

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Örebrohus nr 37  
Org nr: 716411-7207



---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Noter.....                  | 11 |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Örebrohus nr 37 får  
härmed upprätta 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-04-24. Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-30. Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 304 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 608 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Montören 8 och Ånsta 20:248 i Örebro Kommun. På fastigheterna finns två bostadshus, en miljöbod samt tre garagebyggnader uppförda. Bostadshusen innehåller 40 lägenheter och garagebyggnaderna 20 garage.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

| Standard         | Antal |
|------------------|-------|
| 1 rum och kokvrå | 1     |
| 1 rum och kök    | 3     |
| 2 rum och kök    | 14    |
| 3 rum och kök    | 14    |
| 4 rum och kök    | 8     |

### Dessutom tillkommer

| Användning   | Antal |
|--------------|-------|
| Antal garage | 20    |

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Total tomtarea    | 2 217 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 3 243 m <sup>2</sup> |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 63 221 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 56 028 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Örebro. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

**Föreningen har ingått följande avtal**

| <b>Leverantör</b>                               | <b>Avtal</b>                             |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Riksbyggen                                      | Ekonomisk förvaltning                    |
| KPMG                                            | Revision                                 |
| Vema Städ & Fastighetsservice                   | Lokalvård och fastighetsskötsel          |
| Eon                                             | El och värmeanläggningar                 |
| Tele2                                           | TV, bredband och telefoni                |
| HissCentralen                                   | Hisservice                               |
| Inspecta / Kiwa                                 | Hissbesiktning                           |
| Firesafe Protection i Sverige AB                | Brandredskap                             |
| Stena Recycling och Örebro Tekniska förvaltning | Sopsortering, återvinning och restavfall |
| Ute mark och miljö i Örebro AB                  | Snöröjning och sandupptagning            |
| Folksam via Proinova                            | Fastighetsförsäkring                     |
| Riksbyggen                                      | Ventilation och undercentral             |
| Certego                                         | Låsservice och nyckelhantering           |
| Svensk Brf                                      | Hemsida                                  |

## 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 140 tkr och planerat underhåll för 211 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 776 tkr (239 kr/m<sup>2</sup>).

### Årets utförda underhåll

| Beskrivning                                | Belopp |
|--------------------------------------------|--------|
| Ny tvättmaskin inkl installation           | 75 587 |
| Porttelefon                                | 15 773 |
| Stamspolning                               | 65 900 |
| Byte av DUC, styrenhet                     | 11 754 |
| Byte av expansionskärl, montering avgasare | 17 097 |
| Byte av cirkulationspump                   | 24 615 |

### Planerade åtgärder för 2023

Avtalet med Certego angående nyckelhandtering och låsservice ska omförhandlas.

Relining av avloppet i 10 B.

Fortsätta undersöka hur laddstolpar kan installeras i garagen och hur många det skulle vara lämpligt att börja med.

Uppdatering av vårt skyddsrum på uppmaning av MSB kommer att göras p g a omvärldsläget.

2

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| Lars Karlsson       | Ordförande         | 2024                          |
| Mattias Thurfjell   | Vice ordförande    | 2023                          |
| Katarina Petterson  | Sekreterare        | 2024                          |
| Lars Jangdin        | Ledamot            | 2023                          |
| Öie Grethes         | Ledamot Riksbyggen | 2023                          |

#### Styrelsesuppleanter

| Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------|-------------------------------|
| Suppleant            | 2024                          |
| Suppleant            | 2023                          |
| Suppleant Riksbyggen | 2023                          |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| Jim Wahlström       | Auktoriserad revisor | 2023                          |

#### Valberedning

| Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-------------------------------|
| 2023                          |
| 2023                          |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 6% från och med 2023-01-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 ordinarie protokollförda sammanträden samt ett extramöte med anledning av en upptäckt avloppsskada i 10 B. Flera ledamöter har deltagit i Riksbyggens Intresseförenings utbildningar. Mässan Fastighet 2022 har besökts för att få nya idéer och kontakter till föreningen.

Gemensamhetslokalen utnyttjas fortsatt flitigt. Lokalen har varit uthyrd till medlemmarna för övernattnig 47 nätter och vid 10 tillfällen del av dygn. Därutöver har gemensamhetslokalen använts för styrelsemöten, föreningsstämma och andra föreningsaktiviteter. Lokalen fungerar också som personallutrymme för vissa av våra fastighetsskötare och tillfälliga hantverkare.

Vårstädning av ute- och inomhusmiljö den 23 april.

Höststädning den 22 oktober.

Detaljerade underhållsplaner tas årligen fram på kort och lång sikt med hjälp av teknisk rådgivare från Riksbyggen. Riksbyggen är oss behjälpliga vid viss upphandling, utvärdering av offerter samt besiktning av utfört arbete. De utför även visst arbete.

Årets underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Under året har även en vattenskada (avloppet) i 10 B åtgärdats. Dessutom har en översyn av fastighetens låscylindrar utförts.

Vår förening har under lång tid arbetat med energibesparande åtgärder. Exempelvis har undercentral för fjärrvärme och fläktaggregat bytts. Nya moderna energisnåla tvättmaskiner har monterats. Tilläggsisolering av vinden har utförts. Expansionskärlet i undercentralen har bytts. Under året har också en ny cirkulationspump för värmen monterats. Det innebär en energibesparing och en jämnare värme i alla våra lägenheter samt automatisk luftning av elementen. Vi har nu en optimal värmeutvinning enligt mätningar som gjorts.

Föreningens fastighetslån ligger på en räntenivå som medfört låga räntekostnader under flera år. Lånen är fördelade så att de omsätts olika år men det ökade ränteläget kommer succesivt påverka våra kostnader. Ett mindre lån 1 257 tkr. har omsatts i oktober 2022.

År 2023 ska föreningen omsätta lån för 5 627 tkr. En betydligt högre ränta är kalkylerad med i budget 2023.

En höjning av garagehyran till 325 kr per månad har gjorts.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 776 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)      | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                   | 2 592  | 2 550  | 2 545  | 2 534  | 2 551  |
| Resultat efter finansiella poster | 303    | 216    | 663    | 368    | 642    |
| Balansomslutning                  | 24 326 | 24 224 | 24 199 | 23 888 | 24 239 |
| Soliditet %                       | 28     | 27     | 26     | 23     | 21     |
| Likviditet %                      | 61     | 478    | 467    | 322    | 203    |

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet           |                  | Fritt               |                |
|-----------------------------------|------------------|------------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser  | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 2 414 999        | 3 739 420        | 63 661              | 216 179        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                  |                  | 216 179             | -216 179       |
| Reservering underhållsfond        |                  | 776 000          | -776 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                  | -210 725         | 210 725             |                |
| Årets resultat                    |                  |                  |                     | 303 430        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>2 414 999</b> | <b>4 304 695</b> | <b>-285 435</b>     | <b>303 430</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Balanserat resultat                     | 279 840       |
| Årets resultat                          | 303 430       |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -776 000      |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 210 725       |
| <b>Summa</b>                            | <b>17 995</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**17 995**

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

7

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 2 592 330                | 2 550 624                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 13 410                   | 64 397                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>2 605 740</b>         | <b>2 615 021</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -1 570 096               | -1 664 224               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -185 152                 | -190 132                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -62 204                  | -57 858                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -304 484                 | -309 188                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-2 121 937</b>        | <b>-2 221 403</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>483 803</b>           | <b>393 618</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      |       | 1 920                    | 1 920                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 44                       | 22                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -182 337                 | -179 381                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-180 373</b>          | <b>-177 439</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>303 430</b>           | <b>216 179</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>303 430</b>           | <b>216 179</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 8  | 20 450 254        | 20 704 907        |
| Inventarier, verktyg och installationer                           | Not 9  | 12 817            | 62 648            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                     |        | <b>20 463 071</b> | <b>20 767 555</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                          |        |                   |                   |
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | Not 10 | 20 000            | 20 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                    |        | <b>20 000</b>     | <b>20 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                |        | <b>20 483 071</b> | <b>20 787 555</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                      |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                    |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar                               |        | 2 890             | 0                 |
| Övriga fordringar                                                 |        | 91                | 81                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      | Not 11 | 126 499           | 113 426           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                              |        | <b>129 480</b>    | <b>113 507</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                                             |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                                    |        | 3 713 209         | 3 322 990         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                       |        | <b>3 713 209</b>  | <b>3 322 990</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                |        | <b>3 842 689</b>  | <b>3 436 496</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                                           |        | <b>24 325 760</b> | <b>24 224 052</b> |

# 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                              |        | 2 414 999         | 2 414 999         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 4 304 695         | 3 739 420         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>6 719 694</b>  | <b>6 154 419</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -285 434          | 63 661            |
| Årets resultat                               |        | 303 430           | 216 179           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>17 995</b>     | <b>279 840</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>6 737 689</b>  | <b>6 434 259</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 12 | 11 276 928        | 15 813 708        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>11 276 928</b> | <b>15 813 708</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 12 | 5 794 046         | 1 502 830         |
| Leverantörsskulder                           |        | 134 613           | 99 731            |
| Skatteskulder                                |        | 2 968             | 12 855            |
| Övriga skulder                               | Not 13 | 0                 | 10 848            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 379 516           | 349 821           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>6 311 143</b>  | <b>1 976 085</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>24 325 760</b> | <b>24 224 052</b> |

2

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar                   | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------------------------|---------------------|----------|
| Byggnader                               | Linjär              | 100      |
| Markanläggningar                        | Linjär              | 20       |
| Inventarier, verktyg och installationer | Linjär              | 5-10     |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

**Not 2 Nettoomsättning**

|                              | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder        | 2 515 830                | 2 478 624                |
| Hyror, garage                | 76 500                   | 72 000                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>2 592 330</b>         | <b>2 550 624</b>         |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                                     | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga lokalintäkter                | 0                        | 6 100                    |
| Övriga ersättningar                 | 7 918                    | 17 827                   |
| Övriga rörelseintäkter              | 5 492                    | 6 167                    |
| Försäkringsersättningar             | 0                        | 34 303                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>13 410</b>            | <b>64 397</b>            |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -210 725                 | -273 759                 |
| Reparationer                         | -140 469                 | -274 997                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -70 970                  | -68 640                  |
| Försäkringspremier                   | -43 196                  | -43 120                  |
| Kabel- och digital-TV                | -135 361                 | -136 385                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 2 200                    | 1 500                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -4 286                   | -31 292                  |
| Serviceavtal                         | -16 964                  | -22 162                  |
| Obligatoriska besiktningar           | -50 292                  | -4 676                   |
| Snö- och halkbekämpning              | -43 908                  | -31 103                  |
| Förbrukningsinventarier              | -3 203                   | -17 183                  |
| Vatten                               | -113 422                 | -97 825                  |
| Fastighetsel                         | -186 728                 | -106 703                 |
| Uppvärmning                          | -334 007                 | -336 563                 |
| Sophantering och återvinning         | -70 973                  | -72 045                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -147 792                 | -149 273                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-1 570 096</b>        | <b>-1 664 224</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -137 068                 | -131 526                 |
| IT-kostnader                               | -5 847                   | -5 861                   |
| Styrelsearvode                             | 0                        | -201                     |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -11 250                  | -10 500                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -6 616                   | -8 349                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -6 013                   | -15 946                  |
| Kontorsmateriel                            | -3 300                   | -3 100                   |
| Telefon och porto                          | -3 503                   | -1 919                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -3 840                   | -3 840                   |
| Bankkostnader                              | -7 715                   | -7 752                   |
| Övriga externa kostnader                   | 0                        | -1 138                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-185 152</b>          | <b>-190 132</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -26 887                  | -24 428                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -24 254                  | -22 995                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | 0                        | -972                     |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -1 932                   | -1 944                   |
| Sociala kostnader                                     | -9 131                   | -7 519                   |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-62 204</b>           | <b>-57 858</b>           |

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

|                                                                                          | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -250 060                 | -250 060                 |
| Avskrivning Markanläggningar                                                             | -4 594                   | -4 594                   |
| Avskrivning Maskiner och inventarier                                                     | -49 831                  | -54 535                  |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-304 484</b>          | <b>-309 188</b>          |

2

**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | 25 005 950        | 25 005 950        |
| Mark                                                   | 1 066 000         | 1 066 000         |
| Markanläggning                                         | 91 875            | 91 875            |
|                                                        | <b>26 163 825</b> | <b>26 163 825</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>26 163 825</b> | <b>26 163 825</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | -5 415 364        | -5 165 304        |
| Markanläggningar                                       | -43 555           | -38 961           |
|                                                        | <b>-5 458 919</b> | <b>-5 204 265</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                            | -250 059          | -250 060          |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | -4 593            | -4 594            |
|                                                        | <b>-254 652</b>   | <b>-254 654</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-5 713 571</b> | <b>-5 458 919</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>20 450 254</b> | <b>20 704 906</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Byggnader                                              | 19 340 527        | 19 840 646        |
| Mark                                                   | 1 066 000         | 1 066 000         |
| Markanläggningar                                       | 43 727            | 48 320            |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                   |                   |
| Bostäder                                               | 62 200 000        | 55 000 000        |
| Lokaler                                                | 1 021 000         | 1 028 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>63 221 000</b> | <b>56 028 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>41 348 000</i> | <i>33 276 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>21 873 000</i> | <i>22 752 000</i> |

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2022-12-31      | 2021-12-31      |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 496 245         | 496 245         |
| Installationer                                         | 66 557          | 66 557          |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>562 802</b>  | <b>562 802</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -433 598        | -379 063        |
| Installationer                                         | -66 557         | -66 557         |
|                                                        | <b>-500 155</b> | <b>-512 177</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -49 831         | -54 535         |
|                                                        | <b>-49 831</b>  | <b>-54 535</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>                      |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -483 428        | -433 598        |
| Installationer                                         | -66 557         | -66 557         |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-549 985</b> | <b>-500 155</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>12 817</b>   | <b>62 647</b>   |
| <b>Varav</b>                                           |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 12 817          | 62 647          |

**Not 10 Aktier och andelar i intresseföretag**

|                                                                               | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <i>40 st garantikapitalbevis á 500 kr</i>                                     | 20 000        | 20 000        |
| <b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b> | <b>20 000</b> | <b>20 000</b> |

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 48 459         | 43 196         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 40 115         | 33 511         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 33 844         | 33 839         |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 760            | 0              |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 3 321          | 2 880          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>126 499</b> | <b>113 426</b> |

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 17 070 974        | 17 316 538        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -166 804          | -245 564          |
| Nästa års omsättning av lån                                      | -5 627 242        | -1 257 266        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>11 276 928</b> | <b>15 813 708</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,06%      | 2023-06-01          | 4 448 736,00         | 0,00                 | 48 096,00          | 4 400 640,00         |
| STADSHYPOTEK | 3,56%      | 2023-10-30          | 1 257 266,00         | 0,00                 | 30 664,00          | 1 226 602,00         |
| STADSHYPOTEK | 0,96%      | 2024-10-30          | 4 998 000,00         | 0,00                 | 51 000,00          | 4 947 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 0,90%      | 2025-10-30          | 3 080 884,00         | 0,00                 | 34 616,00          | 3 046 268,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,06%      | 2026-06-30          | 3 531 652,00         | 0,00                 | 81 188,00          | 3 450 464,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>17 316 538,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>245 564,00</b>  | <b>17 070 974,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 166 tkr samt omsätta lån för 5 627 tkr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 11 277 tkr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

**Not Ställda säkerheter**

|                        | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 23 498 000 | 23 498 000 |

**Not 13 Övriga skulder**

|                             | 2022-12-31 | 2021-12-31    |
|-----------------------------|------------|---------------|
| Övriga skulder              | 0          | 10 848        |
| <b>Summa övriga skulder</b> | <b>0</b>   | <b>10 848</b> |

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 9 369          | 0              |
| Upplupna räntekostnader                                   | 22 931         | 18 986         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 7 144          | 0              |
| Upplupna elkostnader                                      | 29 334         | 8 349          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 50 703         | 57 669         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 2 224          | 2 905          |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 53 073         | 60 615         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 2 844          | 6 617          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 201 895        | 194 680        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>379 516</b> | <b>349 821</b> |

**Styrelsens underskrifter**

Örebro 2023-04-03  
Ort och datum



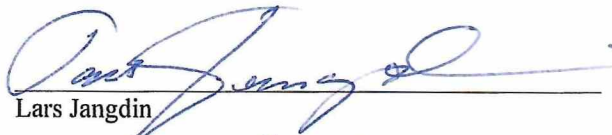
Lars Karlsson



Katarina Pettersson



Öie Grethes



Lars Jangdin



Karin Lind, Suppleant  
Ersätter Mattias Thurfjell, Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- 04- 11



KPMG  
Jim Wahlström  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Örebrohus nr 37, org. nr 716411-7207

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Örebrohus nr 37 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 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Riset 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 infor- mation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

## 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 RBF Örebrohus nr 37 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 förlöpa 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 försumelse 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 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 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 11 april 2023

KPMG AB



Jim Wahlström

Auktoriserad revisor

# RBF Örebrohus nr 37

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för  
RBF Örebrohus nr 37 i samarbete med  
Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

