# Årsredovisning

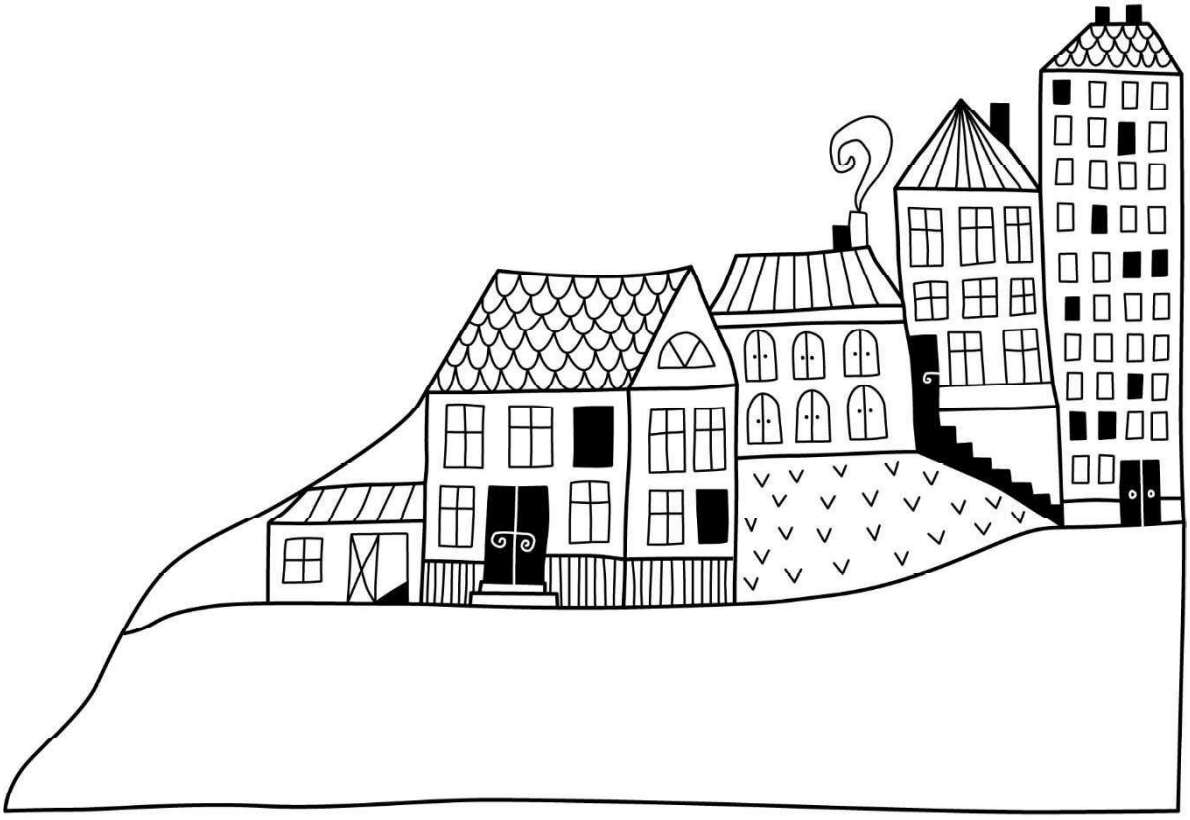
Brf Kv Johannesörten 5
Org nr: 769630-0875

## 2025-01-01 – 2025-12-31



# Innehållsförteckning

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





Dokument-ID 092221155557569445302 Signerat EC, UJ, AM, MK, GF, ÅA

# 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 registrades 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 | |



Dokument-ID 092221155575694453O2 Signerat EC, UJ, AM, MK, GF, ÅA

**Dessutom tillkommer**

| Användning | Antal | Kommentar |
|---|---|---|
| Antal lokaler | 7 | |
| Antal garage | 33 | |
| Antal p-platser | 27 | |

| | |
|---|---|
| Total bostadsarea | 5 186 m² |
| Total lokalarea, garage | 1 041 m² |

| | |
|---|---|
| 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.


Dokument-ID 09222115557569445302 Signerat EC, UJ, AM, MK, GF, ÅA

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

**Styrelse**

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Ermin Cerimovic | Ordförande | 2026 |
| Ulla Jansson | Sekreterare | 2027 |
| Gustaf Forsberg | Ledamot | 2027 |
| Melli Kurbasevic | Ledamot | 2027 |
| Antonius Mhardawi | Ledamot | 2026 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Elias Roth | Suppleant | 2026 |
| Fredrik Göransson | Suppleant | 2027 |
| Veldin Bajric | Suppleant | 2027 |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Åsa Axell, Borevision | Revisor | |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|
| 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/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.


Dokument-ID 092221155575694453O2 Signerat EC, UJ, AM, MK, GF, ÅA

# 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.


Dokument-ID 09222115557569445302 Signerat EC, UJ, AM, MK, GF, ÅA

## 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.


Dokument-ID 09222115557569445302 Signerat EC, UJ, AM, MK, GF, ÅA

# 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. årsstämmobeslut | | | −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 |
| **Summa** | **−12 097 719** |

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.



Dokument-ID 09222115557569445302 Signerat EC, UJ, AM, MK, GF, ÅA

# Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter m.m.** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 6 919 591 | 5 515 710 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 81 435 | 872 373 |
| **Summa** | | **7 001 026** | **6 388 083** |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| 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 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **−4 873 130** | **−5 876 652** |
| **Rörelseresultat** | | **2 127 896** | **511 430** |
| **Finansiella poster** | | | |
| 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 |
| **Summa finansiella poster** | | **−2 610 264** | **−2 399 572** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **−482 368** | **−1 888 141** |
| **Årets resultat** | | **−482 368** | **−1 888 141** |



Dokument-ID 092221155557569445302 Signerat EC, UJ, AM, MK, GF, ÅA

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 190 214 640 | 192 432 878 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 8 | 1 425 041 | 1 508 866 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **191 639 680** | **193 941 745** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **191 639 680** | **193 941 745** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| 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 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **442 382** | **1 068 975** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | | 1 783 710 | 750 693 |
| **Summa kassa och bank** | | **1 783 710** | **750 693** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **2 226 092** | **1 819 668** |
| **Summa tillgångar** | | **193 865 772** | **195 761 413** |


Dokument-ID 092221155575694453O2 Signerat EC, UJ, AM, MK, GF, ÅA

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 128 190 000 | 128 190 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 3 869 288 | 3 160 288 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **132 059 288** | **131 350 288** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | −11 615 351 | −9 018 209 |
| Årets resultat | | −482 368 | −1 888 141 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **−12 097 719** | **−10 906 351** |
| **Summa eget kapital** | | **119 961 569** | **120 443 937** |
| **SKULDER** | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 11 | 48 086 781 | 48 579 262 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **48 086 781** | **48 579 262** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| 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 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **25 817 422** | **26 738 213** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **193 865 772** | **195 761 413** |



Dokument-ID 09222115557569445302 Signerat EC, UJ, AM, MK, GF, ÅA

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2025/2025 | 2024/2024 |
|---|---|---|
| **DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN** | | |
| 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 |
| | **4 429 960** | **2 824 992** |
| Erhållen ränta | 35 | 14 188 |
| Erlagd ränta | −2 451 485 | −2 425 257 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **1 978 510** | **413 923** |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +) | 896 933 | −907 321 |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -) | −867 988 | 727 140 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **2 007 475** | **233 741** |
| **INVESTERINGSVERKSAMHETEN** | | |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **0** | **0** |
| **FINANSIERINGSVERKSAMHETEN** | | |
| Amortering av lån | −706 819 | −789 578 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **−706 819** | **−789 578** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | | |
| 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 |



Dokument-ID 09222115557569445302 Signerat EC, UJ, AM, MK, GF, ÅA

# 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.


Dokument-ID 09222115557569445302 Signerat EC, UJ, AM, MK, GF, ÅA

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

## Not 2 Nettoomsättning

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>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 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler | 0 | −5 425 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser | 0 | −5 100 |
| Elavgifter | 269 723 | 260 079 |
| **Summa nettoomsättning** | **6 919 591** | **5 515 710** |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

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


Dokument-ID 092221155575694453O2 Signerat EC, UJ, AM, MK, GF, ÅA

## Not 4 Driftskostnader

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| 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 |
| **Summa driftskostnader** | **−2 077 737** | **−3 084 035** |



Dokument-ID 09222115557569445302 Signerat EC, UJ, AM, MK, GF, ÅA

## Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| 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 |
| **Summa övriga externa kostnader** | **−365 010** | **−365 734** |

## Not 6 Personalkostnader

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



Dokument-ID 092221155575694453O2 Signerat EC, UJ, AM, MK, GF, ÅA

## Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | 145 575 877 | 145 575 877 |
| Mark | 62 260 620 | 62 260 620 |
| Markanläggning | 103 375 | 103 375 |
| **Summa anskaffningsvärde vid årets slut** | **207 939 872** | **207 939 872** |
| | | |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | −15 455 306 | −13 247 405 |
| Markanläggningar | −51 688 | −41 350 |
| | **−15 506 994** | **−13 288 755** |
| **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** | **−17 725 233** | **−15 506 994** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **190 214 639** | **192 432 878** |
| **Varav** | | |
| 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 |
|---|---|---|
| **Vid årets början** | | |
| Solceller | 1 676 518 | 1 676 518 |
| **Summa anskaffningsvärde vid årets slut** | **1 676 518** | **1 676 518** |
| | | |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| **Vid årets början** | | |
| Solceller | −167 652 | −83 826 |
| **Årets avskrivningar** | | |
| Solceller | −83 826 | −83 826 |
| **Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut** | **−251 478** | **−167 652** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **1 425 041** | **1 508 866** |



Dokument-ID 092221155557569445302 Signerat EC, UJ, AM, MK, GF, ÅA

## Not 9 Övriga fordringar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 13 181 | 12 975 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 267 639 | 0 |
| **Summa övriga fordringar** | **280 820** | **12 975** |

## 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 |
| **Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** | **141 530** | **1 035 542** |

## 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 omsättnnig av lån | −24 133 320 | −24 666 658 |
| **Långfristig skuld vid årets slut** | **48 086 781** | **48 579 262** |

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 |
| **Summa** | | | **73 759 072,00** | **0,00** | **706 819,00** | **73 052 253,00** |

*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 förfallodagen.

| Ställda säkerheter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 100 000 000 | 100 000 000 |



Dokument-ID 092221155557569445302 Signerat EC, UJ, AM, MK, GF, ÅA

## 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 |
| **Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** | **539 816** | **953 324** |

## 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.


Dokument-ID 09222115557569445302 Signerat EC, UJ, AM, MK, GF, ÅA

## 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


Dokument-ID 09222115557569445302 Signerat EC, UJ, AM, MK, GF, ÅA

# 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) | Åsa Axell (ÅA) |
| --- | --- |
| gustaf9719@outlook.com | asa.axell@borevision.se |
| Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUSTAF FORSBERG"<br>Signerade 2026-02-13 14:04:32 CET (+0100) | Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa Katarina Cronvall Axell"<br>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