Reservering underhållsfond		682 000	-682 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-296 246	296 246	
Årets resultat				-1 888 141
Vid årets slut	128 190 000	3 160 289	-9 018 210	-1 888 141

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 632 456
Årets resultat	-1 888 141
Årets fondreservering enligt stadgarna	-682 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	296 246
Summa	-10 906 351

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 10 906 351

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 515 710	4 706 844
Övriga rörelseintäkter	Not 3	872 373	74 977
Summa		6 388 083	4 781 821
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 084 035	-1 963 052
Övriga externa kostnader	Not 5	-365 734	-325 058
Personalkostnader	Not 6	-124 819	-118 216
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 302 064	-2 302 064
Summa rörelsekostnader		-5 876 652	-4 708 391
Rörelseresultat		511 430	73 431
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		11 497	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 188	27 242
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 425 257	-1 728 236
Summa finansiella poster		-2 399 572	-1 700 994
Resultat efter finansiella poster		-1 888 141	-1 627 564
Årets resultat		-1 888 141	-1 627 564



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	192 432 878	194 651 117
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	1 508 866	1 592 692
Summa materiella anläggningstillgångar		193 941 745	196 243 809
Summa anläggningstillgångar		193 941 745	196 243 809
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		20 458	20 083
Övriga fordringar	Not 9	12 975	12 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	1 035 542	128 964
Summa kortfristiga fordringar		1 068 975	161 654
Kassa och bank			
Kassa och bank		750 693	1 306 529
Summa kassa och bank		750 693	1 306 529
Summa omsättningstillgångar		1 819 668	1 468 184
Summa tillgångar		195 761 413	197 711 993



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	128 190 000	128 190 000
Fond för yttre underhåll	3 160 288	2 774 535
Summa bundet eget kapital	131 350 288	130 964 535
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	−9 018 209	−7 004 892
Årets resultat	−1 888 141	−1 627 564
Summa fritt eget kapital	−10 906 351	−8 632 456
Summa eget kapital	120 443 937	122 332 079
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	48 579 262
Summa långfristiga skulder	48 579 262	49 333 314
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	25 179 810
Leverantörsskulder	540 525	182 565
Skatteskulder	38 540	38 540
Övriga skulder	26 015	37 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	953 324
Summa kortfristiga skulder	26 738 213	26 046 600
Summa eget kapital och skulder	195 761 413	197 711 993



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	511 430	73 431
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 302 064	2 302 064
Återbäring länsförsäkringar	11 497	
	2 824 991	2 375 495
Erhållen ränta	14 188	27 242
Erlagd ränta	-2 425 257	-1 728 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	413 922	674 495
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-907 321	37 715
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	727 141	-273 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten	233 741	439 144
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	0	-354 289
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-354 289
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-789 578	-800 336
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-789 578	-800 336
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-555 837	-715 481
Likvida medel vid årets början	1 306 529	2 022 010
Likvida medel vid årets slut	750 693	1 306 529
Kassa och Bank BR	750 693	1 306 529



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. Ränta 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 färdigställts.

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

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. ”paketering” via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedR6, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 779 017	4 137 720
Hyror, lokaler	46 620	44 400
Hyror, garage	302 819	288 396
Hyror, p-platser	137 700	121 125
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 425	-6 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 100	0
Elavgifter	260 079	121 203
Summa nettoomsättning	5 515 710	4 706 844

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga ersättningar	34 132	11 909
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-1
Erhållna statliga bidrag	0	56 697
Övriga rörelseintäkter	22 706	6 372
Försäkringsersättningar	815 534	0
Summa övriga rörelseintäkter	872 373	74 977

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-305 892	-11 916
Reparationer	-1 020 802	-94 276
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-19 270	-19 270
Försäkringspremier	-91 820	-85 999
Kabel- och digital-TV	-186 434	-206 587
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-5 895
Serviceavtal	-26 439	-11 013
Obligatoriska besiktningar	-39 093	-148 317
Bevakningskostnader	-16 412	-15 645
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 977	-35 292
Snö- och halkbekämpning	-40 707	-86 982
Förbrukningsinventarier	-4 800	-13 353
Vatten	-158 532	-153 337
Fastighetsel	-482 144	-377 945
Uppvärmning	-277 407	-267 155
Sophantering och återvinning	-181 613	-165 934
Förvaltningsarvode drift	-230 695	-264 138
Summa driftskostnader	-3 084 035	-1 963 052

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-273 116	-261 672
IT-kostnader	-21 446	0
Arvode, yrkesrevisorer	-18 158	-13 013
Övriga förvaltningskostnader	-31 474	-32 254
Kreditupplysningar	-54	-8
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 900	-9 976
Telefon och porto	-2 690	-1 173
Bankkostnader	-3 558	-3 439
Övriga externa kostnader	-338	-3 523
Summa övriga externa kostnader	-365 734	-325 058

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-11 648	-13 440
Styrelsearvoden	-85 950	-78 750
Pensionskostnader	-497	-574
Sociala kostnader	-26 724	-25 453
Summa personalkostnader	-124 819	-118 216

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	145 575 877	145 575 877
Mark	62 260 620	62 260 620
Markanläggning	103 375	103 375
	207 939 872	207 939 872
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 247 405	-11 039 505
Markanläggningar	-41 350	-31 013
	-13 288 755	-11 070 518
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 207 901	-2 207 901
Årets avskrivning markanläggningar	-10 338	-10 338
	-2 218 239	-2 218 239
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 506 994	-13 288 757
Restvärde enligt plan vid årets slut	192 432 878	194 651 115
Varav		
Byggnader	130 120 571	132 328 472
Mark	62 260 620	62 260 620
Markanläggningar	51 687	62 025

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Solceller	1 676 518	0
	1 676 518	0
Årets anskaffningar		
Solceller	0	1 676 518
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 676 518	1 676 518
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Solceller	-83 826	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning solceller	-83 826	-83 826
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-167 652	-83 826
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 508 866	1 592 692

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	12 975	12 607
Summa övriga fordringar	12 975	12 607

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	39 506	36 511
Förutbetalda driftkostnader	4 198	3 911
Förutbetalt förvaltningsarvode	71 140	68 279
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	81 353	3 627
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	839 345	16 636
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 035 542	128 964

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	73 759 072	74 548 650
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-513 152	-800 336
Nästa års omsättning av lån	-24 666 658	-24 415 000
Långfristig skuld vid årets slut	48 579 262	49 333 314

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	4,09%	2024-06-28	24 682 000,00	-24 548 500,00	133 500,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,55%	2025-06-30	24 933 326,00	0,00	266 668,00	24 666 658,00
STADSHYPOTEK	4,09%	2026-06-30	24 933 324,00	0,00	266 668,00	24 666 656,00
STADSHYPOTEK	3,52%	2027-06-30	0,00	24 548 500,00	122 742,00	24 425 758,00
Summa			74 548 650,00	0,00	789 578,00	73 759 072,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 513 tk samt lägga om ett lån på 24 667 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 3 948 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	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	120 000 000	120 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	514	514
Upplupna driftskostnader	10 133	47 205
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	444 139	0
Upplupna elkostnader	69 059	66 168
Upplupna värmekostnader	32 048	47 318
Upplupna kostnader för renhållning	5 195	5 693
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	391 999	402 348
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	953 324	572 995

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

Örebro, Digitalt signerad

Kjell Karlsson

Ulla Jansson

Jörgen Sahlén

Melli Kurbasevic

Elenore Karlsson Svan

Min revisionsberättelse har lämnats in enligt vad som framgår av digital signatur

Åsa Axell
BoRevision AB



Verifikat

Transaktion 09222115557540038759

Dokument

Årsredovisning 2024 Brf Johannesörten
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2025-02-25 09:46:45 CET (+0100) av Julia Sandell (JS1)
Färdigställt 2025-03-04 11:12:01 CET (+0100)

Initierare

Julia Sandell (JS1)
Riksbyggen
julia.sandell@riksbyggen.se

Signerare

Kjell Karlsson (KK)
kikaab@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell Ivar Karlsson"
Signerade 2025-02-27 17:24:16 CET (+0100)

Ulla Jansson (UJ)
annasolljus@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULLA B JANSSON"
Signerade 2025-02-25 10:43:20 CET (+0100)

Jörgen Sahlén (JS2)
jorgensahlen1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JÖRGEN SAHLÉN"
Signerade 2025-02-26 05:55:29 CET (+0100)

Melli Kurbasevic (MK)
melli.kurbasevic@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Melli Kurbasevic"
Signerade 2025-02-27 07:28:54 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557540038759

Elenore Karlsson Svan (EKS)
elenoreks@hotmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Elenore Susanne Margareta Svan"
Signerade 2025-03-03 16:07:24 CET (+0100)*

Åsa Axell (ÅA)
asa.axell@borevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa
Katarina Cronvall Axell"
Signerade 2025-03-04 11:12:01 CET (+0100)*

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

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kv Johannesörten 5 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kv Johannesörten 5 för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald 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."

Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

På uppdrag av: Borevision i Sverige AB

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 81.94.xxx.xxx

2025-03-04 10:11:12 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.