

---

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Örebrohus nr 37  
Org nr: 716411-7207





---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 7  |
| Balansräkning.....          | 8  |
| Kassaflödesanalys.....      | 10 |
| Noter.....                  | 11 |





## 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 revisoreernas 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.  
.....

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Örebrohus nr 37  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkensåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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 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 267 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 641 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 63 221 000 kr

2

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

| Leverantör                                      | Avtal                                    |
|---|--|
| Riksbyggen                                      | Ekonomiskt förvaltning                   |
| KPMG  | Revision                                 |
| Vema Städ & Fastighetsservice                   | Lokalvård och fastighetsskötsel          |
| Eon   | El och värmeanläggningar                 |
| ComHem  | 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            |
| Proinova  | Fastighetsförsäkring                     |
| Riksbyggen                                      | Ventilation och undercentral             |
| Cartego   | 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 136 tkr och planerat underhåll för 228 tkr. Eventuella 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 911 tkr (281 kr/m<sup>2</sup>).

#### Årets utförda underhåll

| Beskrivning    | Belopp  |
|----------------|---------|
| Installationer | 228 248 |

7

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

#### Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>     | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Lars Karlsson              | Ordförande         | 2024                                 |
| Lars Jangdin               | Ledamot            | 2024                                 |
| Katarina Petterson         | Ledamot            | 2024                                 |
| Mattias Thurffjell         | Ledamot            | 2024                                 |
| Öie Grethes                | Ledamot Riksbyggen | 2024                                 |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Karin Lind                 | Suppleant            | 2024                                 |
| Leonora Toplica            | Suppleant            | 2024                                 |
| Markus Halttunen           | Suppleant Riksbyggen | 2099                                 |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| KPMG, Jim Wahlström        | Auktoriserad revisor | 2024                                 |

| <b>Valberedning</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|---------------------|--------------------------------------|
| Anette Eriksson     | 2024                                 |

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med procent från och med 2024-02-01. Styrelsen beslutade även att höja avgiften för garageplats med 50 kr per månad från och med 2024-02-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 826 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

2



## VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2023

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 ordinarie protokollförda sammanträden samt ett extramöte med anledning av en upptäckt avloppsskada i 10 B. Vissa ledamöter har deltagit i Riksbyggens Intresseförenings utbildningar. Mässan Fastighet 2023 har besökts för att få nya idéer och kontakter till föreningen.

Under verksamhetsåret har två lägenheter bytt ägare.

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

Vårstädning av ute- och innemiljö den 22 april,

Höststädning den 14 oktober och den 18 november.

### Genomförda åtgärder 2023

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

Planerade underhållsåtgärder som utförts under året är:

- Inglasning av balkonger, 3 stycken, bygglov finns.
- Skyddsrum genomförd besiktning.
- Firesafe besiktning, brandsläckning/sprututrustning.
- Förbättring av elektroniken i undercentralen
- VEMA har bytt namn och förändrat sin verksamhet gällande fastighetsskötsel och lokalvård.
- Bytt dagvattenpump.

En vattenskada (avloppet) i 10 B har åtgärdats.

Avtalet med Certego angående nyckelhantering och låsservice ska omförhandlas.

Vår förening har under lång tid arbetat med energibesparande åtgärder som exempelvis bytt undercentral (fjärrvärmens), bytt till nya fläktaggregat, tilläggsisolering av vinden, bytt till moderna energisnåla maskiner i våra tvättstugor. Den sista äldre tvättmaskinen har bytts under 2022. Under året har också ny cirkulationspump för värmen monterats. Den innebär energibesparing och en jämnare värme i alla våra lägenheter samt automatisk luftning av elementen. Expansionskärlet i undercentralen har också bytts. Vi har nu en optimal värmeutvinning enligt mätningar som gjorts.

Alla våra *fastighetslån* ligger på en räntenivå som medfört avsevärt lägre räntekostnader under ett par år. Alla lån är fördelade så att de omsätts på olika år men det ökade ränteläget kommer succesivt påverka våra kostnader. Två lån (ett på 4,4 miljoner kronor, och ett på 1,2 miljoner kronor) har omsatts under 2023.

Avgifterna har höjts fr o m januari 2024 med 12 %.

Årligt underhåll av fastighetens låscylindrar har genomförts.

Uppdatering av vårt skyddsrum på uppmaning av MSB kommer att göras på grund av omvärldsläget.

### Planerade åtgärder för 2023

En höjning av garagehyran fr o m januari 2024 till 375 kr per månad har gjorts.

Relining av avloppet i 10 B.

Omsättning av lån (4,4 miljoner kronor och 4,9 miljoner kronor) 2024.

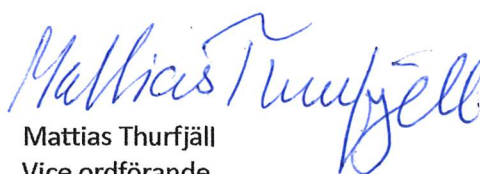
ordningsställande mellan garage.

Avsluta delar av takrengöring, måsar hindrade detta 2023.

Örebro den 14 april 2024



Lars Karlsson  
Ordförande



Mattias Thurfjäll  
Vice ordförande



Katarina Pettersson  
Sekreterare



Lars Jangdin  
Ledamot

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                                | 2 758  | 2 592  | 2 551  | 2 545  | 2 534  |
| Resultat efter finansiella poster              | 374    | 303    | 216    | 663    | 368    |
| Balansomslutning                               | 24 413 | 24 326 | 24 224 | 24 199 | 23 888 |
| Soliditet %                                    | 29     | 28     | 27     | 26     | 23     |
| Likviditet %                                   | 43     | 61     | 478    | 467    | 322    |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 96     | 97     | 95     | 97     | 95     |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt      | 826    | 776    | 764    | 764    | 764    |
| Energikostnad kr/kvm                           | 186    | 196    | 167    | 143    | 153    |
| Sparande kr/kvm                                | 272    | 252    | 246    | 324    | 300    |
| Skuldsättning kr/kvm                           | 5 188  | 5 264  | 5 340  | 5 415  | 5 491  |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt  | 5 188  | 5 264  | 5 340  | 5 415  | 5 491  |
| Räntekänslighet %                              | 6,3    | 6,8    | 7,0    | 7,1    | 7,2    |

#### 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. 7

### 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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                                 | Bundet          |                     |                   |                | Fritt               |                |
|---|-----------------|---------------------|-------------------|----------------|---------------------|----------------|
|   | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivningsfond | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början                           | 2 414 999       |                     |                   | 4 304 695      | -285 434            | 303 430        |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                 |                     |                   |                |                     |                |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                 |                     |                   |                | 303 430             | -303 430       |
| Reservering underhållsfond                        |                 |                     |                   | 911 000        | -911 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                 |                     |                   | -228 248       | 228 248             |                |
| Årets resultat                                    |                 |                     |                   |                |                     | 373 101        |
| Vid årets slut                                    | 2 414 999       | 0                   | 0                 | 4 987 447      | -664 756            | 373 101        |

32

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|   |                 |
|---|-----------------|
| Balanserat resultat                     | 17 995          |
| Årets resultat                          | 373 101         |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -911 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 228 248         |
| <b>Summa</b>                            | <b>-291 655</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** -291 655

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

2

# Resultaträkning

| Belopp i kr   |       | 2023-01-01        | 2022-01-01        |
|---|-------|-------------------|-------------------|
|   |       | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>   |       |                   |                   |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 2 757 864         | 2 592 330         |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3 | 46 812            | 13 410            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |       | <b>2 804 676</b>  | <b>2 605 740</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |       |                   |                   |
| Driftskostnader   | Not 4 | -1 620 791        | -1 570 096        |
| Övriga externa kostnader  | Not 5 | -243 130          | -185 152          |
| Personalkostnader   | Not 6 | -39 999           | -62 204           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -267 470          | -304 484          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |       | <b>-2 171 390</b> | <b>-2 121 937</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>  |       | <b>633 286</b>    | <b>483 803</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>   |       |                   |                   |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      |       | 400               | 1 920             |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 28 217            | 44                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -288 802          | -182 337          |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |       | <b>-260 185</b>   | <b>-180 373</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>373 101</b>    | <b>303 430</b>    |
| <b>Årets resultat</b>   |       | <b>373 101</b>    | <b>303 430</b>    |

# Balansräkning

| Belopp i kr   |        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>   |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                      |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                           |        |                   |                   |
| Byggnader och mark  | Not 8  | 20 195 601        | 20 450 254        |
| Inventarier, verktyg och installationer                           | Not 9  | 0                 | 12 817            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                     |        | <b>20 195 601</b> | <b>20 463 071</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>20 215 601</b> | <b>20 483 071</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                      |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                    |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar                               |        | 0                 | 2 890             |
| Övriga fordringar   |        | 157               | 91                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      | Not 11 | 45 136            | 126 499           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                              |        | <b>45 293</b>     | <b>129 480</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>   |        |                   |                   |
| Kassa och bank  |        | 4 151 317         | 3 713 209         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                       |        | <b>4 151 317</b>  | <b>3 713 209</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                |        | <b>4 196 610</b>  | <b>3 842 689</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>   |        | <b>24 412 211</b> | <b>24 325 760</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <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                     |        | 4 987 447         | 4 304 695         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>7 402 446</b>  | <b>6 719 694</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -664 757          | -285 434          |
| Årets resultat                               |        | 373 101           | 303 430           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-291 655</b>   | <b>17 995</b>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>7 110 790</b>  | <b>6 737 689</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 12 | 7 576 866         | 11 276 928        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>7 576 866</b>  | <b>11 276 928</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 12 | 9 248 544         | 5 794 046         |
| Leverantörsskulder                           |        | 133 872           | 134 613           |
| Skatteskulder                                |        | 5 768             | 2 968             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 336 370           | 379 516           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>9 724 554</b>  | <b>6 311 143</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>24 412 211</b> | <b>24 325 760</b> |

2

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                  |                  |
| Resultat efter finansiella poster   | 373 101          | 303 430          |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                  |                  |
| Avskrivningar   | 267 470          | 304 484          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>640 572</b>   | <b>607 914</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                  |                  |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | 84 187           | -15 973          |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)  | -41 087          | 43 842           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>683 672</b>   | <b>635 783</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                  |                  |
| Förändring av skuld   | -245 564         | -245 564         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-245 564</b>  | <b>-245 564</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>438 108</b>   | <b>390 219</b>   |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>  | <b>3 713 209</b> | <b>3 322 990</b> |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>  | <b>4 151 317</b> | <b>3 713 209</b> |
| <b>Uppllysning om betalda räntor</b>  |                  |                  |
| För erhållen och betald ränta se not 15   |                  |                  |
| <b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>  | <b>0</b>         | <b>0</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.

2

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder        | 2 679 864                | 2 515 830                |
| Hyror, garage                | 78 000                   | 76 500                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>2 757 864</b>         | <b>2 592 330</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga lokalintäkter                   | 10 900                   | 0                        |
| Övriga ersättningar                    | 5 694                    | 7 918                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -6                       | 0                        |
| Erhållna statliga bidrag               | 27 331                   | 0                        |
| Övriga rörelseintäkter                 | 2 893                    | 5 492                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>46 812</b>            | <b>13 410</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -228 248                 | -210 725                 |
| Reparationer                         | -136 218                 | -140 469                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -73 770                  | -70 970                  |
| Försäkringspremier                   | -48 459                  | -43 196                  |
| Kabel- och digital-TV                | -135 414                 | -135 361                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 2 100                    | 2 200                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -4 696                   | -4 286                   |
| Serviceavtal                         | -36 120                  | -16 964                  |
| Obligatoriska besiktningar           | -13 850                  | -50 292                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -96 728                  | -43 908                  |
| Drift och förbrukning, övrigt        | -12 500                  | 0                        |
| Förbrukningsinventarier              | -11 172                  | -3 203                   |
| Vatten                               | -110 596                 | -113 422                 |
| Fastighetsel                         | -145 365                 | -186 728                 |
| Uppvärmning                          | -347 436                 | -334 007                 |
| Sophantering och återvinning         | -79 623                  | -70 973                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -142 697                 | -147 792                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-1 620 791</b>        | <b>-1 570 096</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|  | 2023-01-01      | 2022-01-01      |
|--|-----------------|-----------------|
|  | 2023-12-31      | 2022-12-31      |
| Förvaltningsarvode administration          | -166 882        | -137 068        |
| IT-kostnader                               | -5 792          | -5 847          |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -12 813         | -11 250         |
| Övriga förvaltningskostnader               | -29 271         | -6 616          |
| Kreditupplysningar                         | -60             | 0               |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -6 563          | -6 013          |
| Kontorsmateriel                            | -3 300          | -3 300          |
| Telefon och porto                          | -4 888          | -3 503          |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -3 840          | -3 840          |
| Bankkostnader                              | -7 790          | -7 715          |
| Övriga externa kostnader                   | -1 931          | 0               |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-243 130</b> | <b>-185 152</b> |

**Not 6 Personalkostnader**

|   | 2023-01-01     | 2022-01-01     |
|---|----------------|----------------|
|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
| Styrelsearvoden                                       | -13 545        | -26 887        |
| Sammanträdesarvoden                                   | -14 578        | -24 254        |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -1 050         | 0              |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -1 313         | -1 932         |
| Sociala kostnader                                     | -9 513         | -9 131         |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-39 999</b> | <b>-62 204</b> |

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

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader  | -250 060                 | -250 060                 |
| Avskrivning Markanläggningar   | -4 594                   | -4 594                   |
| Avskrivning Maskiner och inventarier   | -12 817                  | -49 831                  |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-267 470</b>          | <b>-304 484</b>          |

**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <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> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**  
**Vid årets början**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Byggnader  | -5 665 423        | -5 415 364        |
| Markanläggningar                                       | -48 148           | -43 555           |
|  | <b>-5 713 571</b> | <b>-5 458 919</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                            | -250 060          | -250 059          |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | -4 594            | -4 593            |
|  | <b>-254 654</b>   | <b>-254 652</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-5 968 225</b> | <b>-5 713 571</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>20 195 600</b> | <b>20 450 254</b> |

**Varav**

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Byggnader        | 19 090 467 | 19 340 527 |
| Mark             | 1 066 000  | 1 066 000  |
| Markanläggningar | 39 133     | 43 727     |

**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 62 200 000 | 62 200 000 |
| Lokaler  | 1 021 000  | 1 021 000  |

2

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>63 221 000</b> | <b>63 221 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | <i>41 348 000</i> | <i>41 348 000</i> |
| <i>varav mark</i>            | <i>21 873 000</i> | <i>21 873 000</i> |

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

|  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <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                                | -483 429          | -433 598          |
| Installationer   | -66 557           | -66 557           |
|  | <b>-549 986</b>   | <b>-500 155</b>   |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | -12 817           | -49 831           |
|  | <b>-12 817</b>    | <b>-49 831</b>    |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>                      |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | -496 245          | -483 428          |
| Installationer   | -66 557           | -66 557           |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-562 802</b>   | <b>-549 985</b>   |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>0</b>          | <b>12 817</b>     |
| <b>Varav</b>   |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | 0                 | 12 817            |

**Not 10 Aktier och andelar i intresseföretag**

|  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag              | 20 000            | 20 000            |
| <b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b> | <b>20 000</b>     | <b>20 000</b>     |

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2023-12-31    | 2022-12-31     |
|---|---------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 0             | 48 459         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 42 256        | 40 115         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 0             | 33 844         |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 0             | 760            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 2 880         | 3 321          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>45 136</b> | <b>126 499</b> |

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

|  | 2023-12-31       | 2022-12-31        |
|--|------------------|-------------------|
| Inteckningslån   | 16 825 410       | 17 070 974        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -146 468         | -166 804          |
| Nästa års omsättning av lån                                      | -9 102 076       | -5 794 046        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>7 576 866</b> | <b>11 276 928</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 4,80%      | 2024-03-01          | 4 400 640,00         | 0,00                    | 48 096,00          | 4 352 544,00         |
| STADSHYPOTEK | 0,96%      | 2024-10-30          | 4 947 000,00         | 0,00                    | 51 000,00          | 4 896 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 0,90%      | 2025-10-30          | 3 046 268,00         | 0,00                    | 34 616,00          | 3 011 652,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,06%      | 2026-06-30          | 3 450 464,00         | 0,00                    | 81 188,00          | 3 369 276,00         |
| STADSHYPOTEK | 4,32%      | 2027-10-30          | 1 226 602,00         | 0,00                    | 30 664,00          | 1 195 938,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>17 070 974,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>245 564,00</b>  | <b>16 825 410,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 146 tkr samt omsätta lån för 9 102 tkr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 7 577 tkr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

**Not 13 Ställda säkerheter**

|                        | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 23 498 000 | 23 498 000 |

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 0              | 9 369          |
| Upplupna räntekostnader                                   | 37 209         | 22 931         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 4 152          | 7 144          |
| Upplupna elkostnader                                      | 14 996         | 29 334         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 58 716         | 50 703         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 2 136          | 2 224          |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 0              | 53 073         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0              | 2 844          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 178 943        | 201 895        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>296 152</b> | <b>379 516</b> |

**Not 15 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen**

|                | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------|------------|------------|
| Erhållen ränta | 28 217     | 1 920      |
| Erlagd ränta   | 326 011    | 205 268    |

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

1

Styrelsens underskrifter

ÖREBRO 240514

Ort och datum



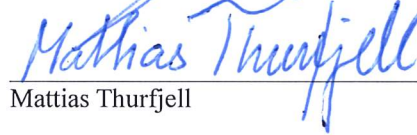
Lars Karlsson



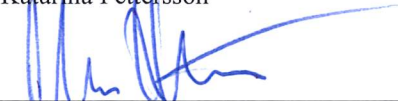
Lars Jangdin



Katarina Pettersson



Mattias Thurfjell



Markus Halttunen

Tjänstgörande suppleant för Öie Grethes

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-16



KPMG

Jim Wahlström

Auktoriserad revisor



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



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Örebrohus nr 37 för år 2023.

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 2023 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Örebrohus nr 37 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

2

## 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 2024-05-16

KPMG AB



Jim Wahlström

Auktoriserad revisor

---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Örebrohus nr 37

---

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för Riksbyggen  
bostadsrättsförening 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.