

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Kv Johannesörten 5  
Org nr: 769630-0875





## DAGORDNING

- a) Stämmans öppnande.  
.....
- b) Fastställande av röstlängd.  
.....
- c) Val av stämмоordförande.  
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.  
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.  
.....
- f) Val av rösträknare.  
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.  
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.  
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.  
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.  
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.  
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.  
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.  
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.  
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.  
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.  
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.  
.....
- r) Val av valberedning.  
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.  
.....
- t) Stämmans avslutande.  
.....

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	5
Balansräkning.....	6
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys.....	8
Noter.....	9



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kv Johannesörten 5  
för härmed uppräta årsredovisning för  
räkensårsåret

2022-01-01 till 2022-12-31

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 2 218 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 887 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	

7

## Dessutom tillkommer

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

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

Årets taxeringsvärde 129 927 000

Föregående års taxeringsvärde 52 983 000

## 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 102 tkr och planerat underhåll för 0. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämnar 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 2022 och för de närmaste 30 åren visar på ett underhållsbehov på 20 199 tkr. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 624 tkr/år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 624 tkr.

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

## Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jörgen Hansson	Ordförande	2024
Åsa Frödin	Ledamot	2023
Kjell Karlsson	Ledamot	2024
Jörgen Sahlén	Ledamot	2023
Melli Kurbasevic	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Blänning	Suppleant	2023
Mattias Djerf	Suppleant	2023
Zymer Feka	Suppleant	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jim Wahlström	Revisor	KPMG

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har det påbörjats installationer av solceller.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 038 368	3 949 718
Övriga rörelseintäkter	Not 3	71 932	57 328
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 110 300</b>	<b>4 007 046</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 555 254	-1 531 621
Övriga externa kostnader	Not 5	-499 172	-221 192
Personalkostnader	Not 6	-101 613	-89 507
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 218 238	-2 218 238
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 374 277</b>	<b>-4 060 558</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-263 977</b>	<b>-53 512</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Återbäring Länsförsäkringar		13 016	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 001	1 236
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 097 634	-836 675
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 067 617</b>	<b>-835 439</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 331 594</b>	<b>-888 951</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 331 594</b>	<b>-888 951</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	196 869 355	199 087 593
Pågående ny- och ombyggnation		1 322 229	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>198 191 584</b>	<b>199 087 593</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>198 191 584</b>	<b>199 087 593</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		20 083	20 032
Övriga fordringar	Not 8	13 168	12 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	166 119	137 245
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>199 370</b>	<b>169 560</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 022 010	2 835 600
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 022 010</b>	<b>2 835 600</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 221 380</b>	<b>3 005 160</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>200 412 964</b>	<b>202 092 753</b>

7

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<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	2 109 450	1 485 450	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>130 299 450</b>	<b>129 675 450</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-5 008 214	-3 495 262	
Årets resultat	-1 331 594	-888 951	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-6 339 807</b>	<b>-4 384 214</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>123 959 643</b>	<b>125 291 236</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	49 615 326	75 348 986
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>49 615 326</b>	<b>75 348 986</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	25 733 660	800 336
Leverantörsskulder		573 674	125 942
Skatteskulder		37 100	35 660
Övriga skulder		-5 700	30 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	499 261	460 119
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 837 935</b>	<b>1 452 531</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>200 412 964</b>	<b>202 092 753</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 331 594	-888 951
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	2 218 238	2 218 238
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>886 645</b>	<b>1 329 287</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-29 810	-8 155
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	452 140	-212 103
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 308 975</b>	<b>1 109 029</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	-1 322 229	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 322 229</b>	<b>0</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>-813 590</b>	<b>308 693</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 835 600</b>	<b>2 526 907</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 022 010</b>	<b>2 835 600</b>
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

0  
2

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras 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 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%

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 597 885	3 527 520
Hyror, lokaler	44 400	44 400
Hyror, garage	282 744	277 200
Hyror, p-platser	121 500	113 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-8 161	-12 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-802
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 038 368</b>	<b>3 949 718</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	31 242	33 271
Övriga rörelseintäkter	40 690	24 057
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>71 932</b>	<b>57 328</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Reparationer	-101 828	-56 457
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-19 270	-17 830
Försäkringspremier	-71 977	-72 080
Kabel- och digital-TV	-199 769	-160 544
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 132	0
Obligatoriska besiktningar	-37 263	-69 988
Bevakningskostnader	-19 166	-71 963
Övriga utgifter, köpta tjänster	-11 694	-85 951
Snö- och halkbekämpning	-47 822	-36 147
Drift och förbrukning, övrigt	-28 103	-700
Förbrukningsinventarier	-433	-9 290
Vatten	-143 602	-127 025
Fastighetsel	-260 610	-135 619
Uppvärmning	-287 608	-306 410
Sophantering och återvinning	-150 842	-130 594
Förvaltningsarvode drift	-169 134	-251 024
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 555 254</b>	<b>-1 531 621</b>

2

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-249 032	-135 653
IT-kostnader	0	-666
Arvode, yrkesrevisorer	-12 250	-13 125
Övriga förvaltningskostnader	-18 856	-38 968
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 078	-28 798
Kontorsmateriel	-4 002	-626
Telekommunikation	-715	-495
Konsultarvoden	-180 220	0
Bankkostnader	-2 234	-2 860
Övriga externa kostnader	-1 784	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-499 172</b>	<b>-221 192</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön	-8 512	0
Styrelsearvoden	-72 450	-71 400
Sociala kostnader	-20 651	-18 107
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-101 613</b>	<b>-89 507</b>

7

**Not 7 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<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>207 939 872</b>	<b>207 939 872</b>
<b>Pågående</b>		
Solceller	1 322 229	0
	<b>1 322 229</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>209 262 101</b>	<b>207 939 872</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-8 831 604	-6 634 041
Markanläggningar	-20 675	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 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>198 191 584</b>	<b>199 087 593</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	134 536 372	136 826 973
Markanläggning	72 362	0
Mark	62 260 620	62 260 620
Pågående	1 322 229	0
<b>Not 8 Övriga fordringar</b>		
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	12 339	12 283
Momsfordringar	829	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>13 168</b>	<b>12 283</b>

7

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	34 884	30 345
Förutbetalda driftkostnader	3 911	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	60 291	60 291
Förutbetald kabel-tv-avgift	49 865	46 609
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 168	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>166 119</b>	<b>137 245</b>

**Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	75 348 986	76 149 322
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-800 336	-800 336
Nästa års omsättning av lån	-24 933 324	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>49 615 326</b>	<b>75 348 986</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,10%	2023-06-30	25 466 660,00	0,00	266 668,00	25 199 992,00
NORDEA	0,75%	2024-06-28	25 216 000,00	0,00	267 000,00	24 949 000,00
STADSHYPOTEK	3,55%	2025-06-30	25 466 662,00	0,00	266 668,00	25 199 994,00
<b>Summa</b>			<b>76 149 322,00</b>	<b>0,00</b>	<b>800 336,00</b>	<b>75 348 986,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 800 tkr samt lägga om ett lån på 24 933 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Totalt 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**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	100 000 000	120 000 000

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	520	0
Upplupna driftskostnader	20 320	8 656
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	7 031
Upplupna elkostnader	64 706	19 814
Upplupna värmekostnader	42 153	48 785
Upplupna kostnader för renhållning	5 092	5 610
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	32 558
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	366 470	337 665
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>499 261</b>	<b>460 119</b>

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

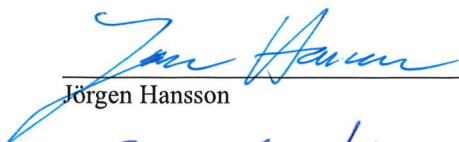
Färdigställande av solcellsanläggning.



## Styrelsens underskrifter

Örebro 2023-04-25

Ort och datum



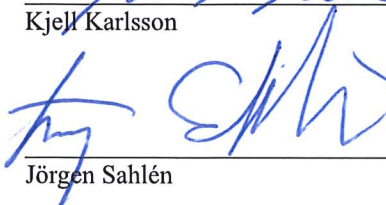
Jörgen Hansson



Kjell Karlsson



Åsa Frödin

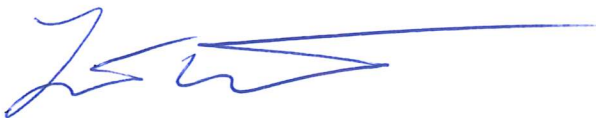


Jörgen Sahlén



Mellí Kurbasevic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-02



Jim Wahlström  
Auktoriserad revisor  
KPMG

# 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 2022.

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 2022 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 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

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. Risker 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

2

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 ersättningsskyldighet 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 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 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 2 maj 2023

KPMG AB



Jim Wahlström

Auktoriserad revisor

