

# Årsredovisning

Brf Kv Johannesörten 5  
Org nr: 769630-0875

2025-01-01 – 2025-12-31



---

# 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

2025-01-01 till 2025-12-31

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 2025-07-03.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 302 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 820 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	7	
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 139 742 000

Föregående års taxeringsvärde 129 927 000

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal under räkenskapsåret 2025. Ny förvaltare för föreningen från 2026-01-01 är HSB.

### 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 182 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

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 uppdaterades under 2025 och visar på ett underhållsbehov på 814 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 1 492 tkr/år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 709 tkr.

Inget underhåll har utförts under året. Planerat underhåll för 2026 uppgår till 906 tkr.

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>
Ermin Cerimovic	Ordförande	2026
Ulla Jansson	Sekreterare	2027
Gustaf Forsberg	Ledamot	2027
Melli Kurbasevic	Ledamot	2027
Antonius Mhardawi	Ledamot	2026

  

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Elias Roth	Suppleant	2026
Fredrik Göransson	Suppleant	2027
Veldin Bajric	Suppleant	2027

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Åsa Axell, Borevision	Revisor	

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Runar Carlsson	2026
Hugo Strand	2026

Firma tecknas av två i förening av ledamöterna.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har ett lån flyttats från Handelsbanken till mer fördelaktig ränta hos Swedbank.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 111 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 112 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om med 3% på årsavgift. Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 180 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	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	6 919	5 515	4 707	4 038	3 950
Resultat efter finansiella poster*	-482	-1 888	-1 628	-1 332	-889
Soliditet %*	62	62	62	62	62
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	79	89	88	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 232	972	820	694	680
Energikostnad kr/kvm*	151	157	128	111	91
Sparande kr/kvm*	292	107	110	142	213
Skuldsättning kr/kvm*	11 732	11 845	11 972	12 100	12 229
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	14 086	14 223	14 375	14 529	14 684
Räntekänslighet %*	11,4	14,6	17,5	20,9	21,6

\* obligatoriska nyckeltal

### Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust kan härledas till ökade räntekostnader samt kostnader för bredband.

Föreningen har höjt månadsavgiften 2025 med 20% för att finansiera höjda räntekostnader. Förlusten är betydligt lägre 2025 (-482 tkr) än 2024 (-1 888 tkr). Bedömning görs att det i dagsläget inte 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) 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	3 160 288	-9 018 209	-1 888 141
Disposition enl. årsstämmbeslut			-1 888 141	1 888 141
Reservering underhållsfond		709 000	-709 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-482 368
Vid årets slut	128 190 000	3 869 288	-11 615 350	-482 368

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 906 351
Årets resultat	-482 368
Årets fondreservering enligt stadgarna	-709 000
<b>Summa</b>	<b>-12 097 719</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 12 097 719**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 919 591	5 515 710
Övriga rörelseintäkter	Not 3	81 435	872 373
<b>Summa</b>		<b>7 001 026</b>	<b>6 388 083</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 077 737	-3 084 035
Övriga externa kostnader	Not 5	-365 010	-365 734
Personalkostnader	Not 6	-128 319	-124 819
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 302 064	-2 302 064
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 873 130</b>	<b>-5 876 652</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 127 896</b>	<b>511 430</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	11 497
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 736	14 188
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 613 000	-2 425 257
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 610 264</b>	<b>-2 399 572</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-482 368</b>	<b>-1 888 141</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-482 368</b>	<b>-1 888 141</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	190 214 640	192 432 878
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	1 425 041	1 508 866
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>191 639 680</b>	<b>193 941 745</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>191 639 680</b>	<b>193 941 745</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		20 032	20 458
Övriga fordringar	Not 9	280 820	12 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	141 530	1 035 542
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>442 382</b>	<b>1 068 975</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 783 710	750 693
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 783 710</b>	<b>750 693</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 226 092</b>	<b>1 819 668</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>193 865 772</b>	<b>195 761 413</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser		128 190 000	128 190 000
Fond för yttre underhåll		3 869 288	3 160 288
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>		<strong>132 059 288</strong>	<strong>131 350 288</strong>
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat		-11 615 351	-9 018 209
Årets resultat		-482 368	-1 888 141
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>		<strong>-12 097 719</strong>	<strong>-10 906 351</strong>
<strong>Summa eget kapital</strong>		<strong>119 961 569</strong>	<strong>120 443 937</strong>
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	48 086 781	48 579 262
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>48 086 781</strong>	<strong>48 579 262</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	24 965 472	25 179 810
Leverantörsskulder		220 197	540 525
Skatteskulder		36 690	38 540
Övriga skulder		55 247	26 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	539 816	953 324
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>25 817 422</strong>	<strong>26 738 213</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>193 865 772</strong>	<strong>195 761 413</strong>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	2 127 896	511 430
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 302 064	2 302 064
Återbäring Länsförsäkringar		11 497
	<b>4 429 960</b>	<b>2 824 992</b>
Erhållen ränta	35	14 188
Erlagd ränta	-2 451 485	-2 425 257
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 978 510</b>	<b>413 923</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	896 933	-907 321
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-867 988	727 140
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 007 475</b>	<b>233 741</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-706 819	-789 578
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-706 819</b>	<b>-789 578</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	1 300 656	-555 837
Likvida medel vid årets början	750 693	1 306 529
Likvida medel vid årets slut	2 051 349	750 693
Kassa och Bank BR inkl. avräkningskonto HSB	2 051 349	750 693

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras 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	
Byggnader	Linjär	1,52%
Solceller	Linjär	20 år

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 realiseras 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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 117 252	4 779 017
Hyror, lokaler	51 320	46 620
Hyror, garage	333 096	302 819
Hyror, p-platser	148 200	137 700
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-5 425
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-5 100
Elavgifter	269 723	260 079
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 919 591</b>	<b>5 515 710</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga ersättningar	29 450	34 132
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	1
Övriga rörelseintäkter	51 988	22 706
Försäkringsersättningar	0	815 534
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>81 435</b>	<b>872 373</b>



**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Underhåll	0	-305 892
Reparationer	-182 173	-1 020 802
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-17 420	-19 270
Försäkringspremier	-98 858	-91 820
Kabel- och digital-TV	-277 913	-186 434
Serviceavtal	-45 711	-26 439
Obligatoriska besiktningar	-27 204	-39 093
Bevakningskostnader	-12 731	-16 412
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 938	-1 977
Snö- och halkbekämpning	-28 343	-40 707
Drift och förbrukning, övrigt	-3 889	0
Förbrukningsinventarier	-30 148	-4 800
Vatten	-179 331	-158 532
Fastighetsel	-487 327	-482 144
Uppvärmning	-270 717	-277 407
Sophantering och återvinning	-199 390	-181 613
Förvaltningsarvode drift	-212 642	-230 695
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 077 737</b>	<b>-3 084 035</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-290 611	-273 116
IT-kostnader	0	-21 446
Arvode, yrkesrevisorer	-21 184	-18 158
Övriga förvaltningskostnader	-18 653	-31 474
Kreditupplysningar	-5 503	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 894	-14 900
Representation	0	-338
Kontorsmateriel	-740	0
Telefon och porto	-3 040	-2 690
Bankkostnader	-3 336	-3 558
Övriga externa kostnader	-50	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-365 010</b>	<b>-365 734</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	-17 920	-11 648
Styrelsearvoden	-88 196	-85 950
Pensionskostnader	-765	-497
Sociala kostnader	-21 438	-26 724
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-128 319</b>	<b>-124 819</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<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	-15 455 306	-13 247 405
Markanläggningar	-51 688	-41 350
	<b>-15 506 994</b>	<b>-13 288 755</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-2 207 901	-2 207 901
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>-17 725 233</b>	<b>-15 506 994</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>190 214 639</b>	<b>192 432 878</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	127 912 670	130 120 571
Mark	62 260 620	62 260 620
Markanläggningar	41 350	51 687

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Solceller	1 676 518	1 676 518
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 676 518</b>	<b>1 676 518</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Solceller	-167 652	-83 826
<b>Årets avskrivningar</b>		
Solceller	-83 826	-83 826
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-251 478</b>	<b>-167 652</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 425 041</b>	<b>1 508 866</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	13 181	12 975
Övriga kortfristiga fordringar	267 639	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>280 820</b>	<b>12 975</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 701	0
Förutbetalda försäkringspremier	42 394	39 506
Förutbetalda driftkostnader	0	4 198
Förutbetalt förvaltningsarvode	5 931	71 140
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	63 450	81 353
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 054	839 345
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>141 530</b>	<b>1 035 542</b>

**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	73 052 253	73 759 072
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-832 152	-513 152
Nästa års omsättnig av lån	-24 133 320	-24 666 658
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>48 086 781</b>	<b>48 579 262</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2025-09-25	24 666 658,00	-24 471 991,00	194 667,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,09%	2026-06-30	24 666 656,00	0,00	266 668,00	24 399 988,00
STADSHYPOTEK	3,52%	2027-06-30	24 425 758,00	0,00	245 484,00	24 180 274,00
SWEDBANK	2,64%	2028-09-25	0,00	24 471 991,00	0,00	24 471 991,00
<b>Summa</b>			<b>73 759 072,00</b>	<b>0,00</b>	<b>706 819,00</b>	<b>73 052 253,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 832 tkr samt lägga om ett lån på 24 133 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 4 161 tkr. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Styrelsen räknar med att lånen förlängs på förfalldagen.

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	100 000 000	100 000 000

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	162 029	514
Upplupna driftskostnader	0	10 133
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	444 139
Upplupna elkostnader	63 489	69 059
Upplupna värmekostnader	28 773	32 048
Upplupna kostnader för renhållning	6 525	5 195
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 360	236
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	267 640	391 999
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>539 816</b>	<b>953 324</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

Årsredovisningens innehåll blev klart den 9/2 2026

Örebro, digitalt signerat

Ermin Cerimovic

Ulla Jansson

Antonius Mhardawi

Melli Kurbasevic

Gustaf Forsberg

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

Åsa Axell

BoRevision AB



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557569445302

## Dokument

**ÅR 2025 Brf Kv Johannesörten nr 5 slutlig**  
Huvuddokument  
20 sidor  
Startades 2026-02-09 11:05:48 CET (+0100) av Petra Strid (PS)  
Färdigställt 2026-02-18 09:01:00 CET (+0100)

## Initierare

**Petra Strid (PS)**  
Riksbyggen  
petra.strid@riksbyggen.se

## Signerare

**Ermin Ceremovic (EC)**  
ermin.cerimovic@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERMIN CERIMOVIC"  
Signerade 2026-02-13 13:44:47 CET (+0100)

**Ulla Jansson (UJ)**  
annasolljus@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULLA B JANSSON"  
Signerade 2026-02-09 11:30:06 CET (+0100)

**Antonius Mhardawi (AM)**  
antonius.mhardawi@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANTONIUS MHARDAWI"  
Signerade 2026-02-13 14:06:06 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Melli Kurbasevic"  
Signerade 2026-02-09 22:33:00 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557569445302

**Gustaf Forsberg (GF)**  
gustaf9719@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"GUSTAF FORSBERG"  
Signerade 2026-02-13 14:04:32 CET (+0100)

**Åsa Axell (ÅÅ)**  
asa.axell@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa  
Katarina Cronvall Axell"  
Signerade 2026-02-18 09:01:00 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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 2025.

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 2025 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 revisionsmed 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 2025 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

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 5.150.xxx.xxx

2026-02-18 07:59:37 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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 försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### 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 valideringsverktyg för digitala signaturer.