

Fastställelseintyg

för Örebrobostäder AB, Org.nr: 556334-8449

Räkenskapsåret 2022

Undertecknad VD i Örebrobostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 28 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Namnteckning  _____Namnförtydligande DAF POHLENIDatum 21/8-23 Ort ÖREBRO

Örebro Bostäder AB
Årsredovisning och
hållbarhetsrapport

2022



ÖBO

Hem för dig

Innehåll

INLEDNING

Koncernen i korthet	3
VD har ordet	4
Axplock från 2022	5

HÅLLBARHETSRAPPORT

Ett hållbart Örebro	8
Intressent- och väsentlighetsanalyser	9
Resultat	10
Måluppfyllelse	11

Ekologisk hållbarhet

Indikatorer	13
AI banar väg för ÖBOs energiarbete	14
Innovativa lösningar till nationell nytta	15
Gemensamma krafter minskar energiförbrukningen	16
Energieffektivisering och minskade utsläpp	17
ÖBOs digitala verksamhet tar fart	18
ÖBO satsar på träd	19
Återbruk på uppgång	20

Ekonomisk hållbarhet

Indikatorer	22
Utmanande tid för ekonomen	23
Värdeskapande byggnation	24
3 frågor om nyproduktion	25
Ny strategi bakom ÖBOs första standardrenovering	26
Svårare läge på hyresmarknaden	27
Högt betyg från Vivallaborna	28
Tydliga rutiner minskar risken för mutor och korruption	29

Social hållbarhet

Indikatorer	31
Flera vägar till ökad trygghet	33
Ingen kan göra allt. Men alla kan göra något.	34
Externa samarbeten för ett bättre Örebro	35
Full koll på uteplatserna	36
Temperaturgivare	37
Ungdomstraineer	38
Ungdomar påverkar Vivallas framtid	39
Tryggare trafikmiljö när barnen får bestämma	40
Utmaningar med sociala krav vid upphandling	41
ÖBO i ny kostym	42
Medarbetarskap	43
Hållbarhetssammanfattning	44

ÅRSREDOVISNING

Förvaltningsberättelse	46
Resultaträkning	50
Balansräkning	51
Kassaflödesanalys	52
Noter	53
Underskrifter	63
Flerårsöversikt	64
Statistik	65
Revisionsberättelse	66
Revisorns yttrande	68
Styrelse och ledning	69
Ordlista	71
Definitioner	72
Fastighetsbestånd	73
Kartor	75

Formgivning: Reklambyrån Liljedals.

Foto: Magnus Wehman, Alexander von Sydow, Angelica Liljenroth, Terése Classon Sundh, Tobias Rubom, Reklambyrån Liljedals.

Koncernen i korthet

ÖBO är det kommunala bostadsbolaget i Örebro, Sveriges sjunde största kommun.

Vid årsskiftet den 31 december 2022 var Örebros befolkning 158 057 (156 987).

Det är en ökning med 1 070 (606) personer från föregående år.

Snabbfakta

ÖrebroBostäder AB

Anställda: 442

Omsättning: 1 860 mkr

Fastighetsbeståndets
genomsnittliga värdeår: 1976.

Genomsnittlig hyra: 1 145 kr/m²

Hyresgäster: 41 446 (2021-12-31)

Hyresgäster över 65 år: 7 482

Hyresgäster 0-15 år: 8 138

Fastighetsbeståndet uppdelat på bolagen

BOSTÄDER

Koncernen

Antal bostäder: 22 888

Kvadratmeter bostadsyta: 1 515 040

ÖrebroBostäder AB

Antal bostäder: 22 098

Kvadratmeter bostadsyta: 1 484 117

Antal specialbostäder

Senior: 1 246

Student: 1 185

Ungdom: 115

Storleksfördelning, antal

Ett rum och kök: 3 399

Två rum och kök: 8 920

Tre rum och kök: 6 684

Fyra rum och kök: 2 370

Fem rum och kök, och större: 725

ÖBO Husaren AB

Antal bostäder: 47

Kvadratmeter bostadsyta: 2 906

ÖBO Omsorgsfastigheter AB

Antal bostäder: 743

Kvadratmeter bostadsyta: 28 017

LOKALER

Koncernen

Antal lokaler: 1 136

Kvadratmeter lokalyta: 267 893

ÖrebroBostäder AB

Antal lokaler: 887

Kvadratmeter lokalyta: 139 527

ÖBO Husaren AB

Antal lokaler: 11

Kvadratmeter lokalyta: 7 694

ÖBO Omsorgsfastigheter AB

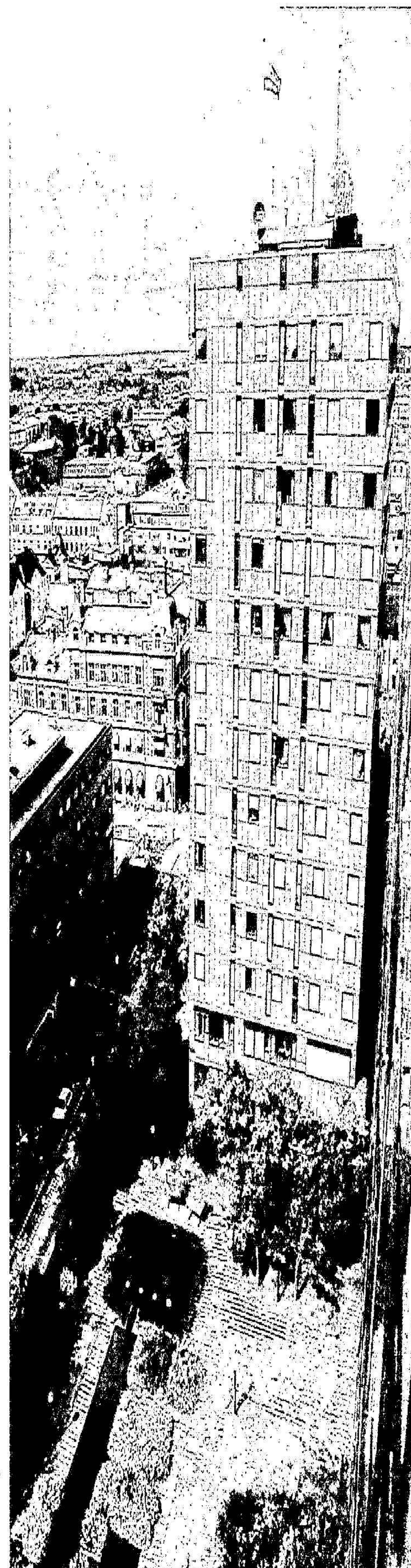
Antal lokaler: 98

Kvadratmeter lokalyta: 37 187

Västerporten Fastigheter AB

Antal lokaler: 140

Kvadratmeter lokalyta: 83 485





Vd har ordet

2022 var året då Sverige ställdes inför ekonomiska utmaningar som vi inte sett på väldigt länge. Det har varit ett tufft år för många och vi har ännu inte sett slutet.

Orsakerna till det ekonomiska läget är många, inte minst det ännu pågående kriget i Ukraina med en energikris i Europa som följd. Vi har en inflation som gett oss snabbt ökande räntor och allmänt dyrare omkostnader.

Proaktiva och bättre rustade

ÖBO har på flera sätt varit proaktiva inom flera områden och det gör att vi har bättre förutsättningar att klara utmaningarna än vad vi annars skulle haft. Ett exempel är att vi nu jobbar annorlunda med våra stora renoveringar, där vi utgår från vår framtagna renoveringsstrategi. Vi har också sett över våra nyproduktionsprojekt och ser att det är viktigare än någonsin att göra noggranna kalkyler inför eventuella byggstarter framåt.

Ett annat, väldigt avgörande exempel är vårt mångåriga energiarbete, där vi mer än halverat våra egna fastigheters totala elenergiförbrukning

sedan 2005. Det har inneburit stora ekonomiska besparingar som vi har glädje av nu. Arbetet har också lett till att vi är i framkant i Sverige när det gäller nya smarta energilösningar.

Internt står vi mitt i en omorganisation som syftar till att öka kundnyttan och effektivisera ekonomin. Alla dessa åtgärder är viktiga pusselbitar för att ÖBO ska kunna stå starka under åren som kommer.

Tro på framtiden

Under hösten hade vi riksdagsval i Sverige och det innebär att vi på ÖBO fick en ny styrelse som ska visa vägen de närmaste fyra åren. Tillsammans ser vi, trots allt, med tillförsikt på framtiden. Inte minst på grund av ÖBOs alla duktiga och engagerade medarbetare.

Ulf Rohlén, vd ÖrebroBostäder AB

”*Internt står vi mitt i en omorganisation som syftar till att öka kundnyttan och effektivisera ekonomin*”

AXPLOCK FRÅN 2022

UNDER JANUARI kunde ÖBOs hyresgäster i Baronbackarna, Markbacken, Rosta, Vivalla och på Tengvallisgaran börja ta emot paketleveranser närmre hemmet, dygnet runt. Det skedde genom ett samarbete med företaget iBoxen, som placerat ut leveransboxar i stadsdelarna.

ÖBO blev det också första bostadsbolaget att leverera till iBoxens leveransboxar. Hyresgäster kan välja att få exempelvis fläktheter, duschslang, tätningslist eller tapetkataloger direkt till boxen, utan att behöva anpassa sig till våra öppettider.



I APRIL presenterades en utvärdering av en gemensam satsning med trygghetskapande åtgärder i stadsdelen Vivalla under 2020 och 2021. Det är lokalpolisområde Örebro, Örebro kommun, ÖBO och Västerporten Fastigheter som samverkat och genomfört åtgärder.

I utvärderingen kan man se att arbetet gett resultat i minskad brottslighet och ökad trygghet. Men också att man fått en ökad upplärning av begångna brott. Statistik från polisen visar att det i Vivalla har skett en minskning av antalet brott med dryga 10 procent, där skadegörelserna halverats. Kommunens statistik visar en minskning av skadegörelser med 27 procent under de två senaste åren jämfört med tidigare år.



I APRIL tilldelades ÖBOs medarbetare Emma Waller, Sanna H Bolinder och Martina Eriksson vårt interna kvalitetspris, för sitt arbete med att dokumentera, förankra och kommunicera den omfattande interna stads- och fastighetsutvecklingsprocessen. Stödjande dokument kopplas kontinuerligt på från olika delar i företaget som är verksamma i denna process.

UNDER VÅREN tog Elektrifieringskommissionen och sex bostadsbolag initiativ till "Klart för laddplats" i syfte ge fler hyresgäster tillgång till hemmaladdning. ÖBO är ett av de bolag som deltar. För ÖBO innebär det att vi jobbar aktivt med att skapa nya laddplatser när vi bygger nytt eller bygger om. Samtidigt undersöker vi vilka insatser som krävs för att komplettera i våra befintliga stadsdelar med nya laddplatser. Den 31 december 2022 hade ÖBO 100 laddplatser.

DEN 15 JUNI invigdes en omgjord gård på Höglundagatan 62-68. Den nya utformningen har sitt ursprung i hyresgästernas egna förslag och beslut över en budget på 100 000 kronor – en boendebudget som ger hyresgäster inflytande över sin närmiljö. Hyresgästerna fick ge förslag på temat gemenskap och sedan rösta på de man tyckte bäst om. Vinnaren blev ett utegym, som ÖBO sedan kompletterade med nya lek- miljöer och grönska.

DEN 18 MAJ var det dags för ÖBO-galan i den stora festsalen på Stora hotellet, den tredje i ordningen. Närmare 100 gäster bjöds på en tre-rättersmiddag och underhållning. Det finns många hyresgäster hos ÖBO som gör det där lilla extra, och galan är ett sätt för oss att tacka dem. Under galan fick hyresgäster ta emot pris för sina insatser under det gångna året i kategorierna Årets trygghetsengagemang, Årets engagemang för barn och unga, Årets omtyckta granne, Årets hållbarhetsengagemang, Årets eldsjäl samt Årets lokalhyresgäst.



DET EFTERLÄNGTADE bygget av ett nytt centrum i Varberga är i gång. Med nya bostäder och lokaler samt ett större, ljusare torg skapas en levande och trygg mötesplats för boende och besökare. Den 8 september firade vi detta när Varberga centrum's nya logotyp avtäcktes.



DEN 10 OKTOBER var uppdateringen av vårt nya fastighetssystem, Momentum Fastighet, klar. Införandet gick enligt plan, förutom ett problem med hyresaviseringar som dröjde innan de gick ut. Något vi vetat under hela tiden var att PM4 och Momentum Fastighet inte har ett 1:1-förhållande och under hösten arbetade vi därför internt med att "silvertejpa" de gap som fortfarande kvarstod, för att få så liten påverkan i organisationen som möjligt.

DEN 12 OKTOBER blev ÖBO's försäljning av fem mindre fastigheter med renoveringsbehov klar. Den 1 november togs husen på söder och väster över av Norrpalatset Gruppen, ett familjeägt örebroföretag. Bostäderna kommer även i fortsättningen att vara hyrestätter. Bakgrunden till försäljningen är att ÖBO har ett fortsatt stort underhållsbehov i fastighetsbeståndet. I och med att en annan fastighetsägare tar hand om och vårdar ett mindre bestånd får vi bättre möjlighet att på ett mer kostnadseffektivt sätt satsa på de stora renoveringsprojekten.

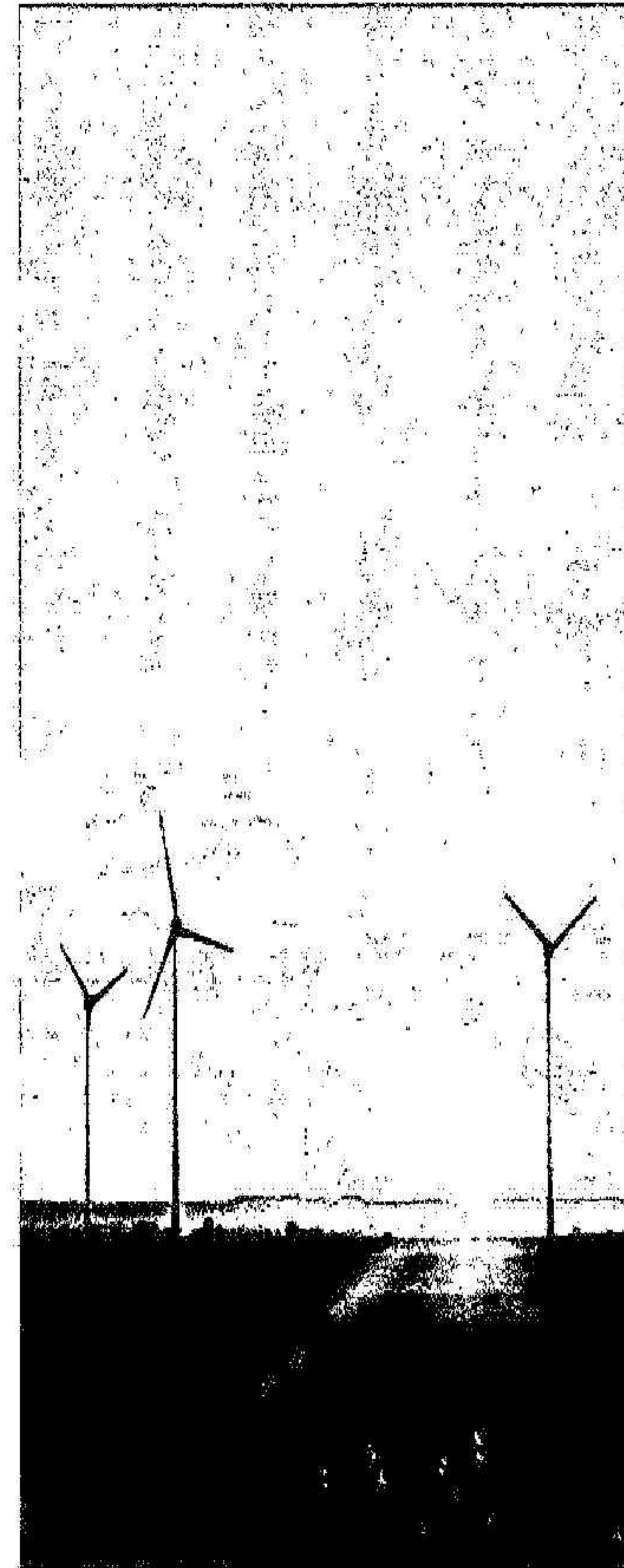


I BÖRJAN AV DECEMBER spred ÖBO Lokaler lite extra julstämning genom en turné runt om i Örebro, då de bjöd lokalhyresgästerna på glöggfika och liten julklapp.



I DECEMBER gjorde fastighetsägarna i Örebro gemensam sak för att stötta Porten, Stadsmissionens öppna dagverksamhet för människor som lever i utsatthet. Det gjordes genom en insamling hos medlemsföretagen, som initierades av branschorganisationen Fastighetsägarna MittNord, inom samverkansprojektet Handslag för Örebro. Engagemanget var stort – tillsammans skänkte privata hyresvärdar och ÖBO mer än 550 000 kronor.

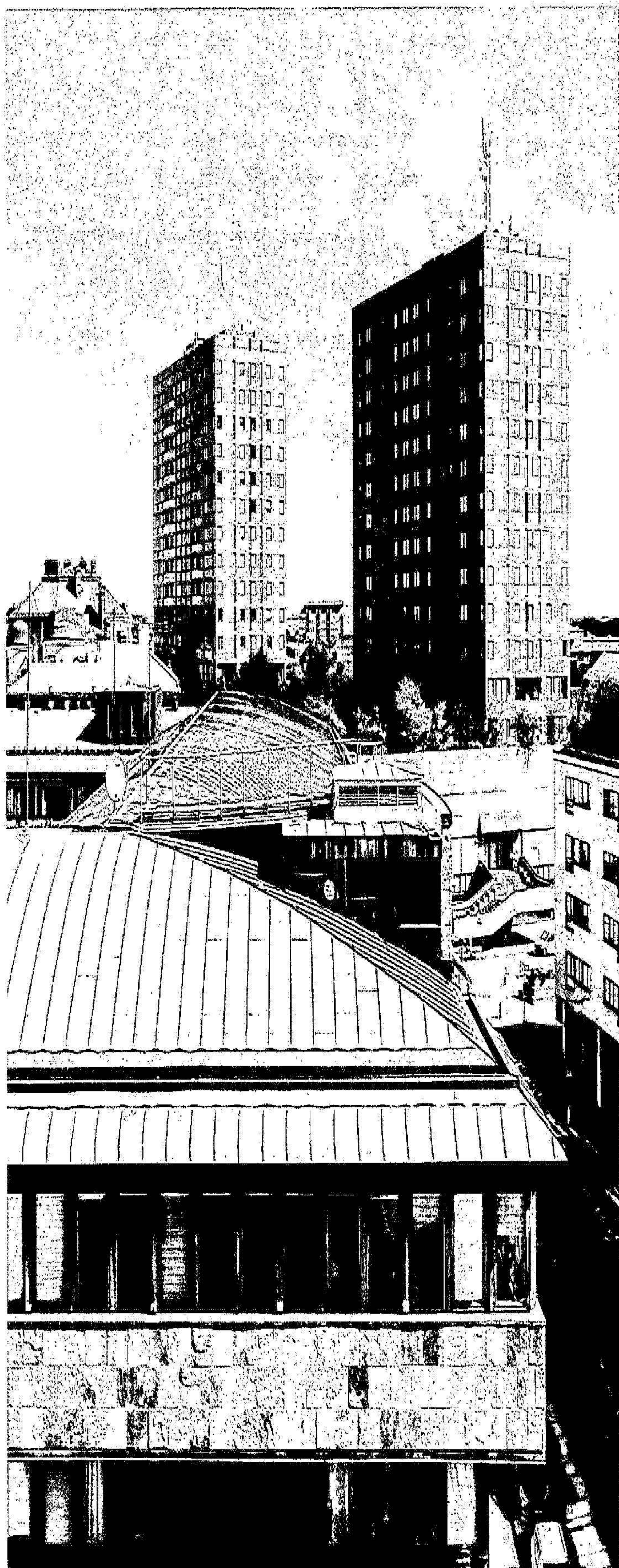
– ÖBO ser den här utökade satsningen som en viktig del i vårt trygghetsarbete. Utsatta människor ges större möjlighet till trygghet, gemenskap och stöd genom Portens ökade öppettider. Det är också glädjande att så många fastighetsägare sluter upp kring de här frågorna och att vi kan göra skillnad tillsammans både för enskilda individer, och för en positiv utveckling i Örebro, säger Carl Johan Baatz, vice vd på ÖBO.



I SLUTET AV ÅRET beslutade ÖBO, Stångåstaden och Tekniska Verken, som tillsammans äger bolaget Bixia Gryningsvind, att investera i ytterligare två vindkraftverk. Satsningen innebär en ökning av årsproduktion från cirka 41 GWh per år till cirka 68 GWh per ett normalår, vilket motsvarar ÖBO's och Stångåstadens totala användning av fastighetsel. ÖBO använder med sina knappa 23 000 bostäder totalt cirka 27 GWh och Stångåstaden med cirka 18 500 bostäder förbrukar totalt cirka 25 GWh fastighetsel per år.

Bixia Gryningsvind bildades 2009 där ÖBO och Stångåstaden äger 40 procent vardera och Tekniska verken äger resterande 20 procent av aktiekapitalet. Bolaget äger totalt tio vindkraftverk.

Hållbarhetsrapport



Ett hållbart Örebro

När Stiftelsen Hyresbostäder i Örebro grundades 1946 var företagets främsta uppdrag att komma till rätta med den svåra bostadsbristen, framför allt barnfamiljernas stora svårigheter att hitta lämpliga bostäder. Social hållbarhet var grunden till bildandet av det som sedan skulle bli ÖrebroBostäder AB. Idag är uppdraget bredare, men hållbarhetsfrågorna är fortfarande grundstommen i vår verksamhet.

ÄNDAMÅLENLIGT BOLAGSORDNINGEN

Bolaget har till ändamål för sin verksamhet att förvalta och utveckla sina befintliga bostadslägenheter inom ramen för lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Bolaget ska fungera som kommunens bostadspolitiska verktyg, aktivt bidra till en god kommunal bostadsförsörjning och vara en garant för en social bostadspolitik i Örebro kommun.

ÄGARUPPDRAG

ÖBO ska sträva efter att genom sin verksamhet uppnå både affärsnytta och samhällsnytta. Bolaget har, förutom sina bolagsändamål, som gemensam uppgift att bidra till att stärka Örebros attraktivitet genom egen verksamhet och genom medverkan i kommunens marknadsföring samt bidra till en hållbar utveckling i Örebro.

AFFÄRSIDÉ

Erbjuda attraktiva bostäder med bredd och variation i god boendemiljö.

Om hållbarhetsredovisningen

Redovisningen är upprättad i enlighet med ÅRL 6 kap 11§. ÖrebroBostäder har fram till förra året redovisat enligt en standard framtagen inom Eurhonet, ett europeiskt nätverk inom fastighetsbranschen; EURO-GR. Vi har för 2022 valt att behålla flera av nyckeltalen, men även inspirerats av GRI (Global Reporting Initiatives) och dess redovisningsprinciper och nyckeltal. Hållbarhetsredovisningen är upprättad för ÖrebroBostäder AB och godkänns av dess styrelse.

Intressent- och väsentlighetsanalyser

Vi vet vad våra hållbarhetsutmaningar består av. Det vet vi inte bara genom att fråga oss själva och de som jobbar med dessa frågor, utan vi ställer även frågan till våra viktigaste intressenter.

Varje år identifierar vi de frågor som är viktiga för oss, våra intressenter och hållbarhet i ett större perspektiv, genom att göra en intressent- och väsentlighetsanalys. På så vis försäkras vi om att vi använder våra resurser på bästa sätt.

Vi uppdaterar och verifierar analysen kontinuerligt. I slutet av 2021 genomförde vi en enkät för att se om de hållbarhetsfrågor som vi noterat som viktiga för hyresgäster och medarbetare fortfarande var desamma. Medarbetarna besvarade undersökningen via vårt intranät, medan vi nådde de boende via sociala medier. Utöver detta har ÖBOs ledningsgrupp analyserat vilka frågor som är viktigast för företaget och var vi kan bidra mest.

Vi har vägt samman dessa olika resultat och tagit hänsyn de stora händelserna omvärlden under 2022, vilket påverkat såväl vår ekonomi som känslan av trygghet hos många.

ÖBOs viktigaste intressenter	Exempel på dialog	Viktiga hållbarhetsfrågor 2022
Fackliga organisationer	Företagssamråd Lokalt samråd Skyddsorganisation Ledningsforum Daglig samverkan	Arbetsmiljö och hälsa Bemötande och värderingar
Hyresgäst	Enskilda kundkontakter Öppet hus Enkäter Workshops Möten med lokala hyresgästorganisationer Arbetsgrupper Sociala medier Hemsida	Trygghet Prisvärda bostäder och lokaler Sophantering och källsortering Klimatpåverkan Boinflytande Goda bostäder (byggnadsmaterial, klimat med mera) Bemötande och värderingar
Ägare	Ägardirektiv från kommunen	Stabil ekonomi Socialt engagemang Klimat och energi Trygga och attraktiva bostadsområden
Styrelse	Styrelsemöten	Stabil ekonomi Prisvärda bostäder
Medarbetare	Arbetsplatsträffar Uppföljningssamtal Medarbetarsamtal Länedialog	Trygghet Klimatpåverkan Bemötanden och värderingar Arbetsförhållanden och villkor Hälsa och säkerhet Socialt engagemang
Föreningar och organisationer	Hyresgästföreningen: Förhandlingar, samverkansmöten Övriga lokala föreningar och organisationer: Personliga möten	Hyresgästföreningen: Prisvärda bostäder Boinflytande Övriga lokala föreningar och organisationer: Socialt engagemang Miljö
Samarbetspartners	ÖBO samarbetar nära många olika företag, verksamheter och lärosäten bland annat i frågor om samhällsbyggnad, sociala frågor, energi och klimat. Dialogen ser olika ut beroende på samarbetspart.	Hållbart samhällsbyggande (inklusive sociala frågor som trygghet och integration) samt energi och minskad klimatpåverkan

Resultat

I väsentlighetsanalysen har vi identifierat ÖBOs viktigaste hållbarhetsfrågor, utifrån de resultat som kommit fram i intressentgruppen och ledningsgruppens analys. Tidigare har vi rangordnat hållbarhetsfrågorna efter vad vi tror har störst betydelse för hållbarhet i ett globalt perspektiv.

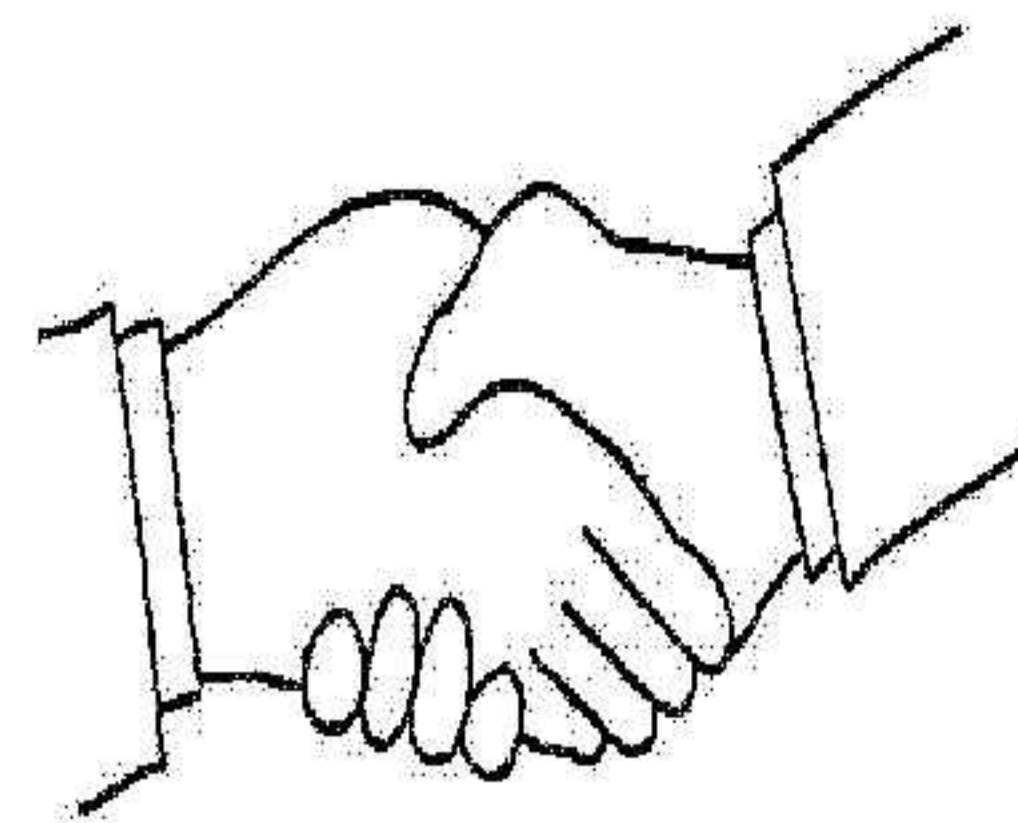
Men när vi tagit hänsyn till omvärldssituationen blir de lokala frågorna ofta viktigare för våra intressenter än de globala. Därför redovisar vi våra viktigaste hållbarhetsfrågor utan inbördes ordning:

- Klimat och energi
- Trygghet
- Arbetsmiljö och hälsa
- Socialt engagemang
- Prisvärda bostäder och lokaler
- Stabil ekonomi

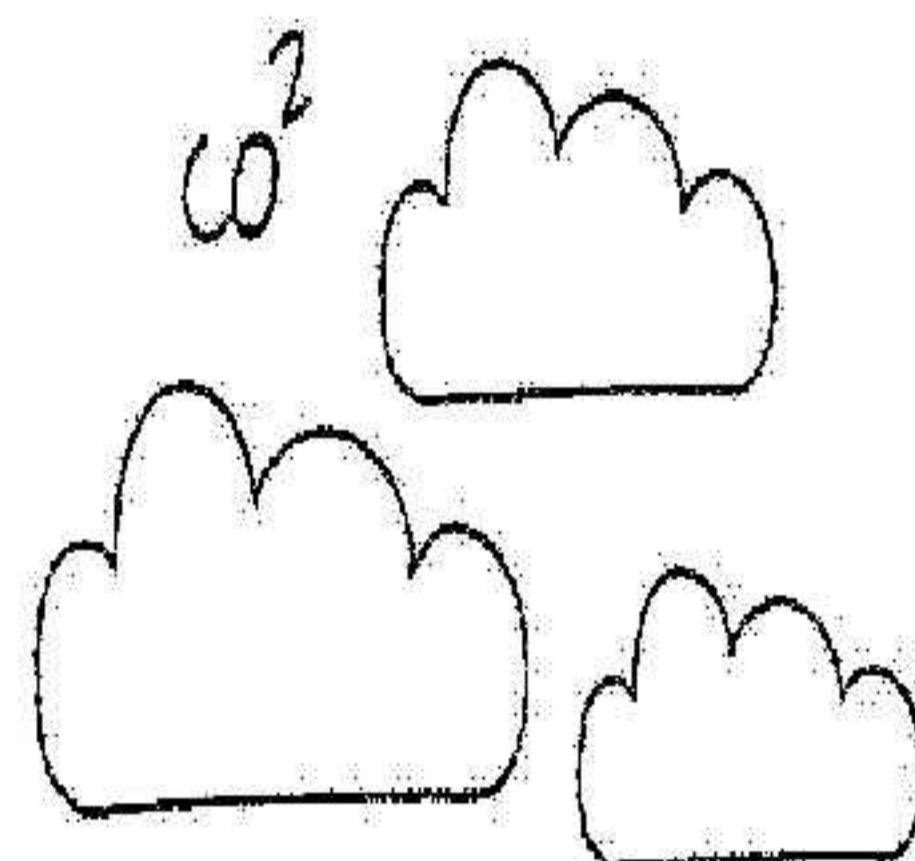
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor är också våra väsentliga hållbarhetsrisker. Mer om dessa kan du läsa om under kapitlen för ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Vi har utgått ifrån hållbarhetsriskerna när vi har valt ut de mål inom Agenda 2030 som vi ser är mest betydelsefulla för oss att agera inom, liksom när vi tagit fram ÖBOs affärsplan med våra fem övergripande affärsmål.

Våra fem affärsmål 2020-2024

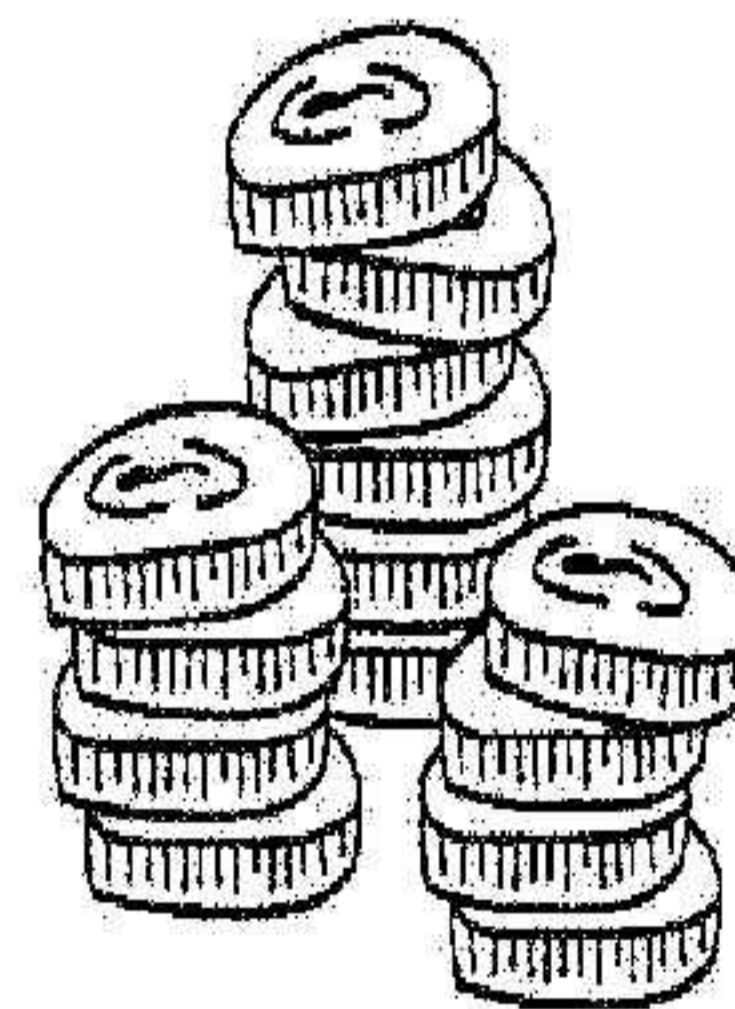
FÖRTROENDE
65 (FÖRTROENDEINDEX)



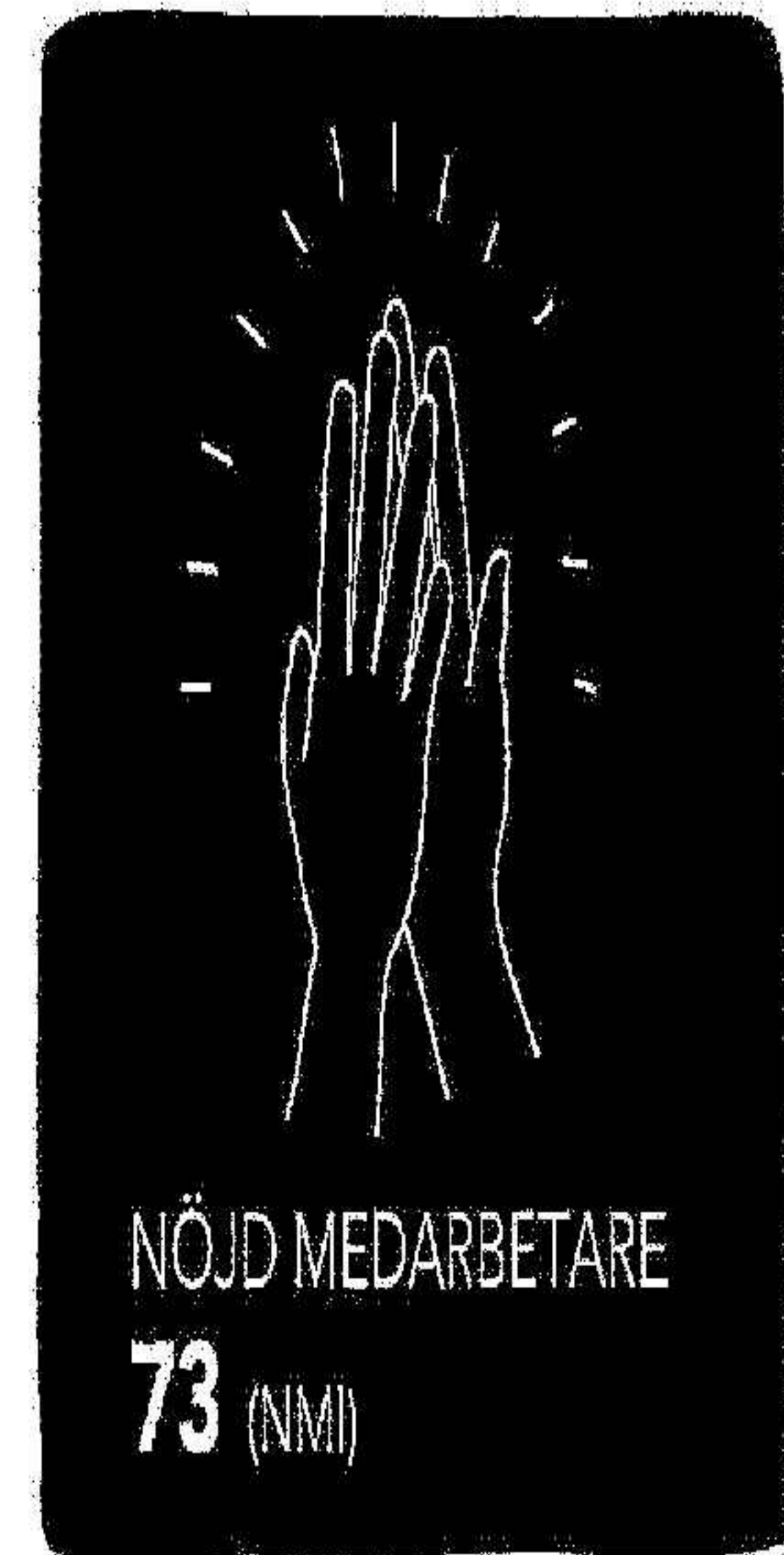
NÖJD KUND
85 (NKI)



KLIMATNEUTRALA
2030



TOTALAVKASTNING
7 procent



NÖJD MEDARBETARE
73 (NMI)

Måluppfyllelse 2022

Social hållbarhet

Nöjd medarbetare-index (NMI):

Långsiktigt mål är index 73.

Utfall 2022: Index 71

Medarbetarna är vår viktigaste resurs och genom att utveckla arbetsgivarvarumärket attraherar och behåller vi god kompetens. Ett starkt NMI visar att vi arbetar på rätt sätt och därigenom skapar kundnytta, attraktiv stad, företagsutveckling och lönsamhet.

Under 2022 har vi genomfört en organisationsgenomlysning, vilket har lett till ett beslut om organisationsförändring. Detta beslut har påverkat NMI negativt.

Nöjd kund-index (NKI):

Långsiktigt mål är index 85.

Utfall 2022: Index 76

Våra kunder ska vara nöjda med våra produkter och vår service. Genom att mäta hur nöjda våra kunder är, agera på resultaten och löpande göra insatser för att förbättra vår verksamhet, säkerställer vi att vi möter våra kunders önskemål, förutsättningar och behov.

Vi har de senaste tre åren haft en negativ utveckling vad gäller NKI, där framför allt trygghetsfrågorna påverkats. I den senaste mätningen är resultatet oförändrat mot 2021. Ett syfte med den kommande organisationsförändringen är att effektivisera våra processer och förtydliga vårt grunduppdrag "Rent, snyggt och tryggt", vilket i sin tur ska bidra till högre kundnöjdhet.

Ekonomisk hållbarhet

Förtroendeindex:

Långsiktigt mål är index 65.

Utfall 2022: 63

ÖBO är med och utvecklar en attraktiv stad där människor trivs, vill bo och verka. För att klara den utmaningen är det viktigt att vi angår alla örebroare och att de har förtroende för oss. Ett starkt varumärke bidrar till att bygga ett förtroende för oss från vår omvärld och är resultatet av hur vi driver och utvecklar vår verksamhet. Vi gör kontinuerliga mätningar kring förtroendet för ÖBOs varumärke och vår förmåga att bidra till ett attraktivt Örebro.

I den senaste varumärkesmätningen får vi bekräfta att örebroarna att vi är på god väg mot vårt mål. Vi förknippar starkt med att vi bidrar till en attraktiv stad, en stad där människor trivs, vill bo och verka.

Totalavkastning:

Långsiktigt mål är 7 procent.

Utfall 2022: 3,82 procent

(genomsnitt över en femårsperiod)

Genomsnittlig totalavkastning på sju procent över en femårsperiod ger oss handlingsfrihet för framtiden och möjlighet att tillgodose behovet av god kundservice, fastighetsunderhåll, nyproduktion och ägarens krav på avkastning.

Det rådande läget i omvärlden med bland annat hög inflation och högre räntor har påverkat avkastningskravet med effekten av sjunkande fastighetsvärden. Detta i sin tur ger en lägre totalavkastning.

Ekologisk hållbarhet

Klimatneutrala 2030

Under 2022 släppte ÖBO ut 26 000 ton koldioxid-ekvivalenter. Då räknar vi in scope 1 (direkta utsläpp av växthusgaser inom verksamheten, exempelvis från fordon och maskiner) och scope 2 (indirekta utsläpp av växthusgaser från elektricitet som el, värme). Sedan räknar vi bort mängden fossilfri el som producerats med hjälp av vindkraft i vår andel av Bixia Gryningsvind samt den el som produceras via våra solceller. ÖBO äger 40 procent av Bixia Gryningsvind som under 2022 producerade 15,1 GWh förnyelsebar el. ÖBOs solceller producerade under 2022 881 MWh förnyelsebar el.

Till affärsmålet "Klimatneutrala 2030" har vi verksamhetsmål kopplade till scope 1, 2 och 3 (indirekta utsläpp, utöver inköpt energi, utanför verksamheten) och följer upp vårt klimatarbete med hjälp av dessa. I kapitlet om ekologisk hållbarhet kan du läsa mer om dessa.

Ekologisk hållbarhet

Fastighetsbranschen svarar för närmare 20 procent av Sveriges utsläpp av koldioxid och har därmed stor påverkan på klimat och miljö. Därför har OBO tillsammans med våra drygt 42.000 hyresgäster ett stort ansvar, men också en stor möjlighet att göra skillnad. Det kan vi göra genom att integrera lösningar för minskad klimatpåverkan och förhindra minskad biologisk mångfald när vi planerar, bygger och förvaltar våra hus och boendemiljöer.

Utmaningar och risker

Den största klimatapåverkan i en bostadsföretags verksamhet i samband med uppvärmning och byggnation samt de utsläpp som hyresgästerna skapar i anslutning till sin bostad eller lokal.

OBO har länge arbetat med att minska våra egna utsläpp och koncentrerat oss på elförbrukning, fjärrvärme, maskiner och fordon. Och det

har gått bra! Sedan 2005 har vi minskat elförbrukningen med 32 procent och fjärrvärmes med 21 procent. Men vi kan inte sluta där.

I OBOs färdplan mot klimatneutralitet har vi även inkluderat så kallade scope 3-utsläpp. Vi ska fortsätta att minska vår förbrukning av fjärrvärme och el, men också de utsläpp som uppstår i samband med byggnation och hyresgästernas bilkörning. Scope 3-utsläppen är en utmaning för att branschen fortfarande är i en uppställningsfas och äganderoman gör just nu kanske inte ger mycket tillbaka, men det gäller att jobba strukturerat och hållbart.

Men det räcker inte att enbart minska utsläppen, vi måste också värna de ekosystemtjänster vi alla är beroende av. Det är en utmaning som kräver både kunskap och resurser.

Uppdelning av utsläpp i scope enligt GHG-protokollet:

SCOPE 1: Direkta utsläpp av växthusgaser inom verksamheten, exempelvis från fordon och maskiner.

SCOPE 2: Indirekta utsläpp av växthusgaser från inköpt energi som till exempel el och värme i verksamheten.

SCOPE 3: Indirekta utsläpp, utöver inköpt energi, utanför vår verksamhet.



Indikatorer

EKOLOGISK HÅLLBARHET		Enhet	2020	2021	2022
KLIMAT OCH ENERGI					
Använd energi som förbrukas av fastighetsbeståndet (normalårskorrigerad) 1)	Total	kWh/m ² atemp	134,4	128,3	120,4
	fjärrvärme	%	88,4	88,9	88,3
	el	%	11,4	10,8	11,4
	olja	%	0,02	0,02	0,03
	fjärrkyla	%	0,01	0,01	0,02
	solfångare	%	0,19	0,19	0,20
Mängd växthusgas som släpps ut i beståndet, från energianvändning (normalårskorrigerad förbrukning av värme) 2)		kg/m ² atemp	14,3	13,7	14,5
	fjärrvärme	%	85	86	87
	el	%	14	14	13
	olja	%	0,04	0,04	0,07
	fjärrkyla	%	0	0	0
	solfångare	%	0	0	0
CO ₂ minskning, basår 2005		%	35,0	38,0	42,5
Andel förnyelsebar energi som bolaget använder		%	94	94	94
Produktion av egen solenergi		MWh	823	795	881
Produktion av egen vindkraft		GWh	18,0	14,5	15,1
Koldioxidutsläpp från bolagets transporter ink arbetsmaskiner		Ton CO ₂ /år	207	169	145

1) Från och med 1 april 2022 har SMHll en ny normalperiod. Bytet av normalperiod görs för att bättre spegla nuvarande klimat. Detta innebär dock att man kan få ett hack i energistatistiken.

2) ÖBO köper 100 procent förnybar el med emissionsfaktor 0 g CO₂/kWh, men räknar ändå med en klimatpåverkan från elen.
Använda emissionsfaktorer 2005-2022: El 257 g CO₂/kWh, Fjärrvärme 102,8 g CO₂/kWh, Fjärrkyla 0 g CO₂/kWh, Olja 271,3 g CO₂/kWh.

VATTEN OCH AVFALL

Vattenförbrukning i beståndet	Total	m ³ /m ² atemp	1,25	1,18	1,12
Mängd avfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor	Matavfall	kg/lgh	53	55	51
	Restavfall	kg/lgh	261	255	248
	Återvinningsmaterial	kg/lgh	85	80	75

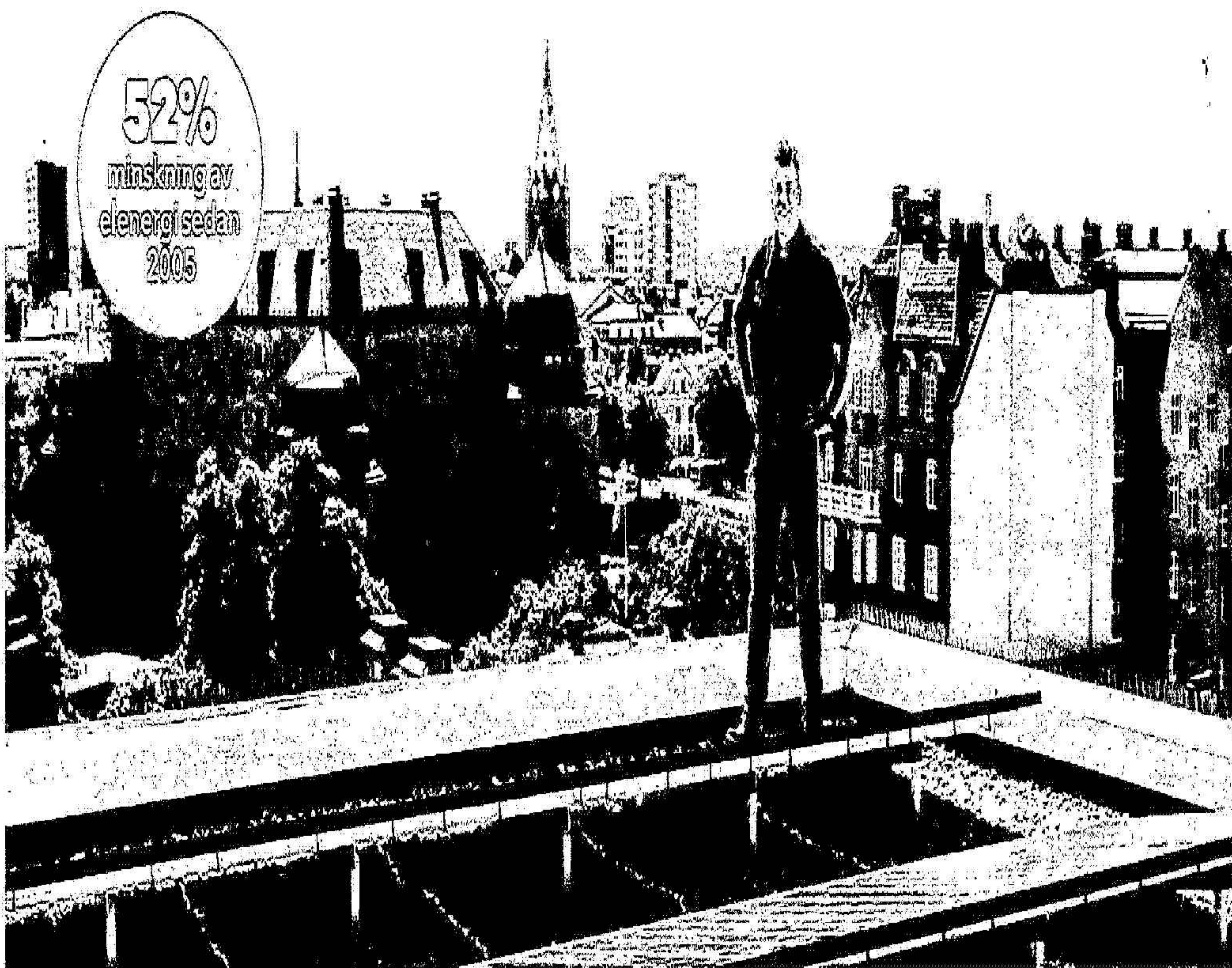


Foto: Terese Classon Sundh för tidningen Energi.

AI banar väg för ÖBOs energiarbete

Den 23 november 2022 fick Jonas Tannerstad, chef för el och automation på ÖBO, TechSveriges utmärkelse "Årets AI svensk 2022". Priset går till en person som bidragit särskilt till utvecklingen och synliggörandet av svensk AI.

Jonas belönades för sitt innovativa och framgångsrika arbete med konkret användning av artificiell intelligens (AI) inom energi- och klimatsmart stadsutveckling. Han har i sitt arbete visat att den digitala och den gröna omställningen hör ihop.

Genom datadrivna beslut ÖBO sparar 52 procent i elförbrukning sedan 2005. Dessutom har ÖBO sparar 18 procent i värmeförbrukning, delvis med hjälp av AI. Detta är ett steg på vägen – målsättningarna framåt är ännu högre och där kommer AI att spela en större roll.

Jonas ser framför sig att det arbete ÖBO gjort, banar väg för fler företag och kommuner att göra samma sak.

– För att lyckas med klimatomställningen måste vi systematiskt ställa om våra städer.

På ÖBO har vi sett att de energieffektiviseringar vi gör fungerar. Det jag ser framför mig är en stor uppskalning där andra kan känna sig trygga i att det går.



ÖBOs klimatarbete

Datadrivna beslut

ÖrebroBostäder grundar energiarbetet i datadrivna beslut och insikter. Det har bland annat bidragit till en halvering av bostadsföretagets totala elförbrukning sedan 2005. Till 2029 är målet att sänka elförbrukningen med 60 procent och värmeförbrukningen med 30 procent, där AI kommer att vara en naturlig del.



Klimatomställningen av städer

En central del i energiarbetet är de batterier som bidrar till att fastigheter blir viktiga delar i ett energisystem. När fastigheterna kopplas samman med varandra, och med stadens el- och värmeverk, kan de lagra och dela med sig av energi, och på så vis kapa effektoppar.



Vi har idag erfarenheter av att producera, lagra och dela elenergi i hus och kvarter. I nyproduktionsprojektet Tamarinden har vi för avsikt att skala upp arbetet tillsammans med andra byggherrar och göra det i en hel stadsdel i Örebro. Visionen är att kunna ställa om hela städer.

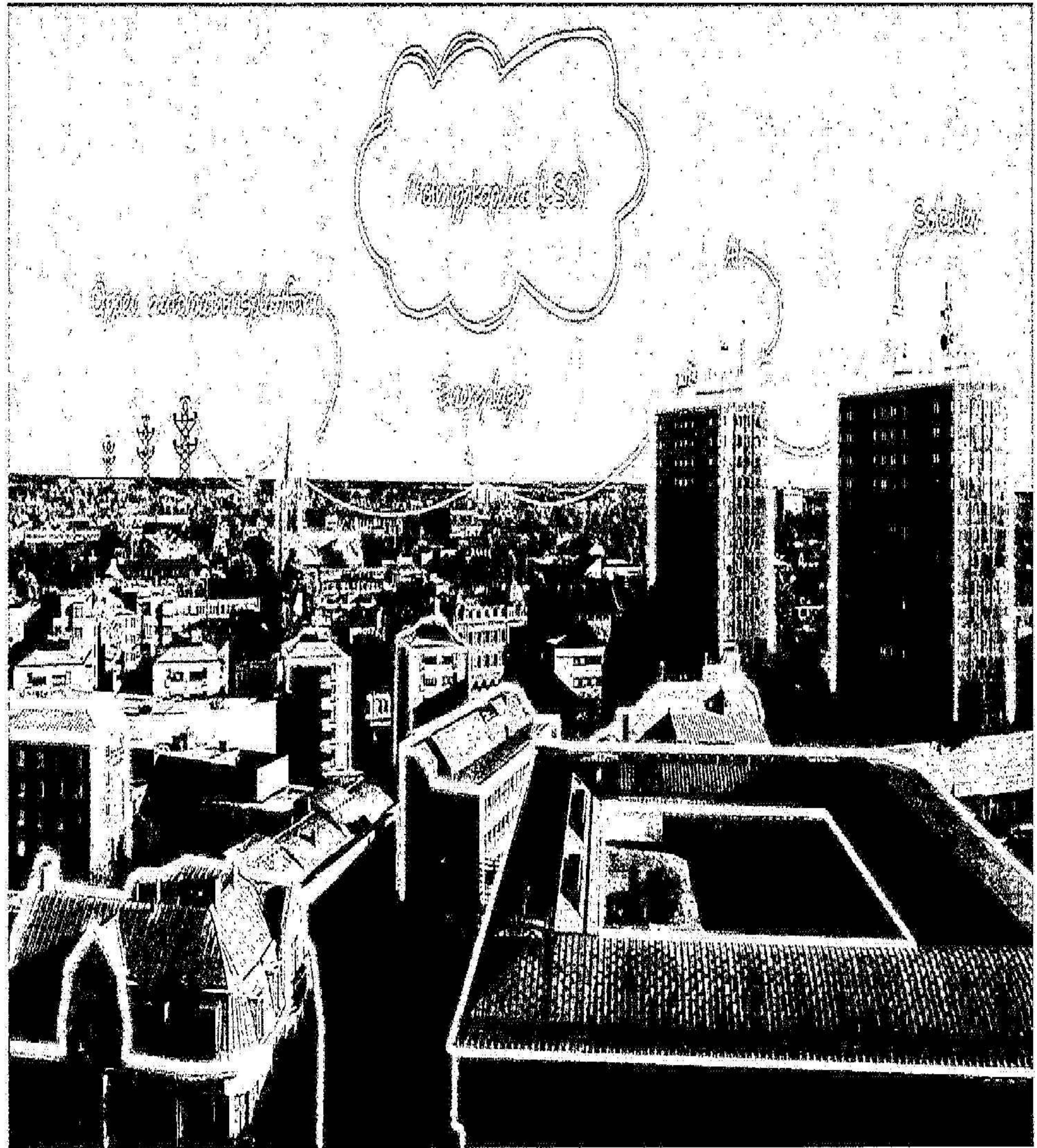
Bättre värmestyrning med AI

Vi använder även AI för värmestyrning. Värmestyrningssystemer säkerställer att rätt temperatur levereras till bostäderna och bidrar till att hålla inomhustemperaturen på en jämnare nivå. Det minskar både klimatutsläpp och energikostnader samtidigt som hyresgästerna upplever en högre inomhuskomfort.



Innovativa lösningar till nationell nytta

För att klara klimatmålen måste fastighetsbranschen ställa om till mer energieffektiva fastigheter. Omställningen av det nationella elsystemet i kombination med ett snabbt växande elbehov, ökar kravet på flexibilitet och optimering. Det krävs nya lösningar som kan implementeras i olika branscher, där en av utmaningarna är att få ett helhetsgrepp för att undvika inlåsnings effekter. Där ligger ÖBO i framkant.



Under närmare 15 år har ÖBO varit en förebild, då att vi genom ett industrialiserat tillvägagångssätt gjort stora energibesparingar, men också för att vi utvecklat innovativa affärs- och teknikkoncept som en komponent i att möta framtidens effektbrist. Energikonceptet för produktion, lagring och delning av energi har bidragit till ÖBO minskat kostnaderna med 80 miljoner kronor per år. Samtidigt har fastighetsvärdet ökat med 1,6 miljarder kronor. Konceptet kan fler dra nytta av.

Pilotprojekt hos Uppsalahem ett samarbete med Stronghold

Under 2022 startade ett samarbete med Stronghold Invest, som ett strategiskt steg för att växa

upp och paketera energilösningar. Samarbetet innebar att bolagen tillsammans skulle skapa ramverk, metoder och teknik för att kommersialisera ÖBOs energikoncept. Tanken var, och är, att andra fastighetsägare också ska kunna reducera sin elkonsumtion, skapa lokal produktion och etablera kluster av fastigheter som med gemensam teknik kan uppnå större effektivitetsvinster.

Ett pilotprojekt med ÖBOs tekniska lösning som grund har startat hos Uppsalahem. Projektet är tänkt att stå som modell för hur vi kan fortsätta resan att implementera energikonceptet på den privata fastighetsmarknaden. Vid årsskiftet 2022/2023 avslutades dock samarbetet med Stronghold och ÖBO tittar nu på nya lösningar för att skala upp ÖBOs energikoncept i Sverige.

Ny rapport från Fossilfritt Sverige

Som ett av få bostadsföretag har ÖBO varit delaktiga i Fossilfritt Sveriges rapport för effektiv användning av energi och effekt, vilken överlämnades till regeringen den 3 februari 2023. Rapportunderlaget har Fossilfritt Sverige tagit fram under 2022, i dialog med industri, akademi och intresseorganisationer. ÖBO har varit en viktig dialogpart och i början av februari presenterades vårt arbete i Rapport på SVT.

15,1 GWh produktion av egen vindkraft

Det här visar rapporten från Fossilfritt Sverige

Effektiv användning av energi och effekt bidrar till att:

- dämpa energipriserna.
- öka Sveriges självförsörjningsgrad av energi.
- öka takten i omställningen till ett fossilfritt välfärdeland.
- stärka motståndskraften inför framtida kriser.
- underlätta genomförandet av de 22 förslagen som näringslivet tagit fram för att stärka industrins konkurrenskraft genom fossilfrihet.

Gemensamma krafter minskar energiförbrukningen

ÖBO har under många år använt öppen industriell teknik i våra fastigheter och aktivt arbetat med att minska, dela och lagra energi. Den erfarenheten har, tillsammans med de kommunala fastighetsbolagens energiåtgärder, lagt grunden till en gemensam satsning för att Örebro ska bli en smart stad när det gäller energilösningar.

De kommunala fastighetsbolagen i Örebro har under flera år arbetat med energiutveckling och nått goda resultat inom effektivisering och smart styrning som bidrar till minskad klimatbelastning. Ett sätt att nå längre är att bolagen samarbetar. 2020 togs därför ett koncernövergripande beslut i Örebro kommun om att starta ett gemensamt initiativ, Innovationsgemenskapen. En satsning för att Örebro ska bli en smart stad när det gäller energilösningar.

Skapa förutsättningar

Det första steget är att skapa förutsättningar för att dela alla typer av energiapplikationer mellan bolagen. Nästa steg är att utifrån en gemensam plattform vidareutveckla och implementera ett helt nytt sätt att styra energi. Varje bolag ser över den egna tekniken för att kunna samköra systemen och så småningom kunna dela och lagra energi mellan bolagens fastigheter.

Smart stad är målet

Målet är att Örebro har utvecklat konceptet smart stad med ledning av sina egna fastighets-

bolag. Den kunskap vi får kan föras vidare till de privata fastighetsägarna och andra aktörer inom kommunen, så att de kan gå samma väg. Innovationsgemenskapen är därför ett unikt initiativ som kan bli en del i att Örebro kommun ska nå målet om klimatneutralitet år 2030.

Hur går det?

Under 2022 har Innovationsgemenskapen fortsatt utveckla och dela strategier, färdplaner och lösningar för energi och automation/smart styrning och till stor del uppnått de uppsatta målen. Man har tagit fram konceptet ett samlat maskinutvecklingsprojekt där områden som fysiska energiobjekt, infrastruktur för energi, informationsplattformar, handels- och affärsmodeller och organisationsutveckling behandlas. Futurum och Örebroporten har även sett ut var sitt pilotprojekt där de gemensamma strategierna, färdplanerna och de dokument som tagits fram inom Innovationsgemenskapen ska användas skarpt. Dessa piloter blir sedan föregångare för fler installationer inom respektive företags bestånd.



Innovationsgemenskapen består av:

- ÖrebroBostäder AB med dotterbolag
- Futurum Fastigheter i Örebro AB
- Örebroporten Fastigheter AB
- Örebro kommuns bestånd inom mark och exploateringsenheten



Energieffektivisering och minskade utsläpp

Under lång tid har vi arbetat med att minska de utsläpp av växthusgaser som vi själva ger upphov till. I ÖBOs affärsplan 2020-2024 är ett av affärsmålen att vi ska bli klimatneutrala till 2030.

Att bli klimatneutrala till 2030 är ett tufft mål och samtidigt komplicerat att följa upp på ett korrekt sätt. För att hjälpa oss att förstå var vi har störst utsläpp och var vi har möjlighet att påverka dessa mest, tog vi fram en färdplan mot klimatneutralitet som hjälper oss att prioritera vårt arbete.

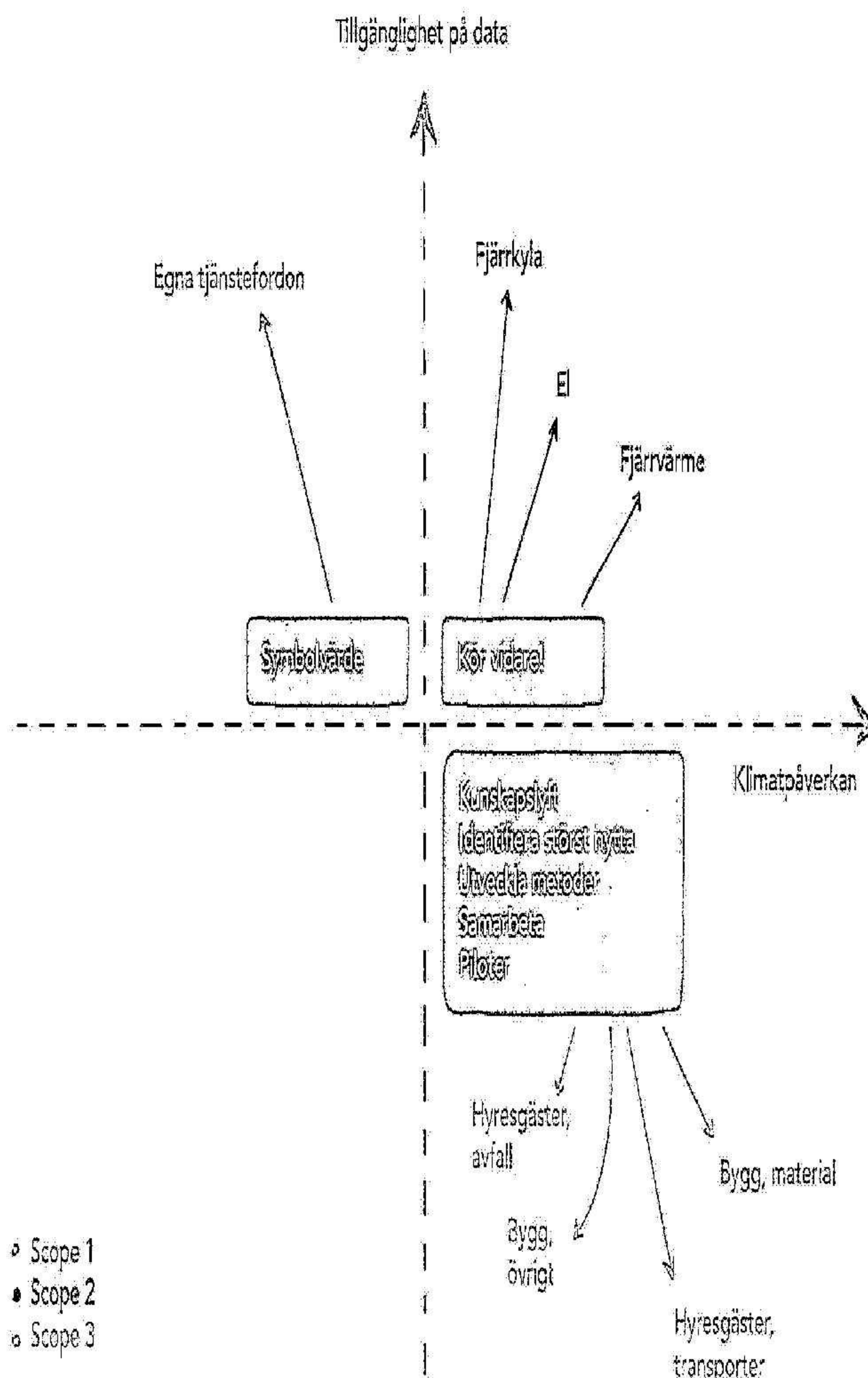
Matrisen ovan till höger visar en sammanfattning av vår färdplan och hur vi tänker kring utsläpp.

Verksamhetsmål som grund

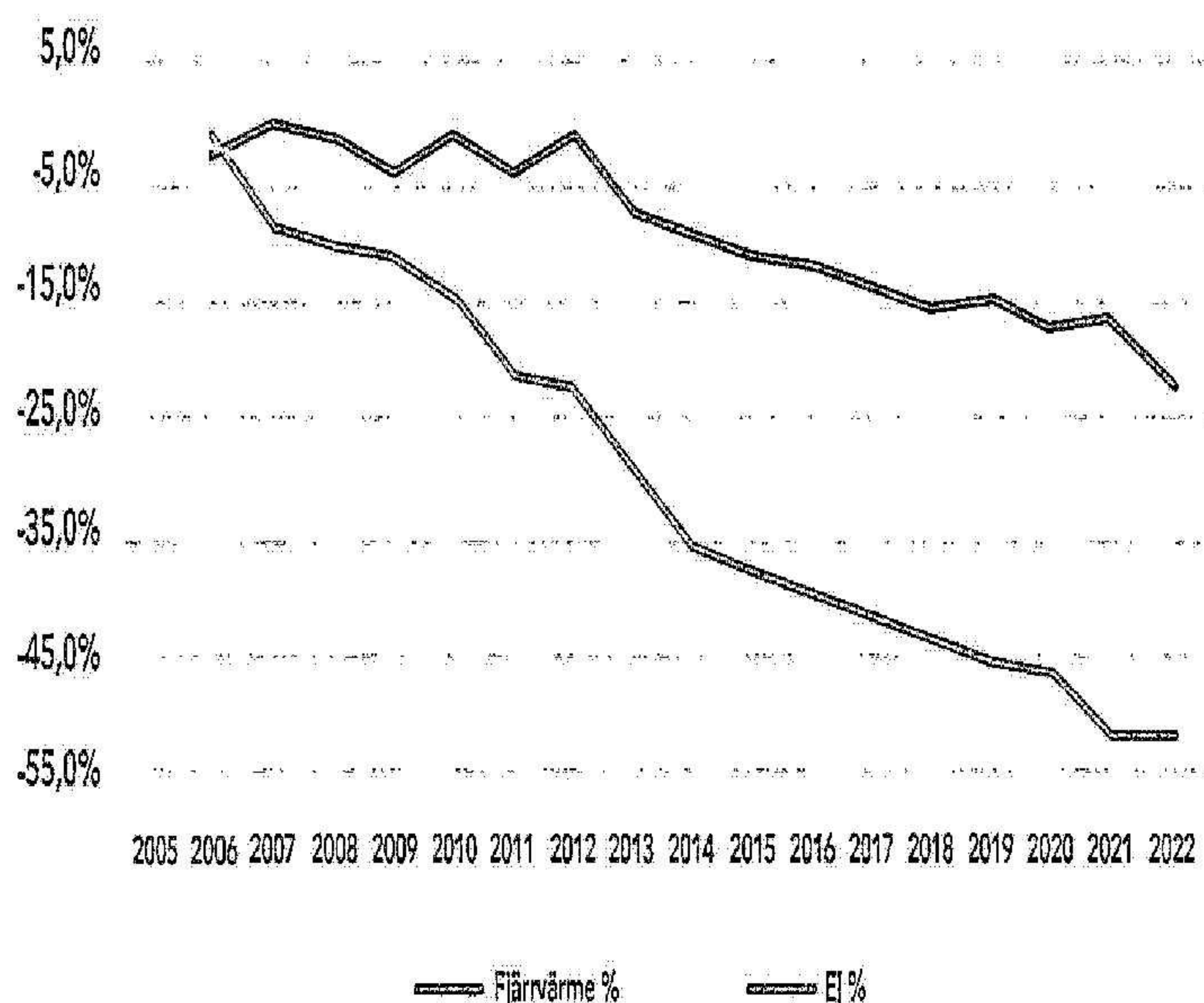
Genom att vi ha verksamhetsmål för samtliga prioriterade utsläppsområden kan vi följa våra utsläpp. Vi har sedan 2005 haft verksamhetsmål för el- och fjärrvärmeminskningar. I tabellen framgår hur arbetet har gått och hur vi tänker att det kommer att se ut framåt, med de åtgärder som vi har på gång.

Under 2022 har vi även jobbat med att skaffa oss kunskap inom mobilitetsfrågor, då vi har börjat förstå att exempelvis våra hyresgästers transporter är en stor utsläppsfaktor i staden. En faktor vi faktiskt har möjlighet att påverka åt rätt håll. Inom området byggnation har vi under 2022 haft verksamhetsmål kopplade till bland annat återbruk.

Färdplan mot klimatneutralitet



Minskad förbrukning från 2005



ÖBOs digitala verksamhet tar fart

ÖBO har under snart fem års tid byggt en organisation för att kunna dra nytta av de fördelar som digitaliseringen ger.

Data är ett abstrakt, men kraftfullt redskap som på inget sätt är något magiskt. Det är adresser, mätpunkter och trapphusytor; information som vi hanterar varje dag. Vi tror att vår data på ett klokare sätt är en av de viktigaste framtida förmågorna för att kunna fortsätta bedriva en effektiv och kundnära förvaltning.

7 500 sparade timmar

2022 var från början tänkt som ett mellanår för ÖBOs digitala utveckling, eftersom uppgraderingen av vårt fastighetssystem skulle sluka stora interna resurser. Sett i backspegeln kan vi konstatera att det inte blev som vi tänkt. Mängden digital utveckling som skett på ÖBO har kanske aldrig varit större än under 2022. Summerat bedömer vi att vi sparat organisationen nära 7 500 timmar i möjlig effektivisering, genom automatisering, egen utveckling och förbättrade processer. Utöver det har vi avvecklat eller låtit bli att investera i moduler eller externa system motsvarande ungefär två miljoner kronor tack vare att vi kunnat erbjuda egenbyggda lösningar.

De största digitala tillgångarna finns i organisationen

Under 2022 har ÖBO börjat hitta formen för egendrivna utveckling, både i det som ibland kallas "low code" och rena utvecklingsprojekt. Det gör att vi mer kostnads- och tidseffektivt kan leverera lösningar till organisationen med hjälp av systemlösningar som vi redan betalar för. Detta har främst handlat om robotlösningar, olika dashboards och rapporter. Förutsättningen är en digitalt mogen organisation som kan beställa samt kompetenta medarbetare som både behärskar verktygen och interna processer.

ÖBOs fastighetsdata på nya sätt

Hur högt kan man bygga på en tomt? Och hur ser ett färdigt hus ut på plats – innan det är byggt? Med hjälp av information som vi redan krävställer vid ny- och ombyggnation, har vi under året utforskat vad vi mer kan göra med den informationen. Ett av projekten var att låta förbipasserande ta en rundtur i ett av husen i kvarteret Biplanet – långt innan första inflytt.



Kika in i en lägenhet i kvarteret Biplanet.
Scanna QR-koden med mobilen.





ÖBO satsar på träd

Träden är inte bara vackra, utan också nyttiga. Om träden mår bra och får växa sig stora och bli gamla, bidrar de med ekosystemtjänster, som innebär stora nyttor för stadsmiljön.

ÖBOs totala mängd träd fångar tillsammans upp 2 546 kg luftföroreningar varje år. Träden tar också hand om 13 miljoner liter dagvatten varje år, som annars skulle belasta Örebros dagvattennät. De ger en vacker miljö att vistas i, skugga på varma dagar, förbättrar luftkvaliteten och möjliggör habitat för smådjur. Därför är det viktigt att vi tar hand om träden som finns i våra stadsdelar.

Vi tittar på alla träd

2022 inledde ÖBO en omfattande inventering våra träd – hela beståndet på cirka 14 000 träd ska kontrolleras. Arbetet beräknas ta tre år och syftet är att se hur träden mår för att veta hur vi kan ta hand om dem på bästa sätt.

Under inventeringen undersöker trädexperter alla träd på ÖBOs bostadsgårdar, mäter

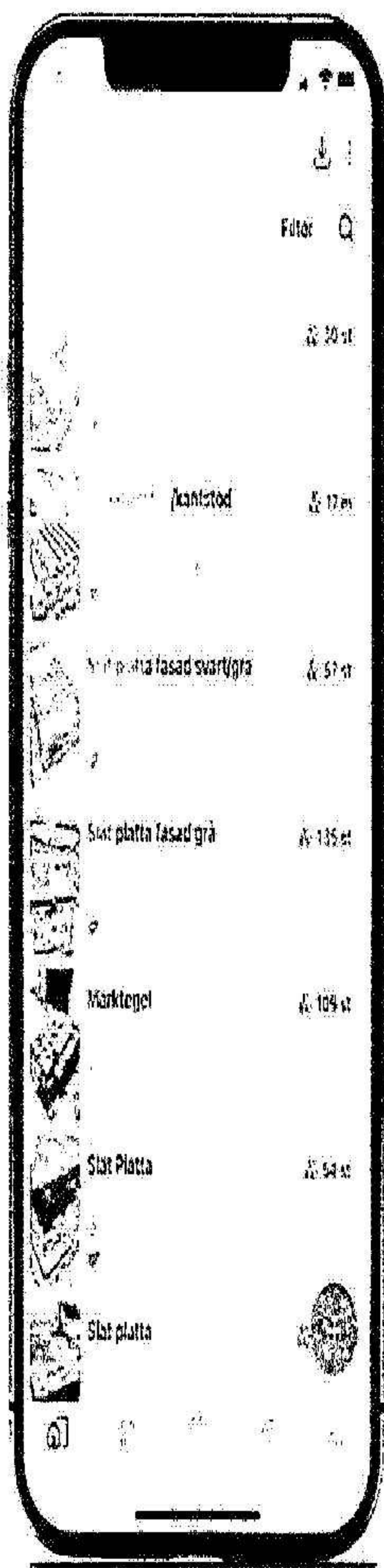
in trädens position och storlek, dokumenterar vilken trädart det rör sig om och skattar vitalitet och mående. Tack vare den samlade datan från inventeringen kan vi säkerställa att träden i vårt bestånd får en korrekt trädvård och att vi kan behålla trädnettot, det vill säga plantera ett nytt träd när ett sjukt tas ner. Under våren 2023 återplanterar ÖBO en mängd träd för att kompensera för all de som skadades i det kraftiga snöfallet i början av april 2022.

Riktlinjer och rutiner

Under 2022 togs en ny trädplan fram som innehåller riktlinjer för strategiskt planerings- och driftarbete gällande ÖBOs trädbestånd samt en skötselmanual för våra anställda som jobbar med trädvård.

Återbruk på uppgång

Att bygga eller att renovera utan klimatpåverkan är idag omöjligt, men det händer mycket inom branschen. Och vi vill vara delaktiga.

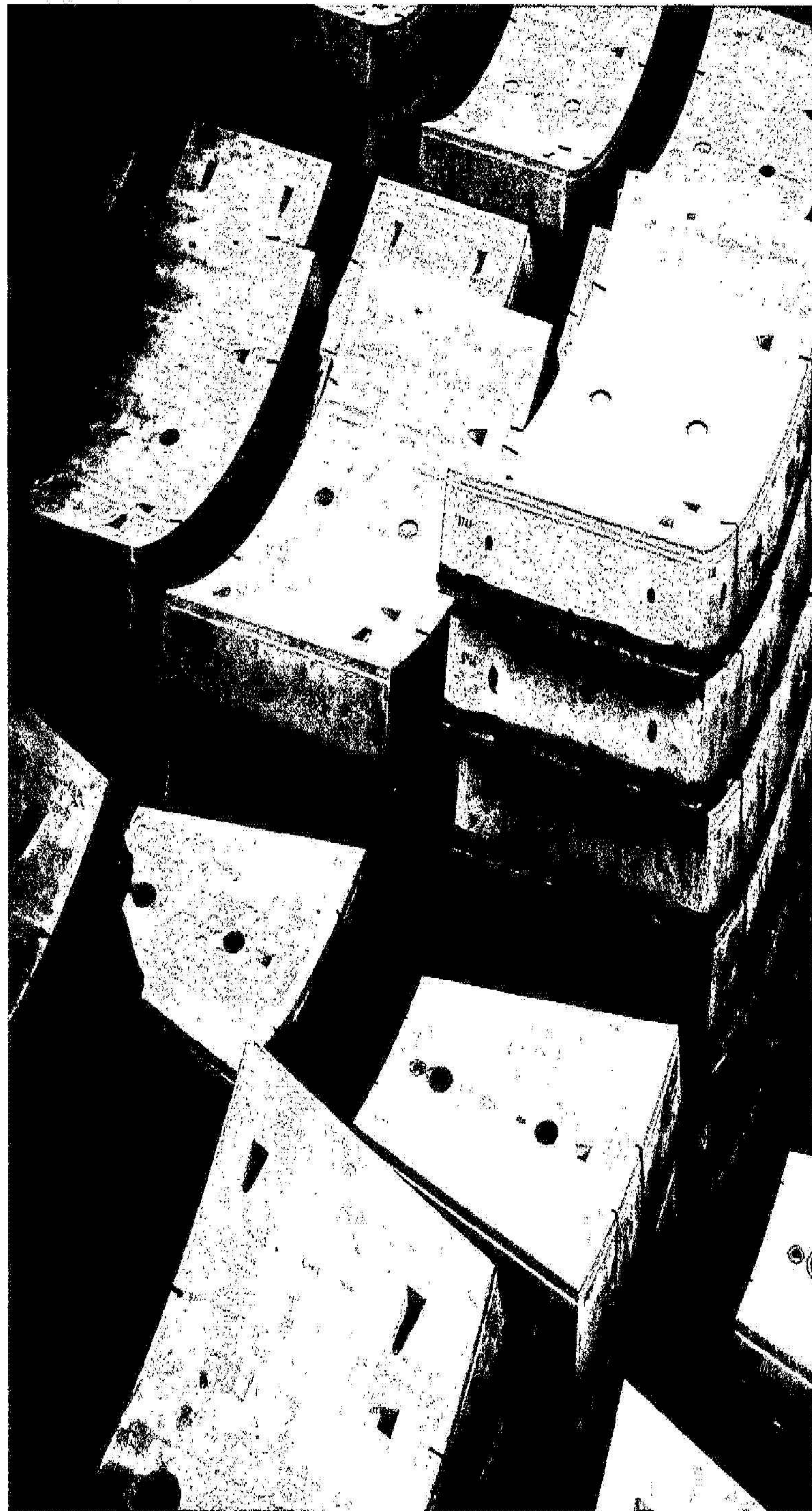


En stor del av utsläppen vid byggnation kommer från materialtillverkning eller materialavfall. Därför bestämde vi oss för att fokusera på detta under året och följa upp det med ett verksamhetsmål. Målet för 2022 var att öka återbruk vid om- och tillbyggnationer genom att genomföra minst fyra aktiviteter som bidrar till detta.

Många bäckar små...

Uppmaningen var: "Börja i liten skala. Inventera, utreda, testa och utvärdera återbruk." Detta resulterade i små, men många aktiviteter med återbruk av växter, mark-, bygg- och installationsprodukter. Återbruk har skett både inom och mellan byggprojekt, internt mellan ÖBOs verksamheter samt externt till exempel via återbruksaktör, projektens entreprenörer och även till sommarlovsaktiviteter. ÖBO har också deltagit i arbetet att starta en kommunal byggretur och med start 2023 provar vi en app för återbruk.

Totalt blev det mer än 20 olika aktiviteter, även om vissa var väldigt små. Sammantaget visar det på en stor vilja och potential som vi planerar att hålla hårt i och sätta mer utmanande och mätbara mål för 2023.



Ekonomisk hållbarhet

Ekonomisk hållbarhet är affärsmässigt och långsiktig vinst för ÖBO. Vi har ett uppdrag att arbeta för en mer hållbar Örebro och ska arbeta med tydliga företagsekonomiska mål, utan att äventyra miljö eller människors välbefinnande.

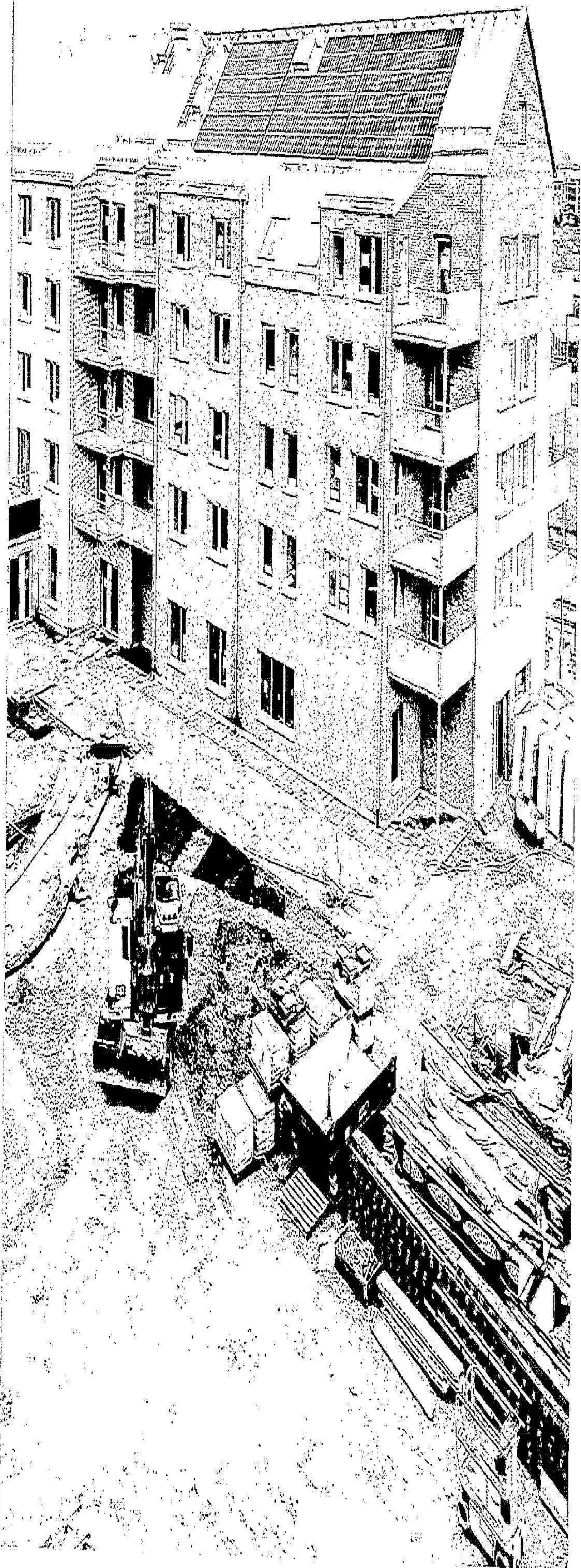
Som bolag har vi i grunden en god och stark ekonomi, där den främsta styrkan finns i värden på våra fastigheter samt våra engagerade medarbetare. Våra utmaningar ligger i att ha bäring på vårt resultat, parallellt med stora framtida investeringsbehov, ökande driftkostnader samt sociala utmaningar.

Inre sällan ses ekonomisk hållbarhet som en motsats till ekologisk och social hållbarhet. På ÖBO har vi lång erfarenhet av hållbarhetsarbete och vet att ekonomisk, social eller ekologisk hållbarhet kan gå hand i hand. Viktiga sociala eller ekologiska projekt och satsningar ger även goda ekonomiska effekter.

Utmaningar och risker

ÖBOs ekonomiska förutsättningar förändrades väsentligt under 2021. Vi lämnade en lång period av låga finansieringskostnader och låga ökningar för material och driftkostnader bakom oss. Nu krävs mer för att balansera de ekonomiska utmaningarna, utan att göra avkall på de sociala och ekologiska aspekterna. Det ställer krav på oss att anpassa verksamheten och utveckla våra affärsmodeller för att möta nya förutsättningar.

ÖBO förreter närmare en tredjedel av stadens bostäder, gör inköp för många miljoner varje år och samarbetar ekonomiskt med föreningar och organisationer. Därmed finns alltid en risk för att försök till påverkan genom metoder eller korruption skulle kunna förekomma.



Indikatorer

EKONOMISK HÅLLBARHET		Enhet	2020	2021	2022
EKONOMISKT ANSVAR OCH FÖRBÄTTRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET					
Årliga investeringar och underhållskostnader per lägenhet	Befintligt bestånd	Tkr/lgh	46	58	52
Årliga investeringar och underhållskostnader	Befintligt bestånd	Mkr	1 021	1 282	1 149
		% av total omsättning	59	73	62
Företagets investeringar i nyproduktion samt fastighetsförvärv	Nyproduktion	Mkr	27	218	481
		% av total omsättning	1,54	12,38	26,11
	Förvärv	Mkr	15,5	0	0
		% av total omsättning	0	0	0
Företagets ekonomiska uthyrningsgrad	Bostäder	%	98,0	97,4	99,2
FÖRETAGSLEDNING OCH SAMSPEL MED INTRESSEENTER					
ANSVARSFULLT BESLUTFATTANDE					
Andel kvinnor och män i ledande positioner	Styrelse		7	7	7
Andel kvinnor och män i styrelsen	Kvinnor	%	42,9	28,6	28,6
		Män	%	57,1	71,4
Andel kvinnor och män i ledningsgruppen	Kvinnor	%	33	33	33
		Män	%	67	67
RELATIONER TILL INTRESSEENTER OCH HÄNSYN TILL DERAS INTRESSEN					
Andel av företagets hyresgäster som är nöjda med sitt boende		%	86,0	84,8	84,6
Andel av företagets studenthyresgäster som är nöjda med sitt boende		%	74,0	75,0	66,0

Utmanande tid för ekonomen

Som ny ekonomichef på ÖBO hamnade Oliver Hagvall mitt i hetluften när han började den 1 maj. I en tid då det allmänna ekonomiska läget kräver en snabb omställning fick han ingen mjukstart.

För Oliver Hagvall är ekonomi både en förutsättning och en konsekvens för verksamheten.

– Vi har en tid framför oss som kommer att ställa stora krav på de flesta organisationer. Därför blir det viktigt för oss att tänka framåt kring vår ekonomi och vår verksamhet.

Inverkan på ÖBOs ekonomi

När våra affärsmodeller utmanas måste vi ompröva våra sätt att skapa resultat: tänka nytt och att anpassa organisationen och de projekt vi kan genomföra. Att tänka nytt är en styrka hos ÖBO. Det visar sig, bland annat, genom att vi hör till de ledande fastighetsbolagen kring digitalisering och hållbarhet och de positiva effekterna har för företagets kostnadseffektivitet.

– I min roll hoppas jag kunna bidra till att vår verksamhets- och ekonomistyrning överlappar varandra mer och att vi i högre grad tittar långt fram för att förstå vad vi behöver göra idag. Ett sätt är att bli bättre på att planera underhållet och ha en bra mix av projekt, så att vi kan hålla en god takt och samtidigt klara våra finansieringskostnader. Det innebär också att vi behöver vara nogsamma med risker i projekt och ha marginal i kalkylerna. Dessutom måste hyror och övriga intäkter följa kostnadsutvecklingen över tid, menar Oliver.

Den höga inflationsnivån påverkar ÖBO på flera sätt – samtidigt som den driver priser och

kostnader för verksamhet och projekt, driver den även kostnader för finansiering.

En stundande lågkonjunktur och en nedtrappad demografiprognos har också inverkan på ÖBOs framtida nybyggnation, vi behöver ännu säkrare bedöma behovet av nya bostäder.

Tuff förhandling om hyrorna

Hyresförhandlingarna för 2023 blev urmande. I botten fanns en trepartsöverenskommelse som skulle utgöra en grund för långsiktig hantering av hyror och där hyresjusteringar skulle införas genom ett treårssnitt, utifrån parametrar framtagna gemensamt av allmännyttan, fastighetsägarna och Hyresgästföreningen. Men i realiteten blev den svår att applicera.

– Nu har vi inte samma möjlighet att bedöma hyresutvecklingen framåt. De 4,95 procent som vi landade på innebär ett stort samhällsansvar för ÖBO, vi måste genom effektiviseringar nå resultatkrav och behålla vår förvaltningskvalitet, påpekar Oliver.

Trots alla utmaningar ser ÖBO positivt på hyresrätten som boendeform. De relativt låga boendekostnadsökningar som sker för hyresrätter i jämförelse med olika ägandeformer förstärker på sikt hyresrättens attraktivitet.



DET HÄR ÄR OLIVER

JOBBAR SOM
Ekonomichef

TYCKER OM

Att motorcykel det ger
en frihetskänsla om man
är helt i stuet.

BÄSTA EKONOMITIPSET

Håll koll på de mindre utgifterna:
kaffe på stan, prenumerationer på
appar och streamingtjänster. Det
blir en hel del pengar på ett år.

Värdeskapande byggnation

ÖBO har fastigheter till stora värden och det är av stor ekonomisk betydelse att vi upprätthåller fastighetsvärdena. Därför behöver vi investera i vårt befintliga bestånd samt bygga nya bostäder. För ÖBO som en långsiktig allmännyttig ägare ger nyproduktion förutsättningar för positiva värden över tid.

Under 2022 har vi fortsatt att investera i hög takt. Vi är i full gång med att bygga 75 nya bostäder och en förskola i södra Ladugårdsängen och 130 nya bostäder på öster. Vi förnyar kvarteret Hållstugan i centrala Örebro och tog det första spadtaget för ett nytt modernt centrum och fler bostäder i Varberga. Under tiden fortsätter de stora omdaningarna i stadsdelarna Norrby, Varberga och Vivalla.

Varje projekt kräver eftertänksamhet

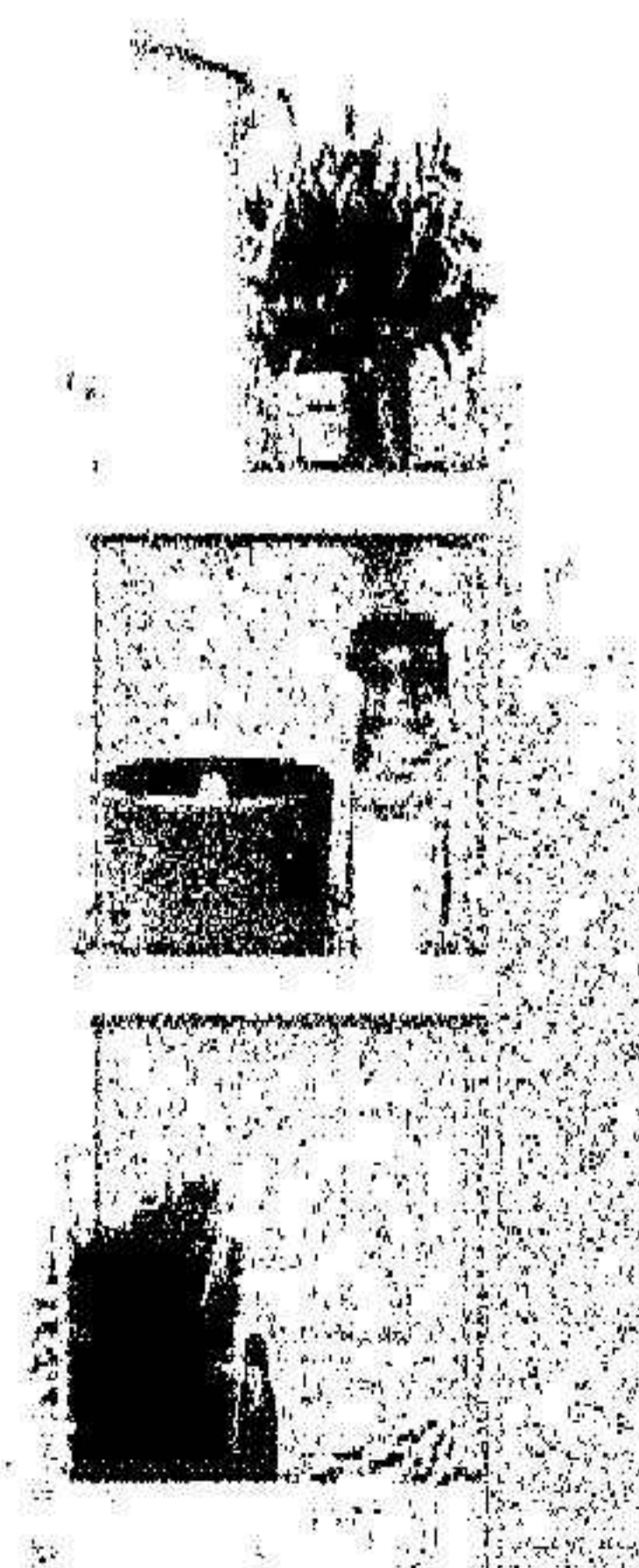
Vi har fått anpassa oss till det osäkra ekonomiska läget och värderar med eftertänksamhet varje projekt. ÖBO har en övergripande tidplan för nyproduktionen, men i rådande världsläge gör vi förändringar. Materialpriserna skjuter i höjden samtidigt som vissa material inte går att få fram alls. Dieselpriset och transportkostnader ökar och det investeringsstöd som vi tidigare haft togs bort i början av 2022. Dessutom får Örebro under de närmaste åren ett stort tillskott av nyproducerade hyresrätter, samtidigt som vi ser färre sökande till våra lediga lägenheter och fler vakanser. Allt detta sammantaget gör att vi nu pausar byggstarten av vissa nyproduktionsprojekt.

Att fortsätta att investera är en finansiell utmaning som ställer krav på långsiktighet och affärsmässiga principer. Vi behöver balansera många parametrar för att kunna behålla en långsiktigt god soliditet.



33,4 mdr

Marknadsvärde
fastigheter



Renoverat och nybyggt

FÄRDIGT 2022

Nybyggt

- 15 påbyggnadslägenheter i Varberga

Ombyggnation

- 103 lägenheter Etapp D och F i Vivalla
- 74 lägenheter Varbergagatan
- 84 lägenheter Västhaga
- 18 lägenheter Norrby
- 12 lägenheter Apelvägen
- 27 lägenheter Studentgatan 2 och 6

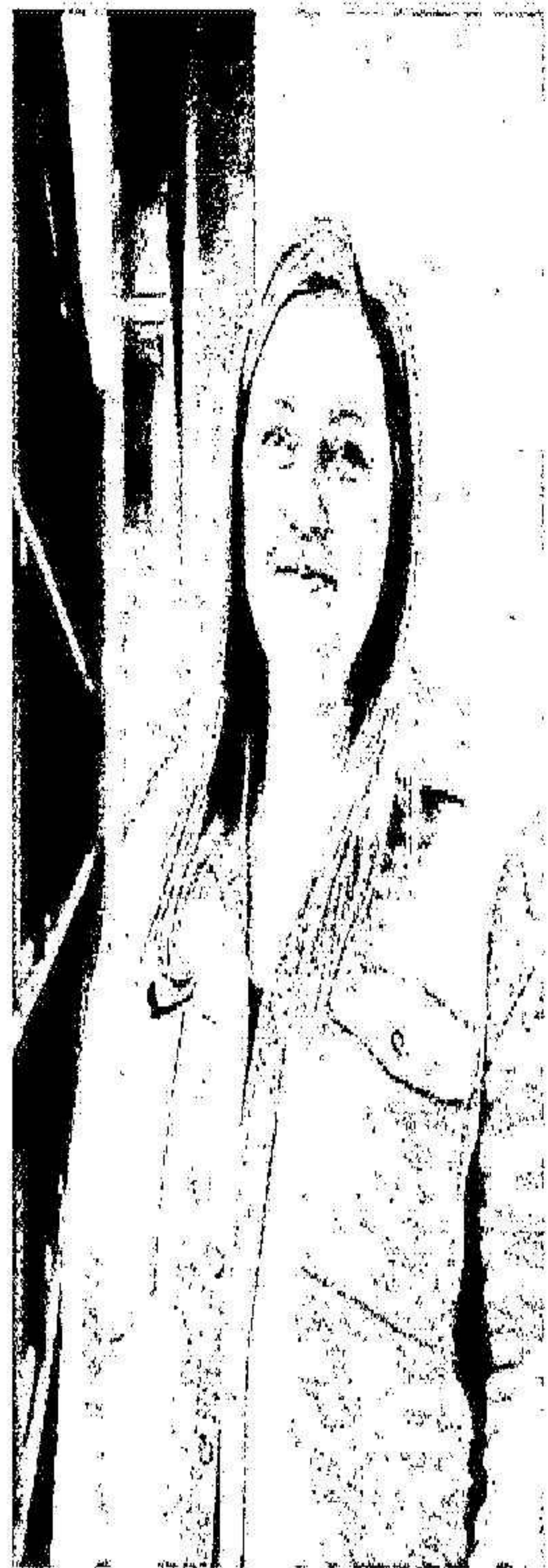
FÄRDIGSTÄLLS 2023

Nybyggt

- 75 lägenheter och förskola kvarteret Biplanet, södra Ladugårdsängen
- 15 påbyggnadslägenheter i Varberga
- 11 vindslägenheter kvarteret Hållstugan, Stortorget 15-17/Stortorget 19 och Trädgårdsgatan 8

Ombyggt

- 66 lägenheter Etapp E i Vivalla
- 105 lägenheter Varbergagatan
- 72 lägenheter Västhaga
- 48 lägenheter Norrby
- 24 lägenheter Ekängsgatan 3-21
- 39 lägenheter kvarteret Hållstugan, Stortorget 15-17/Stortorget 19 och Trädgårdsgatan 8



3 frågor om nyproduktion

Sanna Hirsikangas Bolinder är gruppchef inom Projektutveckling, med ansvar för ÖBOs nyproduktion. Just nu är det ekonomiskt tufft att bygga nya bostäder, men planeringen framåt fortsätter.

Hur tacklar vi de ekonomiska utmaningarna kring att bygga nytt?

– Osäkerhet speglar nu allt som har med nyproduktion att göra. Vi har väldigt mycket nyproduktion i gång och har precis gått ut med en förfrågan för ett stort projekt som vi hoppas kunna byggstarta i slutet av 2023. Vi ställer nu om till att jobba mer intensivt med projekt i tidiga skeden, i övrigt avvaktar vi tills det är ekonomiskt möjligt att bygga.

“Det kommer vara en utmaning att få bra lönsamhet i nyproduktionen, men det är inte omöjligt”

De senaste två åren har vi börjat vrida på vårt lönsamhetstänk kring projekten. Det är en utmaning att få bra lönsamhet i nyproduktionen, men det är inte omöjligt. Nyproduktionen är inte bara viktig för våra fastighetsvärden, utan även för Örebros utveckling. Ibland kanske vi behöver göra ett projekt utifrån andra

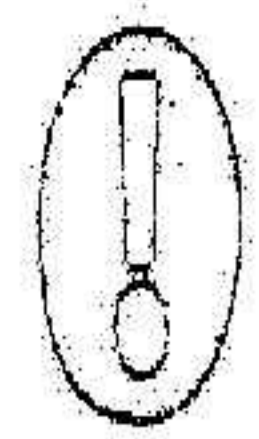
parametrar, trots att lönsamheten ser mindre bra ut, men vi kan inte bygga sådana projekt hela tiden.

Klarar vi att väga in ekologiska och sociala aspekter när vi bygger nytt?

– Det är alltid en avvägning mellan flera intressen när vi ska bygga, men vi ska också väga stoppa projekt som kan göra avkall på ekologiska och sociala aspekter. Vi har alltid med oss dessa frågor tidigt i projekten, då behöver det inte nödvändigtvis innebära stora merkostnader.

Bygger vi de bostäder kunderna efterfrågar?

– Vi måste bygga det som kunderna önskar. Det kan ha stor påverkan på ÖBOs ekonomi om vi inte får våra nya lägenheter uthyrda eller får hög omflytt. Vi har därför tagit fram en enkät där vi kan följa upp kundnöjdheten efter att hyresgästerna flyttat in. Vi kommer att arbeta vidare med detta under 2023.



481 mkr
nyproduktion



Kvarteret: Biplanet, helt klart hösten 2023

1 mdkr

ombyggnation
och underhåll

Ny strategi bakom ÖBOs första standardrenovering

2021 antog ÖBO en ny strategi för renoveringar. Genom att i fler projekt göra mindre omfattande insatser kan vi få mer variation i bostäderna, bättre ekonomi och hålla nere kostnaderna. De klassiska ROT-renoveringarna ersätts i många fall av de lite enklare standardrenoveringarna.

I slutet av 2022 handlade vi upp vårt första projekt enligt standardnivå, där vi bygger om 78 lägenheter på Ekängsgatan 3-21, med byggstart våren 2023.

Emil Ring, gruppchef byggprojektledning, förklarar hur projektet skiljer sig mot tidigare renoveringsprojekt:

– Skillnaden handlar framför allt om kortare byggtid, färre omfattande åtgärder och därmed lägre hyreshöjning. Inne i lägenheterna renoverar vi badrum, kök, de flesta ytskikt samt tekniska system. I resten av huset minimerar vi åtgärderna med fokus på husets främsta renoveringsbehov samt energieffektiviseringsåtgärder. Det betyder att hyresgästerna bara behöver flytta trapphusvis till ersättningslägenheter under ett par månader.

Kort avstånd mellan byggare och boende

Den stora utmaningen är de korta ledtiderna i projektet, där byggtiderna är begränsade och måste anpassas till tajta ut- och inflyttningar. Närheten mellan byggarbetsplatsen och de boende kräver extra planering. Vi behöver hålla

ett högt byggtempo samtidigt som arbetsplatsen ska vara säker för hyresgästerna och störningarna ska minimeras för dem som bor kvar i huset.

– Kommunikationen med de boende är central, och vi har arbetat fram nya modeller för hur detta ska fungera samt förstärkt vår projektorganisation, förklarar Emil.

ÖBO kommer att ha stort fokus på standardrenoveringsprojekt framöver, men även göra helrenoveringsprojekt i de fall där husens ålder och skick kräver en mer omfattande renovering.

ÖBOS RENOVERINGSSTRATEGI

Av ÖBOs närmare 23 000 bostäder är ungefär 60 procent byggda mellan 1950 och 1970-talen. Av dessa är 7 000–10 000 i behov av renoveringar de närmaste åren. Det är en utmaning att med en hållbar ekonomi kunna hantera det stora renoveringsbehovet. Det går heller inte att låta bli att renovera när husen har stora behov. Samtidigt vill hyresgäster att vi gör fler renoveringar av ett enklare slag för att kunna hålla nere hyrorna. Därför har vi tagit fram en ny renoveringsstrategi, som utgår ifrån fyra renoveringsnivåer: underhållsprojekt, stamrenovering, standardrenovering och helrenovering.



Svårare läge på hyresmarknaden

Efter flera års osäkerhet med pandemi, förändrat säkerhetsläge och stigande inflation har de ekonomiska förutsättningarna ändrats för många örebroare. Under samma period har bostadsbyggandet varit omfattande i Örebro, både hos ÖBO och privata aktörer. För ÖBO avspeglas detta i en ökad vakansgrad.

Antalet sökande till ÖBOs lediga bostäder har successivt minskat de senaste åren, vilket gör att vakanser blivit ett tilltagande bekymmer. I förlängningen innebär detta en ekonomisk risk; hyrorna är företagets enda intäkter. De senaste tre åren har kostnaderna för våra outhyrd bostäder mer än fördubblats, från 6 till 12,7 miljoner kronor. De minskade intäkterna i ett redan ansträngt läge gör det också svårare för oss att uppnå våra ägares resultatkrav.

Hyran är viktigast

Det är främst bland de nyrenoverade och nyproducerade lägenheterna som vakansgraden ökar, den främsta orsaken är den högre hyres-

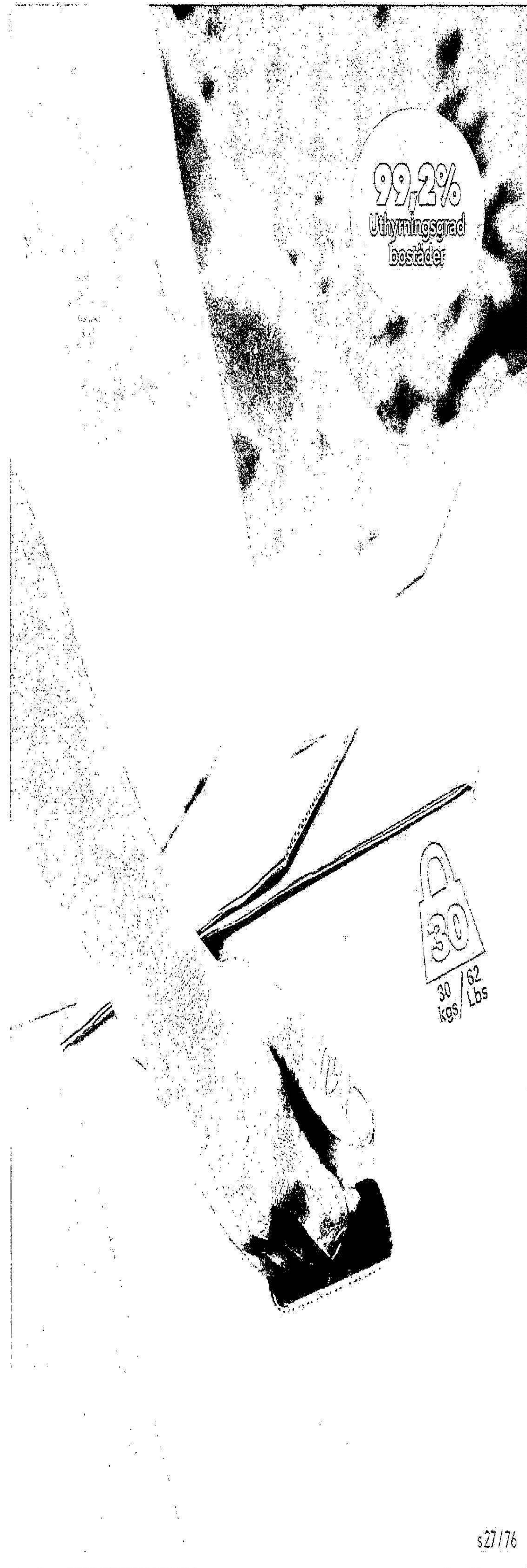
nivån. När vi behöver rabattera hyran för att få dessa lägenheter uthyrd, får vi med automatik en sämre lönsamhet i våra projekt. Hög inflation samt högre priser på el, drivmedel och mat medför ett tuffare ekonomiskt läge även för privatpersoner. På sikt kan det leda till att det blir ännu svårare att hyra ut bostäder och hålla nere vakanskostnaderna.

Tomma bostäder minskar trivseln

När många nyrenoverade lägenheter står tomma i vissa stadsdelar kan det leda till att boende inte trivs på samma sätt eller känner sig otrugga. Det i sin tur kan leda till en ökad omflyttning och påverka den övergripande kundnöjdheten.

Vakansgrad i %, femårsöversikt

År	2018	2019	2020	2021	2022
Vakansgrad i %	-0,42	-0,39	-0,38	-0,55	-0,76



Högt betyg från Vivallaborna

Vad tycker egentligen hyresgästerna som bor i nyrenoverade lägenheter i Vivalla? Under tre månader 2022 gjorde ÖBO hembesök och intervjuade 200 hyresgäster på Visgatan, Lyrikgatan och Krönikegatan.

Sedan drygt tio år pågår en genomgripande förnyelse av Vivalla, där bostäderna får en omfattande renovering. Det har av naturliga skäl inneburit en ökad omflytt i stadsdelen, och i de nyrenoverade bostäderna har både gamla och nya hyresgäster flyttat in.

– Det är glädjande att många hyresgäster är väldigt nöjda med sitt boende och känner sig trygga i huset och i området, säger Peter Hovlund, distriktschef hos ÖBO i Vivalla och Baronbackarna.

Trygga hyresgäster

I intervjuerna kan vi konstatera att de allra flesta känner sig trygga i huset där de bor. Svaren visar 3,8 på en skala från ett till fyra.

Likasa framgår att hyresgästerna känner sig tryggare i området efter renoveringarna. Dagtid



Patrik och Maria träffade många nöjda hyresgäster.

visar svaren 3,4 och kvällstid 2,9 på en fyrgradig skala. En ökning i jämförelse med ÖBOs hyresgästenkät från 2021, då resultaten visade 3,1 respektive 2,4.

Attraktivt med större lägenhet

I samband med renoveringarna har ÖBO skapat fler stora lägenheter med fler rum, något som varit efterfrägat i boinflytandearbetet. Det har visat sig vara en viktig attraktionskraft då många svarar att anledningen till flytten är just att få en större lägenhet.

De flesta flyttar inom stadsdelen

Av de som flyttat in i en nyrenoverad lägenhet flyttar 50 procent inom Vivalla, vilket tyder på att man trivs och vill stanna kvar i stadsdelen. 33 procent har flyttat in från andra delar av staden som centrala Örebro, Varberga och Oxhagen, medan tio procent har flyttat från övriga länet och resten för övriga Sverige/världen.

Värdefulla förbättringsförslag

Hyresgästerna har gett ÖBO många värdefulla och konstruktiva förslag på förbättringar. Till exempel har de haft synpunkter på den högre hyran som en följd av att bo i nyrenoverat, och att det kan vara svårt med endast ett badrum i de större lägenheterna. Synpunkterna tar vi med oss i fortsatta renoveringar.

Exempel på vad vi gör när vi förnyar i Vivalla

- Vi river hus för att få större gårdar och ge plats för en ny gång- och cykelväg som binder samman västra Vivalla.
- Vi förstärker kvarterskänslan genom att ge grupper av hus och gårdar olika karaktär.
- I vissa hus vänder vi entréerna för att skapa tydliga entrégårdar samt gröna gårdsmiljöer med uteplatser.
- Vi renoverar uteplatser och skapar trivsamma och trygga utemiljöer för ökad samvaro mellan grannar.
- Vi byter rör- och elledningar, ventilation och ytterbelysning.
- Vi renoverar badrum och kök, målar väggarna, byter mattor och parkett.
- Vi sätter in nya garderober, innerdörrar och entrédörrar samt byter många av fönstren.



Tydliga rutiner minskar risken för mutor och korruption

Samarbeten med externa aktörer i våra stadsdelar är en viktig del av vårt hållbarhetsarbete och kan, när de används på ett klokt sätt, bidra till att vi når våra affärsmål.

Men när det gäller att välja de samarbeten som ger bäst nytta för oss, våra hyresgäster eller Örebro som helhet kan det vara svårt att göra rätt avvägningar. Förfrågningarna är många och handlar om både mindre och större summor.

För att skydda ÖBOs medarbetare från oklarheter kring hur beslut ska tas och för att välja de samarbeten som är mest lämpade vill vi ha tydliga riktlinjer och ett strukturerat arbetssätt. Därför uppdaterades företagets riktlinje för externa samarbeten för några år sedan. Sedan dess har vi arbetat i en struktur där flera personer är med och fattar besluten. I varje samarbete ska alltid tydliga avtal tecknas för att båda parter ska veta vad som förväntas av samarbetet samt vilka åtaganden man har.

139 527
Kvadrater
lokalyta

Social hållbarhet

Redan från starten, som dåvarande Sjöstråsen Hyresbostäder, har arbetet med social hållbarhet varit en del av OBOs verksamhet. Till en början lag fokus på att skapa värdefulla bostäder för alla. Idag handlar vårt sociala hållbarhetsarbete om så mycket mer.

Vi ska vara till nytta för var ägare, våra hyresgäster och samhället. I vissa stadsdelar är det viktigaste att det är rent och snyggt, samtidigt som man i andra delar av staden har mer omfattande behov. Vi arbetar med allt från att skapa trygghet och trygga boende- och utomhusmiljöer, social sammanhållning, jobb, praktikplatser och nörda medarbetare till att motverka oräkliga hyresförhållanden och samarbeta kring bostadsförbättrande insatser.

Utmaningar och risker

En av OBOs största utmaningar är kriminalitet och social oro i stadsdelarna, faktorer som gör att man som boende känner sig or trygg eller inte trygg. På kort tid har också världssituationen förändrats, med ett tuffare ekonomiskt läge, där de som redan hade det svårt innan, fått det ännu svårare.

Ur medarbetarperspektiv är orolighet och värdlöshet en utmaning. För OBO som arbetsgivare finns en risk att vi inte uppfattas som en tillräckligt attraktiv arbetsgivare, något som kan leda till att medarbetare slutar och att vi får svårare att attrahera nya.



Indikatorer

GOD ARBETSMILJÖ		Enhet	2020	2021	2022
LIKA TILLTRÄDE PÅ ARBETSMARKNADEN OCH ARBETSVILLKOR					
Ålder	Kvinnor	18-29 år	12	11	7
		30-44 år	80	77	75
		45-54 år	64	61	53
		55-64 år	35	39	42
		65 år -	1	1	2
		Totalt	192	189	179
Ålder	Män	18-29 år	30	24	18
		30-44 år	97	102	91
		45-54 år	86	85	83
		55-64 år	57	62	63
		65 år -	8	6	8
		Totalt	278	279	263
Tillfällig anställning, med ersättning	Praktik och säsongsjobb	Antal	150	141	149
MEDARBETARES HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE					
Frånvaro	Total frånvaro	%	4,96	5,53	5,08
Andel medarbetare som är nöjda med sitt arbete - trivselindex		Skala 1-10	70	74	71

Indikatorer

SOCIALT ANSVAR	Enhet	2020	2021	2022
ANSVARSTAGANDE FÖR DEN LOKALA BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN				
Förändringar i fastighetsbeståndet	%	0	0	0
Nyproduktion av hyresrätter	Antal	79	0	15
Fastighetsförvärv (antal lägenheter)	Antal	7	0	0
Avytringar (antal lägenheter)	Antal	9	26	35
ANSVARSTAGANDE AVSEENDE BOENDES BEHOV OCH FÖRVÄNTNINGAR				
Hyresnivå	kr/m ²	1 126	1 132	1 145
Hyresutveckling	kr/m ²	24	6	13
	%	2,18	0,53	1,15
Driftkostnad	kr/m ²	616	636	654
Driftkostnadsutveckling	kr/m ²	-23	21	18
	%	-3,6	3,4	2,83
Avhysningar på grund av ekonomiska skäl eller störningar	Störningar	Antal	0	0
	Ekonomiska skäl	Antal	3	7
ANSVARSTAGANDE FÖR TRYGGHET, SÄKERHET, INTEGRATION OCH STADSDELSUTVECKLING				
Andel boende som upplever att de är trygga i sin boendemiljö	Andel	80 (exkl. Student)	78 (exkl. Student)	81
Investeringar i stadsdelar med särskilda behov	% av omsättningen	17	19,5	21,5
Kontrakt innehåller sociala krav	%	Kan i år ej beräknas pga personalbrist	57	74
Kostnader för att engagera barn och unga	SEK	4 955 000	5 256 000	5 040 000
Kostnader för skadegörelse och säkerhet	SEK	8 487 000	8 950 000	3 531 000

Flera vägar till ökad trygghet

Som det största bostadsföretaget i Örebro spelar ÖBO en viktig roll för tryggheten i staden. Vi vill och kan ta ett stort ansvar, men vi kan inte göra det enbart på egen hand.

Under en längre tid har vi sett en ökande otrygghet hos våra hyresgäster. Därför fick Peter Hovlund, distriktchef och trygghetsamordnare på ÖBO, i uppdrag att utreda hur vi arbetar med trygghetsfrågorna.

– En slutsats var att vår oroliga omvärld kräver att vi jobbar mer och bredare. Därför har vi under året initierat ett samarbete med polis, kommunen och de privata fastighetsägarna i Örebro. Det har resulterat i en gemensam lägesbild och ett närmare samarbete mellan fastighetsägare är i startgrupparna, förklarar Peter.

”Trygghet berör alla och måste hanteras på ett övergripande plan.”



Internt kunskapslyft

I utredningen såg vi att ÖBO gör mycket för att öka hyresgästernas trygghet och det finns ett starkt engagemang hos personalen. Men vi måste höja kunskapsnivån och följa rutiner i högre grad.

Som ett led i arbetet skapades därför ett trygghetsråd med medarbetare från olika enheter i ÖBO-koncernen. Som ett första steg i ett allmänt kunskapslyft har alla fastighetsskötare deltagit i föreläsningar om företagets trygghetsarbete.

Teknik och människor

Under 2022 har vi fortsatt att prova tekniska innovationer. Dessa utvärderas och blir med tiden ett bra komplement i det trygghets-skapande arbetet.

Men teknik kan inte ersätta människor. Under hösten har flera trygghetsvandringar genomförts i våra stadsdelar, som resulterat i ett antal förslag på åtgärder. Här är delaktighet från boende och lokala föreningar A och O.

Ungdomar ger nya perspektiv

Under sommaren anställdes fem studenter, i ett samarbete med Örebro Universitet. Deras uppdrag var att på ett innovativt sätt hjälpa oss framåt i vårt trygghetsarbete. Resultatet av detta blev förslag på ett antal tekniska lösningar, men också en kombination av teknisk innovation och ökad social kontakt mellan grannar.

Under sommaren var vi även delaktiga i Örebro Universitets ferierapraktikprojekt "Summer College" där en grupp ferieungdomar fick i uppgift att utforska äldres trygghet utomhus. De gjorde ett fint arbete som gav oss flera konkreta tips.

Tekniska åtgärder 2022

Passersystem: 20 mkr

Har bytts/kompletterats i delar av norr, centrum, väster och Oxhagen.

Ny belysning: 19 mkr

Bland annat i delar av Vivalla, Baronbackarna, Markbacken, Brickebacken, Adolfsberg, centrum, Grönsångargatan, Garphyttan och Vintrosa.

Nya dörrar: 6 mkr

Bytts på många adresser i Oxhagen, Rosta och väster.



Ingen kan göra allt. Men alla kan göra något.

Hur Muraaya Mahamed får tiden att räcka till är en gåta. Hon jobbar som undersköterska på ett LSS-boende, är aktiv i flera föreningar, har tre hemmaboende barn och ordnar tjejträffar, läxläsning och nattvandringar.

För sitt trygghetsengagemang fick hon pris på ÖBO-galan 2022. Priset visar att hon gör ett bra jobb, men hon betonar att det inte är det som driver henne. Hon vill att hon och hennes grannar ska våga gå ensamma hem från bussen, att fler människor ska röra sig ute och bidra till en trygg miljö.

– Det här är mitt hem. Jag vill att det ska vara en trygg plats, för oss och våra grannar.

När Muraaya flyttade till Brickebacken 2009 märkte hon att det fanns otrygga miljöer. I samarbete med ÖBO och olika föreningar, drog Muraaya därför i gång en rad insatser. På alla skollov sedan sex år tillbaka nattvandrar hon i samarbete med föreningen Afrikas Horn – en uppgift som delas med Hiiraans Biståndsförening.

– Många tackar oss för att vi finns. Sluta aldrig vandra, säger de. Och jag fortsätter så länge det känns bra och jag orkar, säger Muraaya.

DET HÄR ÄR MURAAAYA

- Muraaya Mahamed.
- Eldsjäl och ÖBOs nyresgäst.
- Pris för trygghetsengagemang, ÖBO-galan 2022.
- Undersköterska, tre barn.
- Flyttade till Brickebacken från Stockholm 2009.



Externa samarbeten för ett bättre Örebro

ÖBO vill bidra till en positiv utveckling i Örebro, som skapar mervärden för våra kunder. Ett sätt är att samarbeta med olika organisationer som delar våra värderingar - under 2022 närmare 25 olika.

ÖBOs externa samarbeten har en social och miljömässig utgångspunkt och riktar sig främst till en enskild stadsdel, men det finns också samarbeten som vänder sig till hela Örebro. Varje samarbetsavtal grundar sig på att ÖBO enligt ägardirektiven från kommunen ska bidra till aktiviteter för barn och unga och ett hållbart Örebro.

Tydligt syfte

Vi vill ha en bred verksamhet och samarbeta med välfungerande föreningar och organisationer. Viktigast är de stadsdelsnära föreningar

som är en del av våra hyresgästers vardag. Tanken med dessa samarbeten är inte att det enbart ska handla om sponsring. Varje avtal skrivs med ett syfte och tydliga åtaganden från båda parter. Det kan exempelvis röra sig om sportföreningar som ordnar aktiviteter för barn och unga i våra olika stadsdelar eller organisationer med en social prägel, som Örebro Stadsmission som stöttar dem i samhället som har störst behov av hjälp. Alla bidrar till att skapa ett levande Örebro.

25 olika
organisationer
- från sport till
omsorg

Full koll på uteplatserna

I fem månader har fem uteplatsbesiktare jobbat hos ÖBO för att se till så att det är ordning och reda på uteplatserna i Vivalla.

I Vivalla har fler än 1 000 lägenheter egen uteplats med tillhörande trädgård. Det är ett stort jobb att besikta uteplatserna och se till att hyresgästerna följer de regler som finns. Därför anställde ÖBO under 2022 fem långtidsarbetslösa personer med uppdraget att arbeta som uteplatsbesiktare.

Besiktar och återställer

Under fem månader har gruppen inspekterat uteplatser i Vivalla. Efter besiktningen får hyresgästen ett protokoll med godkänt eller med eventuella åtgärder. Nytt för 2022 är att uteplatsbesiktarna även återställt uteplatsen om hyresgästen inte har gjort det själv vid ombesiktningen. Att sköta sin uteplats ingår i hyresavtalet och återställningen debiteras.

– Vi klipper gräs och häckat, rensar plattor och rabatter. Det kan finnas många anledningar till att man inte sköter sin uteplats. Alla är inte intresserade av trädgårdsarbete, en del är gamla och sjuka och har ingen som kan hjälpa till, berättar Kent Lageroos.

– Men om man fått underkänt på en besiktning har 80 procent av hyresgästerna fixat till det när vi kommer tillbaka för ombesiktning, fortsätter Liban Jama.

Utbildar - och berömmar - hyresgästerna

Besiktarna erbjuder sig även att gå igenom reglerna, så att hyresgästen själv har en chans att sköta om uteplatsen och slippa eventuella kostnader för återställning.

– Om en uteplats är fin smittar det av sig, det blir mer naturligt att man sköter sin egen uteplats om grannarna har fint. Det höjer standarden i hela området, säger Liban Jama.

Gruppen är samtidigt noga med att påpeka att det är många som sköter om sina uteplatser exemplariskt.

– En del har verkligen jättefina uteplatser där allt är tiptopp. Det är som gräsmattorna på golfbanorna, säger Kent Lageroos.

– Många tycker om att ta hand om sina trädgårdar och odlar egna blommor och grönsaker. Det är jättefint, säger Nabel Shneker.



”En del har verkligen jättefina uteplatser där allt är tiptopp”



Nabel Shneker, Nidal Abujazar, Sonny Öhman, Kent Lageroos och Liban Jama har under 2022 sett till så att det fint på uteplatserna i Vivalla.



Delar av installationsteamet från vänster: Jonas, Kårdökh, ÖBOs servicetekniker Erika och Susanne.



Temperaturgivare för klimatet

Installationen av temperaturgivare i bostäderna är en del i ÖBOs hållbarhetsarbete.

Mätarna är viktiga i klimatarbetet för att effektivisera och spara energi. Temperaturgivaren är en del i ett AI-baserat värmestyrningssystem, som ska garantera en korrekt och jämn inomhustemperatur i lägenheterna och bidra till att minska både klimatutsläpp och energikostnader.

Totalt installeras temperaturgivare i cirka 10 600 lägenheter.

Temperaturgivare

- en givande insats på flera plan

För att installera temperaturgivare i 10 600 lägenheter behövs arbetskraft. ÖBO såg då ett tillfälle att kunna ge arbetslösa örebroare chans till jobb.

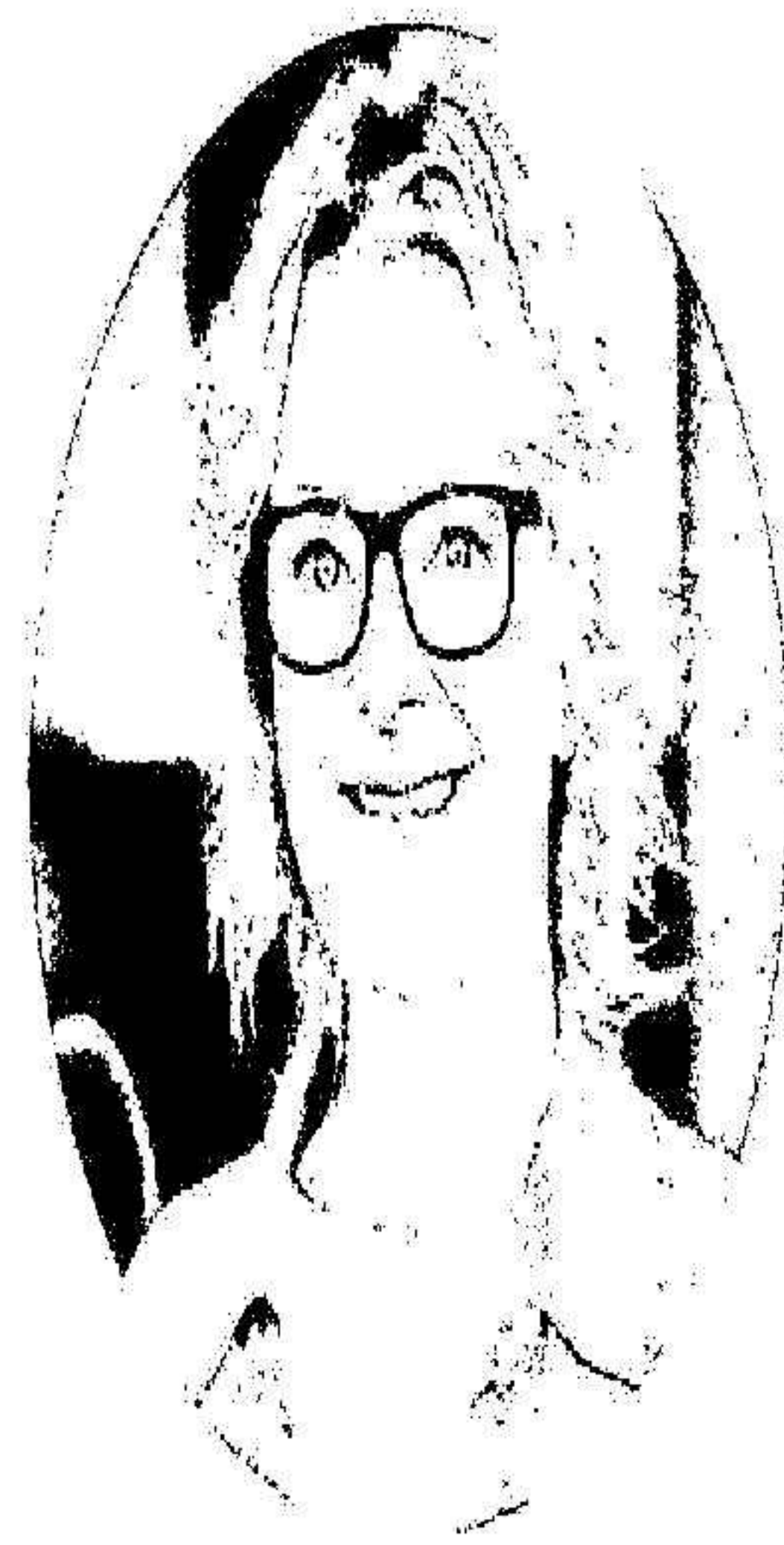
Sedan tidigare har ÖBO installerat temperaturgivare i delar av beståndet och när arbetet skulle fortsätta under 2022 valde ÖBO att anställa fyra arbetslösa personer i projektet.

Annelie Evertsson är projektledare på ÖBO och berättar om projektet:

– Det här projektet är roligt och givande på flera sätt. Vi gör något som är långsiktigt bra för

vårt klimat, vi effektiviserar vårt arbetssätt med att styra värmen i våra lägenheter och vi ger människor chans till jobb och att stärka sitt cv. Gruppen som utfört installationerna har med sig olika erfarenheter och förkunskaper. Tillsammans har de varit ett jättestarkt team.

Arbetet fortsätter även under 2023, och ytterligare en person har anställts i teamet.



”Det här projektet är givande på många sätt.”

Ungdomstraineer

- vi växlar upp igen



Ungdomstraineer genom åren

2018: 4

2019: 4

2020: 1 (till följd av pandemin)

2021: 1 (till följd av pandemin)

2022: 4

Sedan 2018 driver ÖBO ett ungdomstraineeprogram i Vivalla, där fyra ungdomar per år får möjlighet till arbetslivserfarenhet, samtidigt som vi bygger varaktiga relationer med våra unga hyresgäster. Efter ett par år av pandemi där vi tvingades pausa satsningen, kunde vi äntligen växla upp igen under 2022 och ta emot fyra traineer.

Huvudsyftet är att stötta ungdomar på deras väg in på arbetsmarknaden och därför får Vivalabor mellan 18 och 21 år chans att jobba hos oss under en tvåmånadersperiod. Efter avslutad period får de med sig kompetens och arbetslivserfarenhet in i vuxenlivet. Ungdomarna har bland annat fortsatt inom ÖBO, fått jobb hos andra arbetsgivare eller gått vidare med studier.

– Jag har fått vara referens till många av ungdomarna när de sökt jobb som sedan lett till anställning. Det känns oerhört bra att vi kan ge dem möjlighet att stärka sitt cv samtidigt som vi skapar en bättre relation med våra unga hyresgäster, konstaterar Ajdin Gurda, boendeutvecklare på ÖBO.

8 138

Barn 0-15 år



Se filmen om vårt
ungdomstraineeprogram!



Ungdomar påverkar Vivallas framtid

Hur ska centrala Vivalla se ut i framtiden? Under VivallaHack 2022 tävlade ungdomar i att kläcka idéer för framtidens Vivalla.

Lördagen den 3 december arrangerade ÖBO och Västerporten VivallaHack 2022. Ungdomar i åldern 15 till 23 år tävlade i lag under en inspirerande och kreativ heldag, med uppdraget att arbeta fram förslag kring framtidens centrala Vivalla.

Under dagen fick ungdomarna delta i inspirationsföreläsningar och idéverkstad under handledning av erfarna processledare och moderatorer. I slutet av dagen presenterade lagen sina förslag framför en jury, som utsåg de bästa bidragen.

Förslag med fokus på samhälle, hälsa och attraktivitet

Första pris tilldelades de fyra tjejerna Rahma, Mariam, Noor och Nor. Deras idé innefattade ett inomhusbad och hur det skulle locka många besökare från flera samhällsgrupper samt öka simkunnigheten.

Andrapriset gick till ungdomarna Diya, Floret och Omar, och deras idé om att krossa fördomar om Vivalla genom konstinstallationer. Konsten ska visa upp en positiv bild och den stolthet som många Vivallabor känner och samtidigt stärka områdets identitet och attraktionskraft.

Tredjpris tilldelades Mohamed, Sohail och Timothys idé om att bygga tennisbanor för hälsa

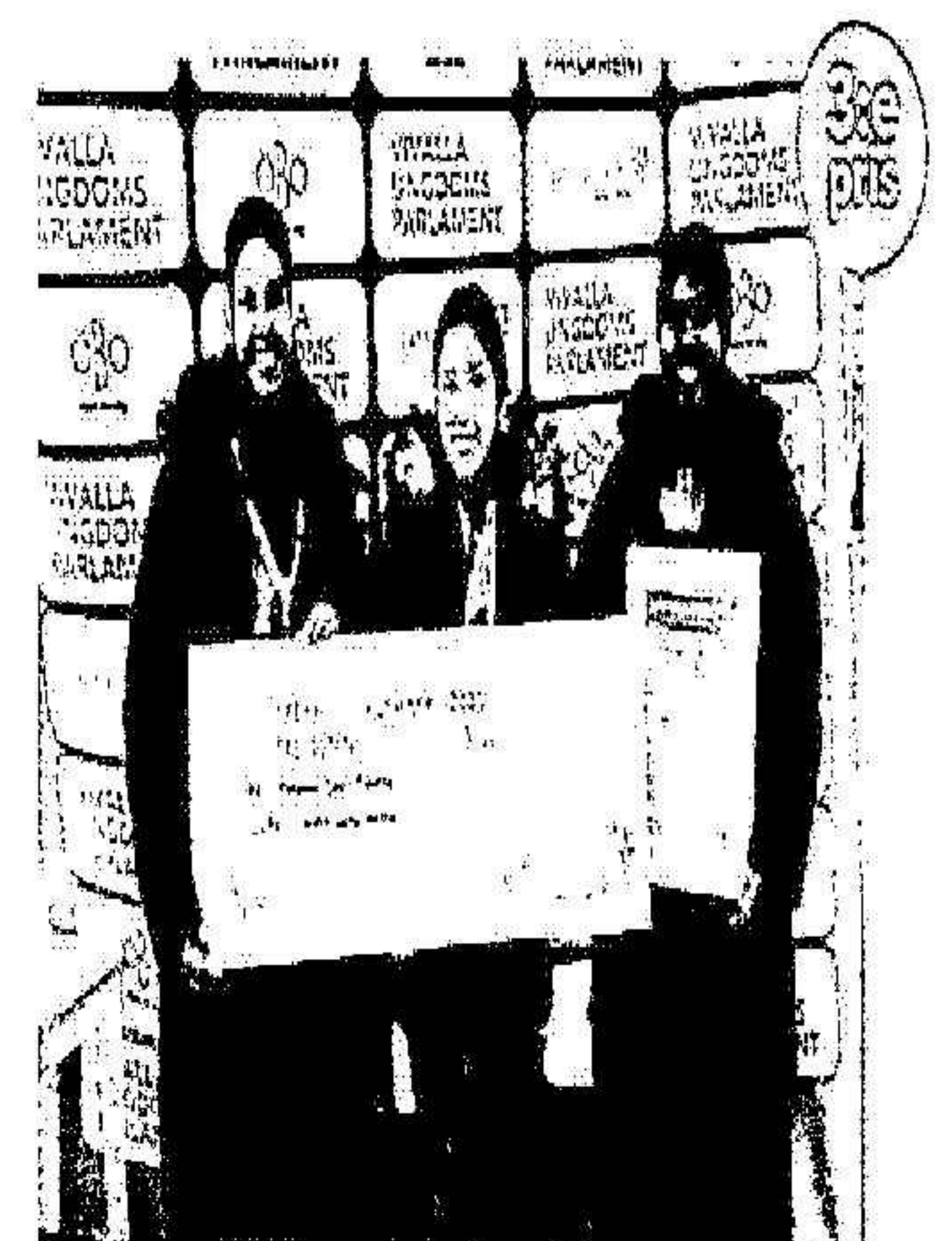
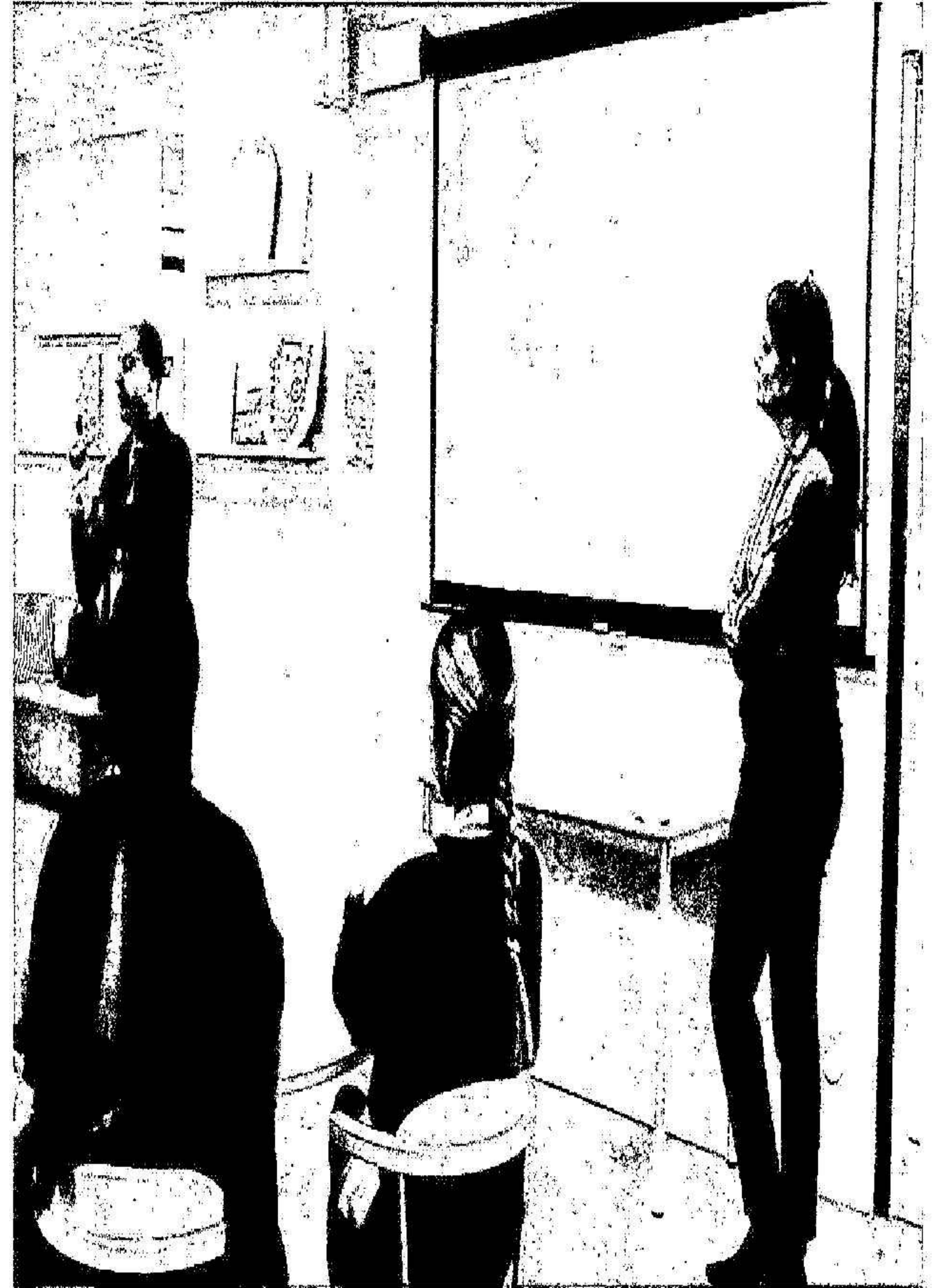
och socialt sammanhang, samt Jasmin, Salma och Hannas förslag om en utbyggnad av Vivallabadet för att öka attraktiviteten, med bland annat ett nytt kafé och lekmiljö, där ungdomar kan ges möjlighet till arbetslivserfarenhet.

En del av Vivalla Ungdomsparlament

VivallaHack är en del av Vivalla Ungdomsparlament som ÖBO och Västerporten startade 2019. Här får ungdomar i Vivalla vara med och påverka sin stadsdel och skapa bättre förutsättningar för ett tryggt, hållbart och attraktivt Vivalla. Parlamentet består av cirka 100 ungdomar som träffas några gånger per år.

Exempel på vad Vivalla ungdomsparlament genomfört sedan starten:

- En ny multiarena i Vivalla, efter att ungdomar efterfrågat en plats för spontanidrott.
- Trygghetsåtgärder vid platser som ungdomar upplevt som otrygga.
- Belysningsworkshop för att förbättra utebelysningen i Vivalla.



Tryggare trafikmiljö när barnen får bestämma

Färre fordon och fler som kör sakta. Det har varit ett önskemål från boende på Östra Vintergatan, i stadsdelen Rosta. Nu sätts nya farthinder i form av färggranna pusselbitar upp. Bakom de nya farthindren står femteklassare från Rostaskolan, i samarbete med konstnären Giovanna Aguirre Jonnson.

Konstnären har på uppdrag av ÖBO arbetat efter modellen ”konst som metod” för att fånga upp barnens tankar. Det är en metod som ÖBO använder som ett demokratiredskap för att fler ska kunna vara delaktiga i utvecklingen av sin boendemiljö.

Barnens konst är grunden

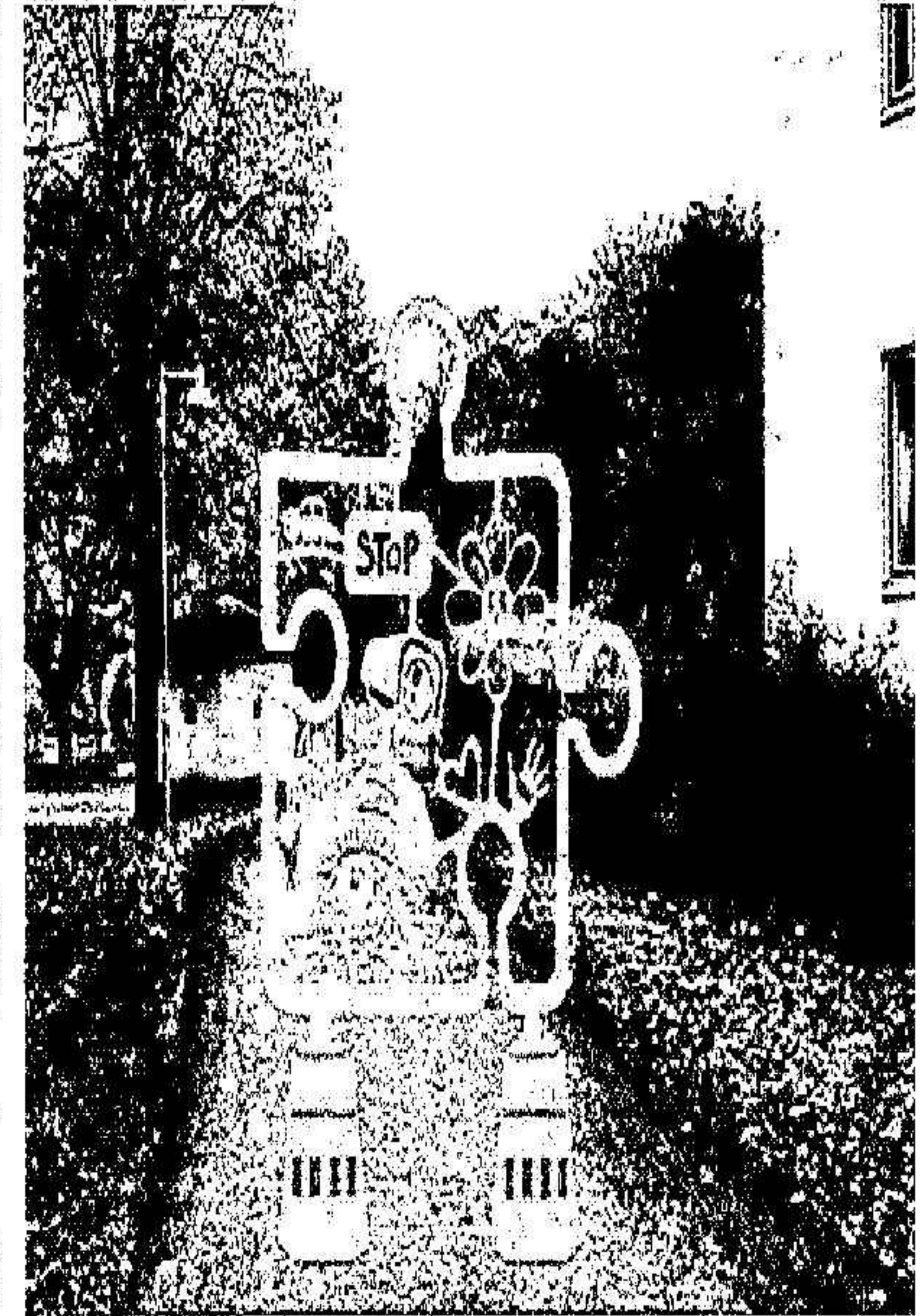
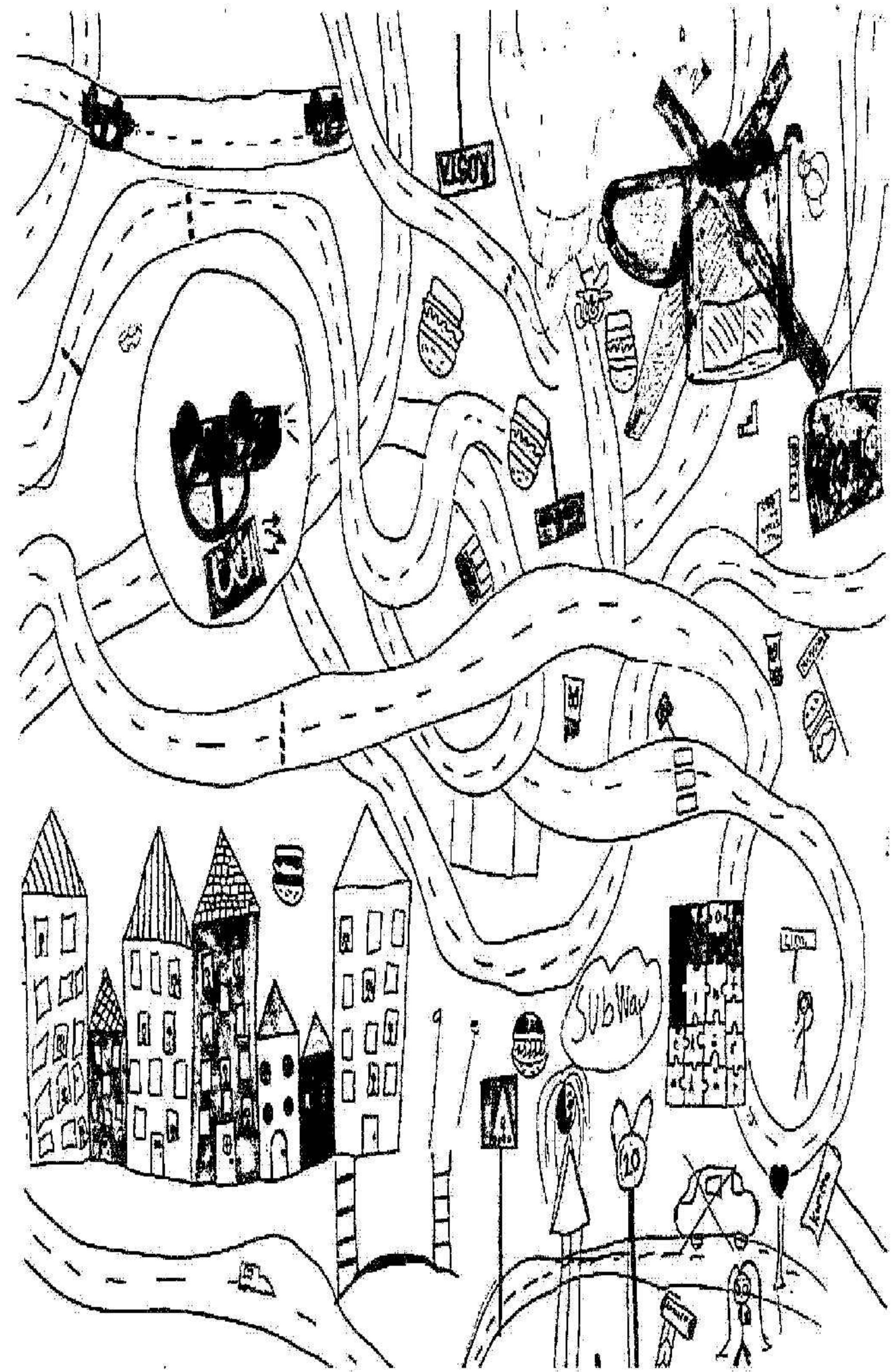
Eleverna har tillsammans med konstnären och personal från ÖBO systematiskt gått igenom stadsdelen för att hitta platser där bilar kör, trots förbud.

Sedan har arbetet fortsatt inomhus; barnen har ritat och målat för att illustrera sina åsikter kring en trygg miljö. Konstnären har studerat elevernas teckningar, plockat delar och inspiration från dem och skapat ett förslag på farthinder.

Resultatet blev en pusselbit i metall som tas fram i olika färger och placeras runt Östra Vintergatan. Våren 2023 står de första farthindren på plats.

Projektet

- Syftet var att ta in elevernas åsikter för en trygg trafiksituation i Rosta och att genom konstnärlig gestaltning skapa fysiska farthinder.
- Konstnär var Giovanna Aguirre Jonnson. I hennes uppdrag ingick att samskapa med barnen i utformningen av farthindren.
- Projektet pågick från vårterminen 2022 till oktober 2022 med en grupp femteklassare från Rostaskolan.
- Produktionen av farthindren sker mellan november 2022 och april 2023.



Fotografi: Lars Jonnson

Utmaningar med sociala krav vid upphandling

Att kunna försörja sig själv, det är den enskilda faktor som ger störst nytta för samhället och för individen. Så resonerade ÖBO när vi för drygt tolv år sedan för första gången ställde sociala krav i våra upphandlingar, i form av praktikplatser för arbetslösa.

Kraven innebär att entreprenören som vinner en upphandling förbinder sig att samarbeta med oss och andra parter genom att ta emot långtidsarbetslösa som praktikanter. Under 2022 har vi aktivt jobbat med sociala klausuler i våra upphandlingar och ställt skarpa krav på visst antal praktikanter eller dialogkrav i samband med upphandlingar.

Svårt att nå arbetslösa

Tyvärr visade det sig under 2022 svårt att hitta praktikanter till våra upphandlade projekt. Ajdin Gurda, boendeutvecklare på ÖBO, förklarar:

– Vår främsta samarbetspartner, Förvaltning för utbildning, försörjning och arbete (FUFA,) har haft färre inskrivna i sin verksamhet. Via Arbetsförmedlingen fick vi hjälp att arrangera en ”praktikmessa” där vi presenterade praktikplatser hos våra leverantörer för ett 80-tal arbetslösa, vilket resulterade i några praktikanter. Några ytterligare praktikanter hittade vi via Rusta och matcha-företag, externa företag som anlitas av Arbetsförmedlingen för att matcha arbetslösa till studier eller jobb.

Trots alla insatser lyckades vi bara tillsätta cirka 35 procent av våra redan upphandlade

praktikplatser, främst inom bygg och lokalförvaltning. Det väckte frågan om det är värt att fortsätta att ställa sociala krav. I praktiken innebär tomma praktikplatser att vi inte får ”valuta för pengarna” – varje praktikplats som vi upphandlat innebär en extra kostnad för oss, då leverantören räknar in tidsåtgång för handledning samt kostnader för arbetskläder och utrustning.

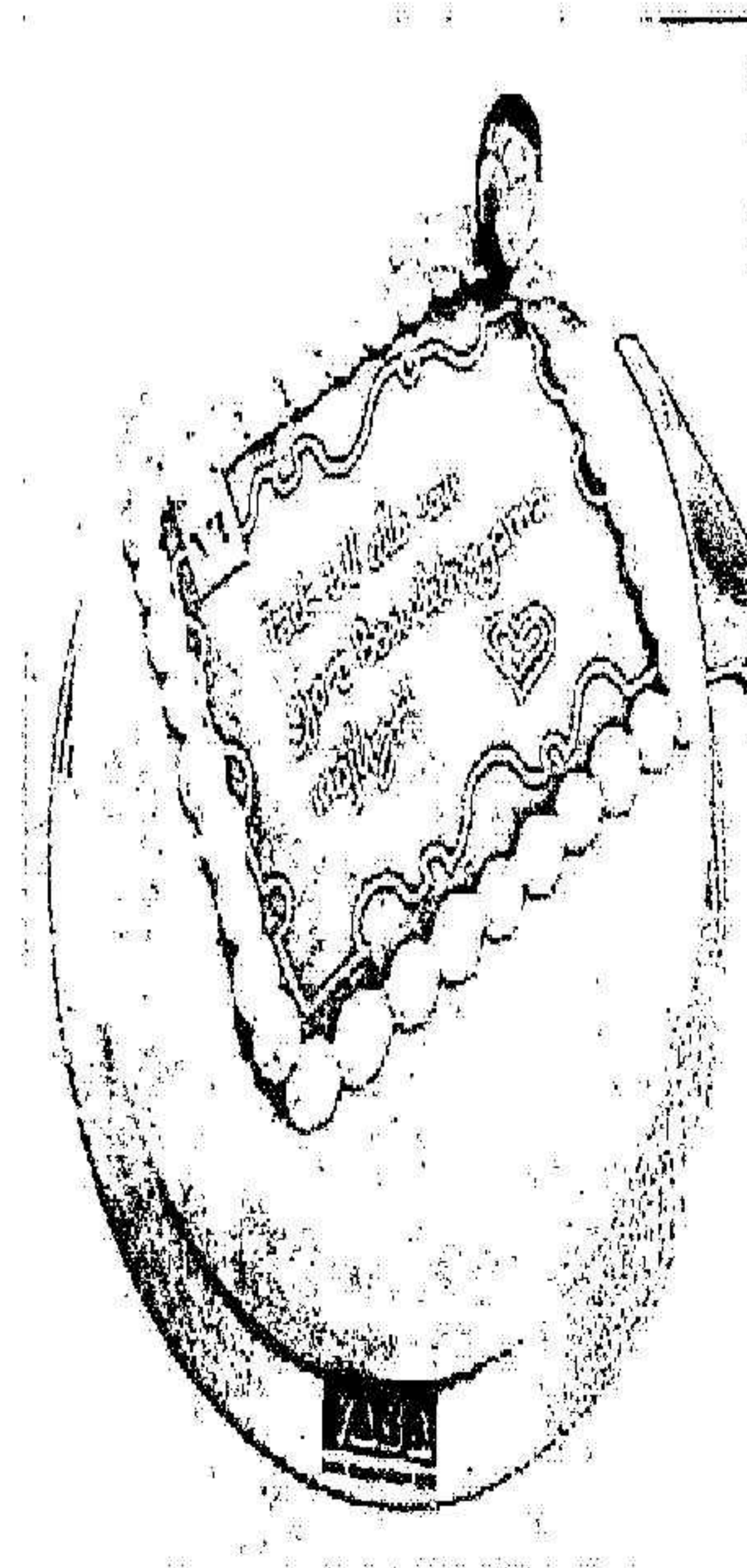
Vi fortsätter arbetet

Trots svårigheterna bestämde vi att under 2023 fortsätta att ställa kravet på praktikplatser i samband med upphandlingar, utan skarpa krav på visst antal platser, men däremot med ett krav på dialog. Vi vet att sociala krav är ett effektivt verktyg, våra leverantörer vill ta emot praktikanter, det finns många långtidsarbetslösa och alla är överens om att praktikplatser är en bra väg in på arbetsmarknaden.

– För närvarande pågår samtal med flera aktörer med målet att förhindra att långtidsarbetslösa faller mellan stolarna. Vår förhoppning är att vi under 2023 kan ge fler örebroare värdefull praktik och ny erfarenhet att lägga till i sitt cv, säger Ajdin.



Win Maung Htein fick praktik hos Skanska, i projektet Boendebyggarna. Det ledde så småningom till en fast tjänst.



Sociala krav hos ÖBO

2013 STARTADE FÖRSTA GRUPPEN Boendebyggarna, i en arbetsmarknadssatsning där ÖBO, Skanska, Arbetsförmedlingen och andra företag samarbetade för att ge arbetslösa Vivallabor chans till praktikplatser genom förnyelsen av sin stadsdel.

2013 BESLUTADE VI ATT införa sociala krav i så många av våra upphandlingar som möjligt.

2023 FIRAR Boendebyggarna tio år.



ÖBO i ny kostym

Vi lever i ett samhälle som förändras hela tiden och vi som företag behöver vara flexibla för att ge den service som efterfrågas. Det ekonomiska läget är osäkert och det kräver att vi ser över vårt arbetssätt för att fortsatt ha en stabil ekonomi.

Under 2022 startade ÖBO därför ett internt arbete för att stärka vår relation till våra hyresgäster och även effektivisera vår ekonomi.

I våra årliga kundenkäter ser vi tydligt att kundnöjdheten minskat och att man efterfrågar en ökad trygghet. Trygghetsfrågan har vi haft stort fokus på under 2022, till exempel genom att sätta in nya tagglås, sätta upp bättre belysning, ta bort mörka stråk på våra gårdar, men även ordnat gemenskapsträffar, samverkat med lokala föreningar med mera. Men, trygghet handlar även om service, återkoppling och klara besked. Glädjande nog har vi fått ett bättre resultat på trygghetsfrågorna vid den enkät som gick ut strax före jul – men vi vill nå ännu längre.

Ett steg mot en ny organisation

Mot bakgrund av att kundnöjdheten minskat och att vi behöver effektivisera vår ekonomi gjordes under 2022 en organisationsanalys. Analysen bestod i chefers synpunkter på organisationen, intervjuer med medarbetare och hyresgäster, en omvärldsanalys över hur andra fastighetsbolag arbetar samt en extern analys av verksamheten. En arbetsgrupp bestående av fyra chefer formade sedan ett första utkast på en ny organisation. Därefter tog ledningsgruppen vid och skruvade ytterligare på detaljerna, innan ett inriktningsbeslut togs för att förändra verksamheten.

Efter samverkan och riskbedömning med fackliga parter kunde vi i slutet av året starta tillsättningen av de närmare hundra befattningarna i den nya organisationen. Ledningen informerade tidigt alla medarbetare om att ingen skulle sägas upp, utan man skulle omplaceras till nya roller. Den nya organisationen planeras att träda i kraft under våren 2023.

Kundfokus

Målet är att vi på ett bättre och mer kostnadseffektivt sätt ska kunna serva dem som bor hos oss, på det sätt som passar dem bäst, främst digitalt, men även i det personliga mötet. Vår förhoppning och tro är att dessa förändringar innebär snabbare service, trygg återkoppling och ökad tillgänglighet i de kanaler man som hyresgäst föredrar.



Medarbetarskap - att leda sig själv i arbetet



I vår arbetsvardag bidrar alla medarbetare till att skapa bilden av ÖBO. Det vi gör eller inte gör påverkar hur vi uppfattas. Bilden av oss påverkar hur nöjda våra hyresgäster är och det påverkar också våra medarbetare och hur stolt och engagerad man är i sitt arbete.

Ett av ÖBOs fem affärsmål är att ha nöjda medarbetare. Som en del i detta genomförde vi under 2019 medarbetaråret, en utbildning i medarbetarskap med fokus på att vi alla ska ta ett aktivt ansvar för vårt medarbetarskap som anställd hos ÖBO. Ett aktivt medarbetarskap skapar utveckling både på jobbet och på ett personligt plan. Medarbetaråret 2019 mynnade ut i ett medarbetar- och ledarlöfte som nu är ett förhållningssätt för alla våra medarbetare.

Fortsättning under 2022

Som ett steg i det fortsatta arbetet ville vi under 2022 ytterligare rusta våra medarbetare i medarbetarskap. Därför genomförde vi en vidareutbildning för all personal inriktad på hur man leder sig själv i arbetet. I utbildningen ingick att få insikter i och verktyg för självkännedom, självkontroll, motivation, stresshantering, uthållighet, självbelöning och bemötande.

ÖBOS MEDARBETARLÖFTE

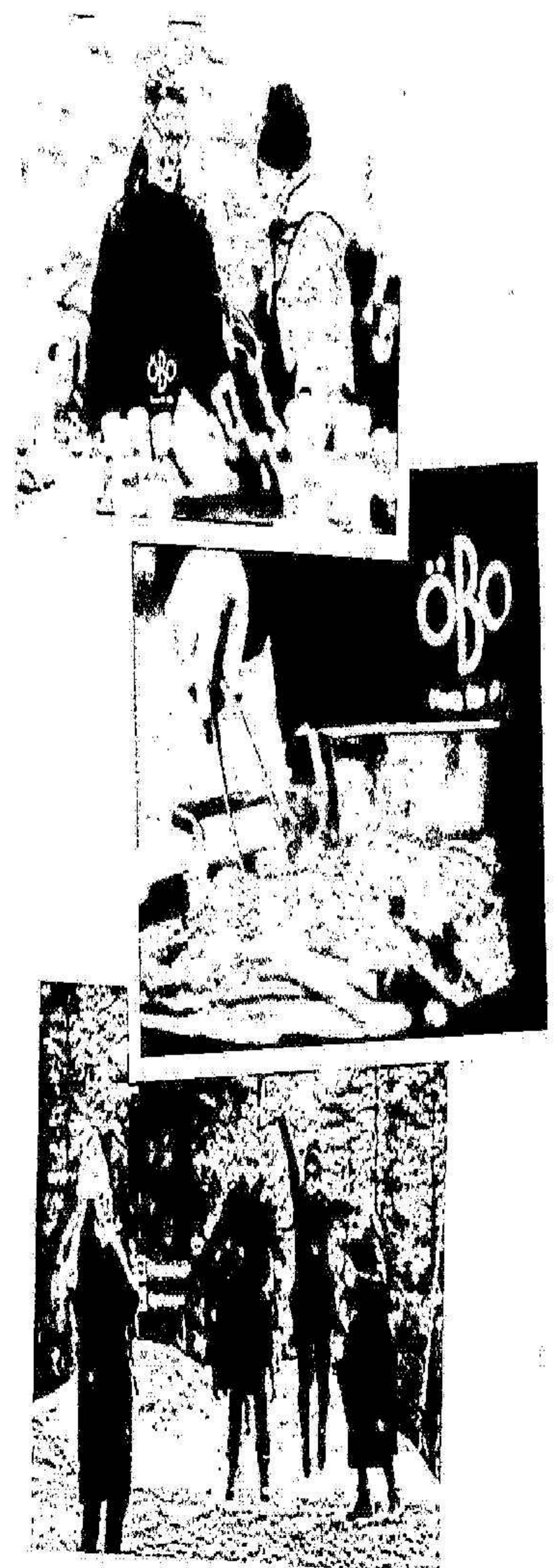
Mitt medarbetarlöfte innebär att jag ska:

- vara engagerad och motiverad i mitt arbete.
- följa de policys, arbetsinstruktioner, säkerhets- och ordningsföreskrifter som finns och använda skyddsutrustning.
- utveckla min egen kompetens och hålla mig anställningsbar.
- vara lösningsorienterad och flexibel till förändringar.
- vara en god förebild för verksamheten i ord och handling.
- bidra till min egen och andras trivsel och arbetsglädje.
- ta ansvar för min hälsa och hur jag får balans i livet.
- samarbeta och samverka med andra för att utveckla mig själv och skapa kundnytta.
- ge och ta emot feedback för att utveckla varandra och verksamheten.

Personalkonferens i Romme

Efter flera år av pandemi kunde vi äntligen samlas igen, för en personalkonferens på Romme Alpin. Under två dagar i maj umgicks vår personal i vacker natur med spännande och energigivande aktiviteter.

Vi tävlade i matlagning och samarbetsförmåga på skidbackens topp, inspirerades under en föreläsning om självledarskap med författaren Christina Stielli, sjöng och dansade med Kalle Moraeus och lärde oss mer om ÖBOs arbete i olika delar under utbildningspass ledda av vår ledningsgrupp. Det blev en mycket uppskattad, lärorik och rolig personalkonferens!



Årsredovisning

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för ÖrebroBostäder AB (ÖBO), organisationsnummer 556334-8449, får härmed avge följande berättelse över verksamheten 2022.

Allmänt om verksamheten

Ägare och verksamhet

ÖBO ägs till 100 procent av Örebro Rådhus AB, organisationsnummer 556005-0006. Örebro Rådhus AB ägs av Örebro kommun till 100 procent. Köp eller försäljningar mellan ÖBO och företag som ingår i koncernen Örebro Rådhus AB understiger en procent av totala inköp respektive försäljningar. Bolagets ändamål är att bidra till en god bostadsförsörjning i Örebro kommun.

Koncernen

I koncernen ingår ÖBO Omsorgsfastigheter AB organisationsnummer 556800-5432, Västerporten Fastigheter i Örebro AB organisationsnummer 556004-8232, ÖBO Husaren AB organisationsnummer 556652-0515, ÖBO Holding organisationsnummer 559362-0973 samt underliggande bolag. ÖrebroBostäder AB upprättar ingen koncernredovisning då den upprättas hos moderbolaget Örebro Rådhus AB som är den högsta modern i koncernen.

FLERÅRSÖVERSIKT

Ekonomisk översikt, belopp i tkr	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 842 486	1 759 799	1 744 989	1 705 604	1 662 665
Driftnetto	780 758	737 150	749 463	671 975	652 002
Resultat efter finansnetto	63 889	127 585	145 146	114 675	82 590
Balansomslutning	12 418 893	11 466 439	10 662 486	10 219 644	9 652 807
Eget kapital	2 526 631	2 525 318	2 492 009	2 372 740	2 312 822
Investeringar	1 339 154	1 107 637	737 767	823 228	736 128
Marknadsvärde fastigheter	33 363 383	35 313 725	33 465 328	28 495 283	27 719 760
Utdelning	35 019	33 708	33 567	33 628	30 903
Soliditet %	20,34	22,02	23,37	23,22	23,96
Totalavkastning %	-7%	4,36	16,17	2,30	3,29
Direktavkastning %	7,51	7,39	7,92	7,46	7,71
Avkastning på eget kapital %	2,53	5,09	5,97	4,89	3,60
Räntetäckningsgrad %	136	195	194	187	153
Låneränta %	1,84	1,76	2,17	1,95	2,47
Hyresförändring %	1,90	1,50	1,92	2,00	1,25
Antal årsarbetare	512	500	527	504	496
Uthyrbar area, 1000-tal m ²	1 623	1 608	1 617	1 619	1 619
Antal lägenheter	22 098	22 044	22 176	22 397	22 501
Antal nyproducerade lägenheter	15	-	79	61	136
Ekonomisk uthyrningsgrad					
bostäder % (*)	99,20	97,43	98,04	98,39	99,56
lokaler % (*)	95,05	88,95	92,37	93,73	95,80
Bostadshyror, snitt 1 jan året efter	1 145	1 136	1 126	1 102	1 074

* projektvakanser ingår inte för 2022 i denna siffra, vilket de gjorde under 2021.

Definitioner: se not 37

Dotter- och intressebolag

ÖBO Omsorgsfastigheter AB

ÖBO Omsorgsfastigheter AB ägs till 100 procent av ÖBO. Bolagets ändamål är att främja tillgången på goda bostäder för äldre och personer med funktionsnedsättning. Den 1 juli 2012 förvärvades 24 fastigheter av Örebro kommun för 338 mkr. Fastighetsbeståndet består av 728 (690) lägenheter i omsorgsboende. Därutöver förvaltar bolaget ytterligare 324 lägenheter som ägs av moderbolaget.

Västerporten Fastigheter i Örebro AB

Västerporten Fastigheter i Örebro AB ägs till 100 procent av ÖBO. Bolagets ändamål är att äga, förvalta, utveckla och överlåta fastigheter för att tillgodose behovet av affärs- och verksamhetslokaler i Örebro västra stadsdelar. Bolaget ska i samverkan med Örebro kommun och andra aktörer bidra till att fler arbetstillfällen skapas samt att människorna som bor där blir aktiva i utvecklingen av sina närområden. Fastighetsbeståndet består av 80 600 kvadratmeter lokaler i de västra stadsdelarna.

ÖBO Husaren AB

ÖBO Husaren AB ägs till 100 procent av ÖBO. Bolagets ändamål är att uppföra och förvalta fastigheter. Bolaget äger för närvarande fastigheterna Spexet 2, Varberga 18 och 19 samt Husaren 5. Samtliga fastigheter är avsedda för moderbolagets egen verksamhet.

Bixia Gryningsvind AB

Bixia Gryningsvind AB ägs till 40 procent av

ÖBO. Övriga aktieägare är AB Stångåstaden (40 procent) och Tekniska Verken i Linköping Vind AB (20 procent). Bolaget äger på balansdagen sammanlagt tio vindkraftverk med en normal årsproduktion på cirka 68 GWh. Verken är lokaliserade i Falkenberg (1), Härjedalen (1), Nässjö (4), Lidköpings kommun (2), Sunne (2). Syftet med ÖBOs engagemang är dels att bidra till att förnyelsebar energi produceras och dels att åstadkomma prisneutralitet. Eftersom ÖBO också är en stor konsument minskar känsligheten för stora prisförändringar på el.

Under 2022 har två nya verk anskaffats i Sunne. Dessa verk innebär en produktionsökning på 27 GWh, från tidigare 41 GWh.

Resultat och ställning

Resultat efter finansiella poster uppgick till 63,9 (128) mkr. Resultatförsämringen förklaras till största delen av ökade driftkostnader, ökande finansieringskostnader, avskrivningar och ökat hyresbortfall och kundförluster. Resultatet har även påverkats av mot budget stor avvikelse för pensionskostnader.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utifrån pågående krig i Europa har världsekonomin haft en snabb och stark vändning från de positiva effekter som började synas efter pandemin. Inflationen som för året landade på över tio procent har drivit på finansieringskostnader och materialpriser. Detta har haft en inverkan på våra pågående projekt och årets finansnetto även om stora delar av både våra

pågående projekt och finanskostnader varit säkrade för 2022. Effekterna av utvecklingen under 2022 kommer att märkas flera år framåt, då avtal ska indexregleras, räntor omsättas och elpriser säkras för år framåt.

Bolaget har under året upphandlat ett första projekt enligt renoveringsstrategin. Utifrån förändrade marknadsförutsättningar har projektet inte kunnat uppnå de förväntningar bolaget haft på så kallad standardrenovering utifrån investeringskalkylen. Det medför ett behov att utvärdera, utveckla och bredda strategin framåt.

Under 2022 såldes tre bolag under ÖBO holding innefattande totalt fem fastigheter till ett värde av 47,5 mkr.

Hyresförhandlingen mellan ÖBO och Hyresgästföreningen medförde en höjning med 1,90 procent från den 1 januari 2022.

Bedömning av måluppfyllelse

Styrelsen bedömer att bolagets verksamhet stämmer väl överens med bolagets ändamål. Styrelsens presidium och bolagsledning har haft två ägardialogmöten där avstämning skett av aktuell verksamhet, aktuella uppdrag samt hur måluppfyllelsen av budgetdirektiv och indikatorer ser ut. Styrelsen bedömer att i den mån bolaget självt har rådighet över de uppdrag som bolaget erhållit har bolaget levt upp till ägarens direktiv. I de fall uppdragen är avhängiga beslut hos andra aktörer kan tidplaner och genomförandemöjligheter ha ändrats. Bolaget har redogjort för alla uppdrag enligt ägardirektivet. Resultatkravet för 2022 har inte uppnåtts.

Riskbedömning och kontrollaktiviteter

Omfattning och bedömning av riskhantering i sin helhet, och den finansiella rapporteringen i synnerhet, görs kontinuerligt av bolagsledningen, styrelsen och revisorer. Ekonomi och Fastighetsutveckling arbetar sida vid sida och gör fortlöpande uppföljningar och analyser på fastighetsnivå samt resultat-, balans- och projektnivå för att säkerställa att riktlinjer följs. Översyn av attest- och behörighetsordning ses regelbundet över och ändras vid behov.

Bolagets verksamhet, finansiella hantering och förvaltning revideras årligen av bolagets revisorer som rapporterar iakttagelser och eventuella synpunkter direkt till styrelsen. Styrelsen utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar.

Ekonomisk uppföljning av samtliga dotter- och intressebolag sker tertialvis mot budget och prognos. Rapportering sker till bolagsledning, styrelse och revisor.

Principer för redovisning, rapportering och revisionssynpunkter går igenom vid ordinarie revision av årsbokslut.

Styrelsen har haft åtta protokollförda möten under verksamhetsåret.

Användning av finansiella instrument

I ÖrebroBostäders "Riktlinjer för finanshantering" slås fast att räntederivat ska "syfta till att hantera ränterisker" samt att finansförvaltningen ska ske utifrån de förutsättningar som ÖBOs rörelseresultat visar. Denna strategi förutsätter en aktiv ränteriskhantering som bland annat innebär att säkringsinstrumenten kan ersättas eller överflyttas till andra säkringsdokument med syfte att åstadkomma en jämn och stabil räntekostnad över tid i balans med rörelseresultatet. Aktiv ränteriskhantering innebär att räntebindningen kan förlängas eller förkortas genom olika säkringsinstrument. All användning av säkringsinstrument sker mot den underliggande låneportföljen inklusive planerade framtida nya lån alternativt refinansiering av befintliga lån. Säkringens effektivitet bedöms kontinuerligt genom den aktiva skuldhanteringen som bland annat innebär att säkringsinstrumenten marknadsvärderas och att ÖBOs rörelseresultat mäts i förhållande till ränterisken.

Låneportföljen

Företagets låneskuld uppgår till 8 683 (7 884) mkr. Lånen är enbart upptagna i svensk valuta. Årets räntekostnader uppgår till 168 (134) mkr.

Upplåningen sker i ett samarbete med Örebro kommun och övriga bolag i koncernen Örebro Rådhus AB. Örebro kommun har erhållit rating AA+ av Standard & Poor's. Ratingen innebär att upplåning kan ske med certifikatsprogram och egna obligationer. Vidare sprids riskerna genom att använda Kommuninvest. Även

upplåning med pantbrev ingår i riskspridandet. Ränterisken hanteras av varje bolag genom olika derivat.

Andelen lån som är knutna till korta räntebaser såsom dagsränta eller tre månaders Stibor är 29,3 (36,6) procent. Den vägda räntebindningstiden är 6,3 (6,6) år. Den långa tiden beror bland annat på att cirka 14 procent av portföljen har en räntebindning överstigande tio år. Den vägda genomsnittsräntan uppgick för 2022 till 1,84 (1,72) procent.

Väsentliga risker

I hållbarhetsrapporten avrapporteras ÖBOs väsentligaste risker enligt ÄRL. Utöver dessa så finns det fler områden inom ÖBOs miljöarbete som kan ses ha hög ekonomisk påverkan och därför hanteras noga.

Inflation och marknadsutveckling.

Även om inflationen mattas av och stabiliseras fram till 2024 så kommer effekterna av rådande läge att påverka bolaget under en längre period. Både vad avser finansieringskostnader i förhållande till hyresökningarnivåer, men även pågående projekt, där en stor risk finns i framtida nedskrivningar utifrån justerade yilder och marknadsvärden.

Vattenförbrukning

Individuell mätning och debitering för vatten är något som har en stor besparingspotential. Vi har under många år infört detta på fler lägenheter.

Uppvärmning av fastigheter

Stora kostnader ligger i uppvärmningen av ÖBOs fastigheter. Flertalet arbeten pågår för att minska denna, bland annat användningen av självlärande algoritmer i våra undercentraler som "lär sig" att styra husen på ett mer effektivt sätt och starten av ett mer fokuserat arbete med att hitta och åtgärda högförbrukande fastigheter. Dessa projekt beräknas ge goda resultat redan under 2023.

Markföroreningar

Eftersom det finns brist på orörd mark i Örebro tätort ökar riskerna för markföroreningar. Ofta är det svårt att i ett tidigt skede göra tillförlitliga kalkyler på saneringskostnader för dessa markområden.

Föroreningar i byggmaterial

Föroreningar i byggmaterial kan vara knutna till höga saneringskostnader. Den senaste tiden har vi konstaterat att krom 6 finns i betong och vi ser därför över hur vi ska hantera betongmassor på ett effektivt och säkert sätt vid rivning. Även radon finns med något förhöjda värden i ett mindre antal byggnader och lägenheter. Vi arbetar kontinuerligt med åtgärder för att få ner halterna under gällande gränsvärden.

Byggnationsavfall

Det är kostsamt och icke klimatsmart att kasta material som kan användas. Därför har ÖBO flera återbruksprojekt.

Laddning av elfordon

Fler och fler hyresgäster efterfrågar laddplatser till sina bilar, detta är en viktig samhällsomställning att erbjuda både för kundnöjdheten och klimatets skull. Däremot är det en ekonomisk utmaning framåt som ÖBO har en grov plan för hur man kan lösa. Ett arbete gällande mobilitetsstrategi för alla våra områden och hyresgäster är påbörjat.

Hållbarhetsrapport

Bolagets hållbarhetsrapport enligt ÄRL 6 kap 11 § återfinns på sidorna 7–44 i detta dokument.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital		Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond
Ingående balans	2022-01-01	526 000	100 000	158 180
<i>Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital</i>				
Minskning av uppskrivningsfond		-	-	-
Summa förändringar i redovisade värden		-	-	-
Summa bundet eget kapital	2022-12-31	526 000	100 000	158 180

Fritt eget kapital		Balanserat resultat inkl årets resultat
Ingående balans	2022-01-01	1 719 701
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		-
Årets resultat		56 459
Utdelning		-33 708
Summa fritt eget kapital	2022-12-31	1 742 452
Totalt eget kapital		2 526 632

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 741 582 900, disponeras enligt följande:

att till aktieägare utdelas 640,83 per aktie	35 019 100
att i ny räkning överföres	1 707 433 121
Summa	1 742 452 221

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning	5	1 842 486	1 759 799
Driftkostnader	6	-732 375	-712 928
Underhållskostnader	7	-284 191	-270 572
Fastighetskatt	8	-45 162	-39 149
Av- och nedskrivning på fastigheter	9	-346 783	-293 595
Bruttoresultat		433 975	443 555
Administrations- och försäljningskostnader	10	-187 061	-173 050
Utrangeringar		-58 978	-12 342
Resultat vid försäljning av fastigheter	12	-146	1 025
Rörelseresultat	11, 13	187 790	259 188
Resultat från finansiella poster			
Resultat från försäljning av aktier och andelar		43 284	76
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	8 916	2 023
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-176 101	-133 702
Resultat efter finansiella poster		63 889	127 585
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		12 400	16 850
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	16	27 000	4 000
Resultat före skatt		103 289	148 435
Skatt på årets resultat	17	-46 830	-78 383
ÅRETS RESULTAT		56 459	70 052

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	18, 19	10 570 403	10 220 441
Inventarier	20	69 624	74 152
Pågående nyanläggningar	21	1 490 296	921 535
		12 130 323	11 216 128
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	22	98 893	98 793
Fordringar hos intresseföretag	24	84 304	58 304
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25	40	40
Andra långfristiga fordringar	28	6 363	6 151
		189 600	163 288
Summa anläggningstillgångar		12 319 923	11 379 416
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m m	29		
Råvaror och förnödenheter		8 485	7 068
		8 485	7 068
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		17 654	14 649
Fordringar hos koncernföretag		26 211	29 374
Övriga fordringar		7 381	3 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	30 271	24 472
		81 517	71 716
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 968	8 239
		8 968	8 239
Summa omsättningstillgångar		98 970	87 023
SUMMA TILLGÅNGAR		12 418 893	11 466 439

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (52 600 aktier)		526 000	526 000
Uppskrivningsfond		158 179	158 179
Reservfond		100 000	100 000
		784 179	784 179
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 685 993	1 649 649
Årets resultat		56 459	70 052
		1 742 452	1 719 701
		2 526 631	2 503 880
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar	31	-	27 000
		-	27 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	27	463 289	415 589
		463 289	415 589
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		8 683 724	7 883 724
		8 683 724	7 883 724
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		284 460	216 598
Skulder till koncernföretag		1 671	-
Aktuell skatteskuld		-	2 643
Övriga skulder		206 659	176 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	252 459	240 423
		745 249	636 246
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 418 893	11 466 439

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		63 889	127 585
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	36	416 094	310 921
Betald inkomstskatt		-2 737	-2 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		477 246	436 144
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		-1 417	-305
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-8 837	-9 726
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		88 743	61 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten		555 735	487 621
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-12 107	-18 564
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		2 488	2 507
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-1 339 154	-1 108 103
Avyttring av förvaltningsfastigheter		18 484	20 563
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 330 289	-1 103 597
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		12 400	16 850
Upptagna lån		800 000	600 000
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		-26 312	888
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-33 708	-33 567
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		752 380	584 171
Årets kassaflöde		-22 174	-31 805
Likvida medel vid årets början		-157 679	-125 874
Likvida medel vid årets slut	35	-179 853	-157 679

Noter

Belopp i tkr där ej annat anges.

NOT 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget har erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt och värderas till det verkliga värdet med avdrag för rabatter.

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag redovisas som intäkt då den framtida prestation som krävs för att erhålla bidraget utförs. I de fall bidraget erhålls innan prestationen utförts, redovisas bidraget som skuld i balansräkningen. Offentliga bidrag värderas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens anskaffningsvärde.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som bolaget lämnar till de anställda. Bolagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Aktieägartillskott redovisas som fritt eget kapital hos mottagaren och aktiveras i Andelar i koncernföretag hos givaren, i den mån nedskrivningen inte erfordras.

Inkomstskatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisad inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheter att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats. Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsatts. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid.

skapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisad inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheter att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats. Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsatts. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar med tillägg för eventuella uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts var väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilket skrivs av separat.

Pågående arbeten

Kostnaden för nyproduktion och större om- och tillbyggnadsproduktion aktiveras i balansräkningen som tillgång. Projekten påförs kostnader för internt nedlagt tid. Varje projekt värderas individuellt och projekt som inte fullföljs kostnadsförs omgående då detta fastställs.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaden består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Nyttjandeperioden kan komma att justeras då statusbesiktningar av byggnaderna sker löpande.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnaderna:

Mark	-
Markanläggning	20 år
Markinventarier	8 år
Stomme	100 år
Tak	35-45 år
Fasad	35-100 år
Stomkomplement	40 år
Byggnad invändigt	20-50 år
VVS-installationer	25-50 år
Elsystem	20-40 år
Tele- och datasystem	15 år
Transport	15-30 år
Styr och övervakning	15 år
Byggnadsinventarier	8 år
Hyresgästpassning	8 år

För övriga materiella anläggningstillgångar (maskiner och inventarier) sker avskrivning enligt plan beräknat på ursprungliga anskaffningsvärdet och baseras på tillgångens nyttoperiod (3-10 år).

Avskrivningstider för övriga materiella anläggningstillgångar:

Datorer etc	3 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Bilar	10 år

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster innan förvärvstidpunkten.

Andelar i intresseföretag och joint venture

Bolagets innehav av andelar i ett företag som inte är dotterföretag men där bolaget utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande klassificeras som innehav av andelar i intresseföretag. Intresseföretag föreligger då bolaget innehar mer än 20 procent men mindre än 50 procent av rösterna i den juridiska personen. Andelar i intresseföretag och joint venture redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster innan förvärvstidpunkten.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet görs en nedskrivning som kostnadsförs. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utranteras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Det innebär att leasingavgiften inklusive första förhöjd förstagångshyra kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången. Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till anskaffningsvärde. Räntekostnader periodiseras och resultatförs över löptiden. Då samtliga lån från kommunen vid förfallotidpunkt förlängs klassificeras lånen i sin helhet som långfristiga skulder.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärdet avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda metoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningen omprövas varje balansdag.

Kassaflödesanalys

Kassaflöden från den löpande verksamheten redovisas genom tillämpning av den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- och utbetalningar under

perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

NOT 2 Koncernuppgifter

Företaget ägs till 100 procent av Örebro Rådhus AB, organisationsnummer 556005-0006 med säte i Örebro. Örebro Rådhus AB ägs av Örebro kommun till 100 procent.

ÖrebroBostäder AB som utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 22, upprättar ej koncernredovisning enligt ÅRL 7:2 då företaget och dess samtliga dotterföretag omfattas av en koncernredovisning som upprättas av Örebro Rådhus AB. Örebro Rådhus AB:s koncernredovisning har upprättats och reviderats enligt lagstiftning som har tillkommit i enlighet med Europeiska gemenskapernas direktiv av den 13 juni 1983 om sammanställd redovisning. (83/349/EEG).

NOT 3 Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper baseras på bedömningar och uppskattningar om framtiden. Antaganden som innebär en risk för väsentliga justeringar under kommande år har gjorts avseende materiella anläggningstillgångar, fastigheter. För materiella anläggningstillgångar fastigheter, har uppdelning i komponenter gjorts i de fall skillnaden i nyttjandeperiod mellan de olika komponenterna är väsentlig. Det bokförda värdet på fastigheten har, vid ingången till K3, fördelats enligt respektive komponents andel av det bedömda värdet. I samband med årsbokslutet bedöms huruvida det finns någon indikation på att en tillgångs verkliga värde understiger bokfört värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. I de fall det inte går att beräkna en tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enheten som tillgången tillhör. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utranteras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

NOT 4 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

NOT 5 Nettoomsättning

	2022	2021
Bostäder, brutto	1 680 884	1 640 749
HLU-rabatter	-29 688	-28 042
Övriga rabatter	-42 179	-43 336
Outhyrt	-12 717	-40 265
Outhyrt i %	0,76%	2,57%
Bostäder netto	1 596 300	1 529 106
Lokaler, brutto	133 635	132 549
Outhyrt	-6 599	-14 647
Outhyrt i %	4,94%	11,05%
Lokaler netto	127 036	117 902
Garage och p-platser, brutto	54 464	52 545
Outhyrt	-2 319	-1 933
Outhyrt i %	4,26%	3,68%
Garage och p-platser netto	52 145	50 612
Debiterade energiavgifter	14 082	12 281
Ersättningar från hyresgäster	11 801	12 046
Fakturerade kundkostnader	962	937
Övriga intäkter	38 033	34 926
Vinst vid försäljning av inventarier	2 127	1 989
Övriga intäkter	67 005	62 179
SUMMA	1 842 486	1 759 799

NOT 6 Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetsservice	361 607	350 918
Förhandlingsersättning till Hyresgästföreningen (HGF)	3 012	3 022
Boinflytande och fritidsverksamhet	9 289	9 600
Avskrivning inventarier	11 961	12 133
Elförbrukning	54 872	48 298
Värme	181 393	188 622
Vattenförbrukning	60 347	55 917
Sophantering	49 748	44 099
Kabel-tv och bredband	146	183
Förlust vid försäljning av inventarier	-	136
SUMMA	732 375	712 928

NOT 7 Underhållskostnader

	2022	2021
Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll	98 338	96 483
Periodiskt underhåll	185 853	174 089
SUMMA	284 191	270 572

NOT 8 Fastighetsskatt

	2022	2021
Årets skattekostnad	44 840	43 485
Överprövningar av tidigare taxeringar	322	-4 157
Tidigare taxeringar	-	-179
SUMMA	45 162	39 149

NOT 9 Av- och nedskrivning av fastigheter

	2022	2021
Planenlig avskrivning byggnad och markanläggning	346 783	324 191
Nedskrivningar	-	2 100
Reverseringar av tidigare nedskrivningar	-	-32 696
SUMMA	346 783	293 595

NOT 10 Administrations- och försäljningskostnader

	2022	2021
Marknadsföring	5 791	5 227
Datakostnader	24 078	25 435
Avskrivning inventarier	4 097	3 540
Kundförluster, netto	6 753	5 383
Personalkostnader	112 827	104 925
Övriga administrativa kostnader	33 515	28 540
SUMMA	187 061	173 050

NOT 11 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

Medelantalet anställda	2022	varav män	2021	varav män
Totalt	512	59%	500	60%

Redovisning av könsfördelning i företagsledning	2022-12-31	2021-12-31
	Andel kvinnor	Andel kvinnor
Styrelsen	50%	29%
Övriga ledande befattningshavare	33%	33%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader	2022-12-31	2021-12-31
Löner och ersättningar	222 504	208 469
Sociala kostnader	64 268	85 284
(varav pensionskostnad) 1)	(12 911)	(17 162)

1) Av företagets pensionskostnader enligt plan avser 1 015 (1 493) företagets ledning avseende 2 (2) personer. Företaget har inga utestående pensionsförpliktelser till dessa. (0). För styrelsen finns inga avtal om pension. Avtalsenlig pension för vd utgår från 65 års ålder. Pensionsförsäkringskostnader utöver avtalad plan till vd har kostnadsförts med 0 (0). Pensionsförsäkringskostnader utöver avtalad plan för övriga ledande befattningshavare har kostnadsförts med 131 (200).

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda

	2022		2021	
	Styrelse, vd och vvd	Övriga anställda	Styrelse, vd och vvd	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	4 193	219 903	3 871	204 598
(varav tantiem o.d.)	(-)	(-)	(-)	(-)

Under 2022 har till styrelsen utbetalats 701 (633), varav 138 (96) till ordföranden.

Av de löner och ersättningar som lämnats till övriga anställda avser 7 544 (7 002) andra ledande befattningshavare än styrelse, vd och vice vd. Inga avtal om pension eller avgångsvederlag.

Avgångsvederlag

För styrelsen finns inga avtal om avgångsvederlag. Vd har sex månaders uppsägningstid och tolv månaders avgångsvederlag. Övriga ledande befattningshavare i bolaget har sex månaders uppsägningstid, men inga avtal avseende avgångsvederlag.

Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022	2021
EY		
Revisionsuppdrag	193	211
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	58	79
Andra uppdrag	-	-

PWC

Revisionsuppdrag	-	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Andra uppdrag	-	90

Lekmannarevisorer

Revisionsuppdrag	-	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	199	67
Andra uppdrag	-	-

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

NOT 12 Resultat vid försäljning av fastigheter

	2022	2021
Resultat vid försäljning av fastigheter	-146	1 025
	-146	1 025

NOT 13 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasingtagare	2022	2021
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	29 976	6 026
Mellan ett och fem år	101 006	122 855
Senare än fem år	14 744	30 684
	145 726	159 565

Leasingavtal där företaget är leasinggivare	2022	2021
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	120 324	116 595
Mellan ett och fem år	190 484	170 396
Senare än fem år	86 088	83 990
	396 896	370 981

NOT 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter, övriga	8 916	2 023
	8 916	2 023

NOT 15 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetslån	-155 255	-114 662
Borgensavgifter	-20 846	-19 031
Övriga finansiella kostnader	-	-8
	-176 101	-133 701

NOT 16 Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan

	2022	2021
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning		
- Inventarier, verktyg och installationer	27 000	4 000
	27 000	4 000

NOT 17 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skattekostnad	870	-
Uppskjuten skatt	-47 700	-78 383
	-46 830	-78 383

Avstämning av effektiv skatt	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		103 289		148 435
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-21 278	20,6%	-30 578
Skillnad avskrivningar på fastigheter	13,0%	-13 411	6,7%	-9 985
Ej avdragsgill/skattepliktig ned- och uppskrivning	0,0%	-	4,2%	6 303
Ej avdragsgilla räntekostnader	27,7%	-31 970	10,1%	-15 011
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0,5%	-541	1,6%	-2 438
Skillnad reavinstbeskattning fastigheter	0,9%	-943	0,5%	-786
Avdragsgilla underhållskostnader som är aktiverade	-98,3%	102 620	-56,2%	83 466
Ej utnyttjat underskottsavdrag	44,2%	-43 395	20,9%	-30 971
Ej skattepliktiga intäkter	-8,6%	8 918	0,0%	-
Skattereduktion investeringar	-0,8%	870	0,0%	-
Förändring uppskjuten skatt	46,2%	-47 700	52,8%	-78 383
Redovisad effektiv skatt	46,2%	-46 830	52,8%	-78 383

NOT 18 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	14 522 679	13 765 984
Nyanskaffningar	20 330	808 594
Rörelseförvärv	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-153 264	-51 899
Omklassificeringar	750 063	-
Vid årets slut	15 139 808	14 522 679
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-4 821 704	-4 517 128
Rörelseförvärv	-	-
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	75 884	22 986
Omklassificeringar	-	-
Årets avskrivning	-345 690	-327 562
Vid årets slut	-5 091 510	-4 821 704
Ackumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	609 969	607 329
Återförda uppskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	2 638	2 640
Vid årets slut	612 607	609 969
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-90 502	-126 684
Rörelseförvärv	-	-
Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	-
Omklassificeringar	-	-
Under året återförda nedskrivningar	-	38 282
Årets nedskrivningar	-	-2 100
Vid årets slut	-90 502	-90 502
Redovisat värde vid årets slut	10 570 403	10 220 441

Varav mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden	603 364	590 127
Avyttringar och utrangeringar	-2 528	-1 189
Rörelseförvärv	-	13 603
Omklassificeringar	-	-
Redovisat värde vid årets slut	600 836	602 541

Anskaffningsvärdet har minskats med statliga bidrag på 264 439 (258 457).

NOT 19 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Ackumulerade verkliga värden	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	35 313 725	33 465 328
Vid årets slut	33 378 546	35 313 725

Verkligt värde

Verkligt värde har bedömts via en intern modell för avkastningsvärdering och där förväntade framtida driftnettoöverskott samt ett restvärde vid kalkylperiodens slut nuvärdeberäknats med en kalkylränta under 10 år. ÖBOs fastigheter har delats in i 24 värdeområden med olika avkastningskrav beroende på lokalanvändning och läge. I värderingsmodellen används ÖBOs utgående hyror 2023-01-01 plus en antagen förhandlad höjning för 2023 om + 3,5 procent medan drift- och underhållskostnader är marknadsanpassade till en långsiktig nivå, så kallad normalanpassning. Det bortfall i hyror, så kallad vakans som förekommer är också långsiktigt bedömt. Uppgifter om drift- och underhållskostnader, vakanser, inflation, hyresutveckling, drift- och underhållsutveckling samt direktavkastningskrav har erhållits från de utomstående oberoende värderingskonsulterna Newsec AB, de har också översiktligt granskat den värderingsmodell som använts. Fastigheter som hör till en grupp av liknande objekt kan portföljvärderas om det förekommer stora skillnader på marknadsvärde i förhållande till bokförda värden. Detta för att minska justeringar av värden över resultaträkningen när goda marginaler finns i portföljen av homogena objekt.

Värderingsmodellen är emellertid inte lämpad för friliggande småhus varför en ortsprismetod (k/t-faktorn) har använts för att värdera dessa fastigheter.

Fastigheternas verkliga värde uppgick vid tidpunkten 2022-12-31 till 33 378 (35 314) mkr, vilket motsvarar 20 558 (21 961) kr per kvadratmeter.

NOTER

Följande antaganden ligger till grund för värderingen

Inflation*	2,0 % per år
Kalkylränta (Direktavkastning+inflation)	4,75 %-6,50 %
Direktavkastningskrav bostäder*	2,75 %-4,50 %
Direktavkastningskrav lokaler*	5,25 %-7,00 %
Drift- och underhållskostnader*, bostäder	350-600 kr/kvm
Drift- och underhållskostnader*, kommersiella lokaler	220-400 kr/kvm
Drift- och underhållskostnader*, enklare lokaler	225-350 kr/kvm
Drift- och underhållsutveckling*	2,0 %
Långsiktig vakans bostäder* (ekonomisk)	0,0 %-2,0 %
Långsiktig hyresutveckling*	2,0 %

* Newsec AB

NOT 20 Inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	170 684	163 360
Nyanskaffningar	12 107	18 564
Avyttringar och utrangeringar	-9 338	-11 240
	173 453	170 684
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-96 533	-91 444
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	8 746	10 585
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-16 042	-15 673
	-103 829	-96 532
Redovisat värde vid årets slut	69 624	74 152

NOT 21 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	921 535	622 036
Omklassificeringar	-750 063	-808 138
Investeringar	1 318 824	1 107 637
Redovisat värde vid årets slut	1 490 296	921 535

NOT 22 Andelar i koncernföretag

Akkumulerade anskaffningsvärden	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	98 793	98 843
Avyttringar	-	-50
Förvärv	100	-
Redovisat värde vid årets slut	98 893	98 793

Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31		
<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i % i)</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Redovisat värde</i>
ÖBO Omsorgsfastigheter AB 556800-5432 Örebro	1 000	100,0	100	100
Västerporten Fastigheter i Örebro AB 556004-8232 Örebro	11 000	100,0	92 324	92 324
Förvaltnings AB Brunnävan 556922-7290 Stockholm	500	100,0	-	-
ÖBO Husaren AB 556652-0515 Örebro	5 000	100,0	6 369	6 369
ÖBO Holding AB 559362-0973 Örebro	1 000	100,0	100	-
			98 893	98 793

i) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

ÖrebroBostäder AB upprättar inte koncernredovisning eftersom dotterbolagen konsolideras i ägarbolaget Örebro Rådhus AB.

NOT 23 Andelar i intresseföretag

Akkumulerade anskaffningsvärden	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	-	-
Avyttring	-	-
Nedskrivning	-	-
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Specifikation av företagets innehav av andelar i intresseföretag	2022-12-31	
	Ägd andel av: Justerat EK / Årets resultat	Andelar / antal i % i)
Intresseföretag / Organisationsnummer / Säte		
Bixia Gryningsvind AB 556544-2638 Linköping	25 286 7 649	400 40%

Specifikation av företagets innehav av andelar i intresseföretag	2021-12-31	
	Ägd andel av: Justerat EK / Årets resultat	Andelar / antal i % i)
Intresseföretag / Organisationsnummer / Säte		
Bixia Gryningsvind AB 556544-2638 Linköping	17 637 6 257	400 40%

i) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

NOT 24 Fordringar hos intresseföretag

Akkumulerade anskaffningsvärden	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	58 304	58 304
Tillkommande, avgående fordringar	26 000	-
Redovisat värde vid årets slut	84 304	58 304

NOT 25 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Akkumulerade anskaffningsvärden	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	40	170
Avgående tillgångar	-	-130
Redovisat värde vid årets slut	40	40

NOT 26 Finansiella instrument och riskhantering

Derivat och finansiell riskhantering

Marknadsvärdet på derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas överstiger redovisat värde med 332 615. Föregående år understeg marknadsvärdet redovisat värde med 883 863.

Säkringsredovisning

I ÖrebroBostäders "Riktlinjer för finanshantering" slås fast att räntederivat ska "syfta till att hantera ränterisker" samt att finansförvaltningen ska ske utifrån de förutsättningar som ÖBOs rörelseresultat visar. Denna strategi förutsätter en aktiv ränteriskhantering som bland annat innebär att säkringsinstrumenten kan ersättas eller överflyttas till andra säkringsdokument med syfte att åstadkomma en jämn och stabil räntekostnad över tid i balans med rörelseresultatet. Aktiv ränteriskhantering innebär att räntebindningen kan förlängas eller förkortas genom olika säkringsinstrument. All användning av säkringsinstrument sker mot den underliggande låneportföljen inklusive planerade framtida nya lån alternativt refinansiering av befintliga lån. Säkringens effektivitet bedöms kontinuerligt genom den aktiva skuldhanteringen som bland annat innebär att säkringsinstrumenten marknadsvärderas och att ÖBOs rörelseresultat mäts i förhållande till ränterisken.

NOT 27 Uppskjuten skatt

	2022-12-31		
Väsentliga temporära skillnader	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Anskaffningsvärde fastigheter	15 661 913	13 359 879	2 302 034
Akkumulerade avskrivningar, fastigheter	-5 091 510	-5 341 377	249 867
	10 570 403	8 018 502	2 551 901

	2022-12-31		
Väsentliga temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Anskaffningsvärde fastigheter	-	-474 219	-474 219
Akkumulerade avskrivningar, fastigheter	-	-51 473	-51 473
Skattemässigt underskottsavdrag	62 403	-	62 403
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	62 403	-525 692	-463 289

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 1 052 427 tkr. Ingen ytterligare fordran har bokats upp då det bedömts som att underskottet ej kan utnyttjas fullt ut inom de närmaste åren.

	2021-12-31		
Väsentliga temporära skillnader	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Anskaffningsvärde fastigheter	15 537 725	12 968 392	2 569 333
Akkumulerade avskrivningar, fastigheter	-5 317 283	-5 068 299	-248 984
	10 220 442	7 900 093	2 320 349

	2021-12-31		
Väsentliga temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Anskaffningsvärde fastigheter	-	-529 283	-529 283
Akkumulerade avskrivningar, fastigheter	-	51 291	51 291
Skattemässigt underskottsavdrag	62 403	-	62 403
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	62 403	-477 992	-415 589

NOT 28 Andra långfristiga fordringar

Akkumulerade anskaffningsvärden	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	6 151	6 988
Tillkommande fordringar	263	1 729
Reglerade fordringar	-50	-2 566
Redovisat värde vid årets slut	6 363	6 151

NOT 29 Varulager med mera

	2022-12-31	2021-12-31
Råvaror och förnödenheter	8 485	7 068
	8 485	7 068

Varulagret består av reservdelar och material för reparation och underhåll av lägenheter och lokaler. Värdering har skett till anskaffningsvärde.

NOT 30 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna inkomsträntor	-	-
Upplupen bonus	2 102	1 685
Övriga interimfordringar	28 169	22 787
	30 271	24 472

NOT 31 Ackumulerade överavskrivningar

	2022-12-31	2021-12-31
Maskiner och inventarier	-	27 000
	-	27 000

NOT 32 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	-	-
Skulder till Örebro kommun	8 591 400	7 791 400
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	-	-
Skulder till Örebro kommun	8 591 400	7 791 400

NOT 33 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror	100 625	111 539
Upplupna räntekostnader	798	20 394
Upplupna personalkostnader	33 014	33 477
Upplupna rabatter till hyresgäster	27 885	26 099
Övriga interimsskulder	90 137	48 914
	252 459	240 423

NOT 34 **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	990 122	990 122
Summa ställda säkerheter	990 122	990 122

Eventalförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
Parkeringsreverser	4 770	4 770
Fastigo ansvarsbelopp	4 200	4 150
	8 970	8 920

NOT 35 **Likvida medel**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	7	10
Banktillgodohavanden	8 961	8 230
Tillgodohavande på koncernkonto, Örebro kommun	-188 821	-165 919
	-179 853	-157 679

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

NOT 36 **Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen**

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	417 991	335 020
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	5	-21 221
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-1 897	-2 878
	416 094	310 921

NOT 37 **Nyckeltalsdefinitioner**

Driftnetto:	Resultat före avskrivningar på fastigheter
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Eget kapital:	Redovisat eget kapital plus obeskattade reserver minskat med 20,6/21,4 procent schablon-skatt
Investeringar:	Investeringar i byggnader och mark
Soliditet:	Synligt eget kapital i förhållande till balansomslutningen
Totalavkastning:	Driftnetto plus (värdeförändring minus nettoinvestering) / genomsnittligt marknadsvärde
Direktavkastning:	Driftnetto / genomsnittligt bokfört värde på fastigheterna
Avkastning på eget kapital:	Resultat efter finansiella poster / genomsnittligt eget kapital
Räntetäckningsgrad:	Rörelseresultat plus finansiella intäkter / räntekostnad
Låneränta:	Räntekostnad / genomsnittliga räntebärande skulder
Bostadshyror:	Genomsnittlig hyra kronor per m ² och år

NOT 38 **Förslag till disposition av företagets vinst**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 721 012 483, disponeras enligt följande:

att till aktieägare utdelas 665,76 per aktie	35 019 100
att i ny räkning överföres	1 707 433 121
	Summa 1 742 452 221

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Örebro den 7 mars 2023

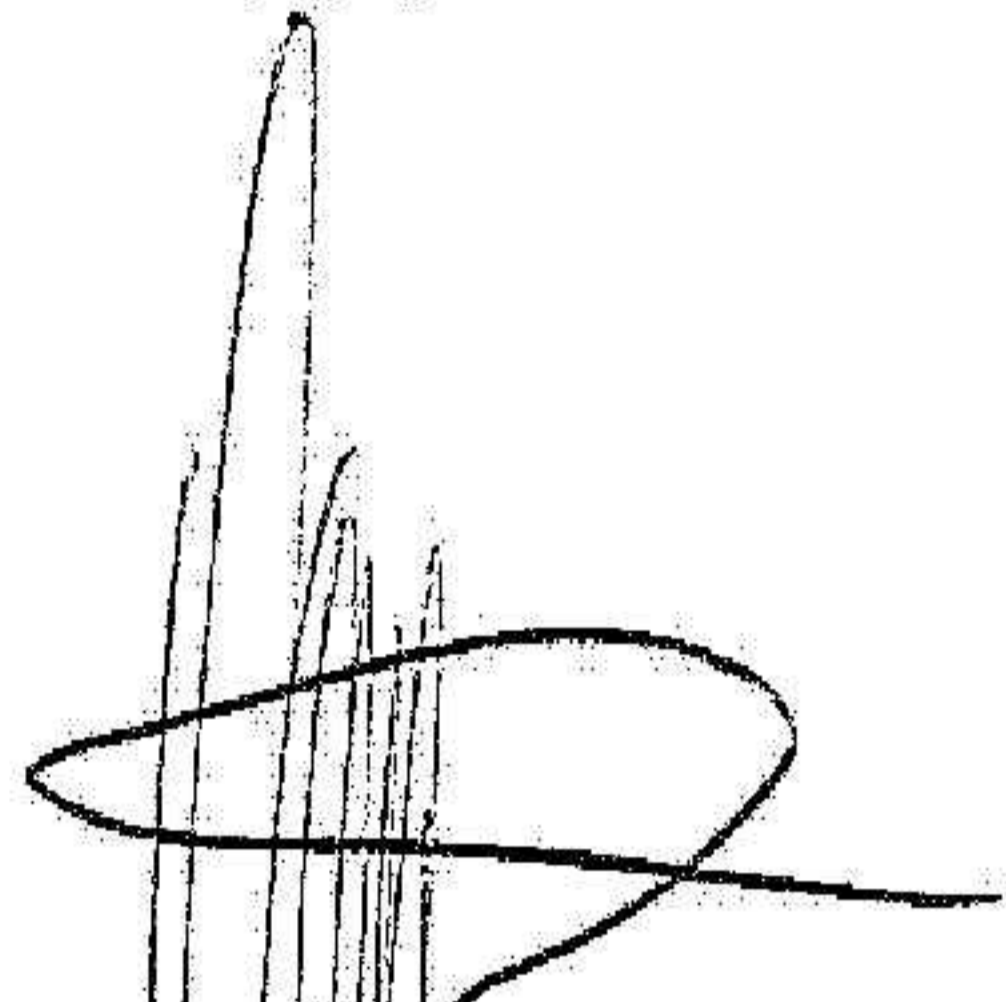

Mats Sjöström
Ordförande


Håkan Jacobsson
1:e vice ordförande


Helena Ståhl
2:e vice ordförande


Emelie Jaxell


Emelie Toro Hartman


Maria Cornstedt


Yngve Alkman


Ulf Rohlén
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 mars 2023.


Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

Kr per m ² prima area om ej annat anges	2022	2021	2020	2019	2018
Bokfört värde, fastigheter	6 510	6 356	6 017	5 682	5 439
Marknadsvärde fastigheter	20 548	21 961	20 694	17 602	17 121
Fastighetsskuld	5 348	4 903	4 504	4 305	4 029
Hysesintäkt bostäder brutto 1)	1 188	1 136	1 126	1 102	1 074
Hysesintäkt lokaler brutto 1)	1 129	1 106	1 112	1 061	1 042
Resultaträkningen					
Hysesintäkter	1 093,52	1 055,72	1 041,22	1 018,96	997,21
Övriga intäkter	41,27	38,67	37,85	34,60	29,76
Fastighetsservice	-237,66	-233,71	-233,00	-246,94	-228,74
Elförbrukning	-33,80	-30,04	-26,08	-33,60	-30,58
Värmekostnader	-111,72	-117,30	-98,94	-108,33	-116,25
Vattenförbrukning	-37,17	-34,77	-30,78	-25,60	-24,71
Sophantering	-30,64	-27,43	-25,47	-25,63	-24,62
Kabel-TV och bredband	-0,09	-0,11	-0,14	-0,47	-2,84
Hysesgäststyrt lägenhetsunderhåll	-60,57	-60,00	-56,40	-59,78	-59,60
Periodiskt underhåll	-114,47	-108,26	-118,60	-112,53	-113,46
Fastighetsskatt/avgift	-27,82	-24,35	-26,21	-25,59	-23,46
Av- och nedskrivningar på fastigheter	-213,58	-182,58	-167,38	-165,35	-161,27
Utrangeringar	-36,27	-7,68	-8,90	-0,21	
Administrativa kostnader	-115,26	-107,62	-103,92	-104,51	-95,94
Resultat vid försäljning av fastigheter	-0,09	0,64	0,51	6,07	1,08
Utdelning från koncernföretag	26,66				
Resultat vid försäljning av aktier o andelar		0,05	0,10		
Finansiella intäkter	1,82	1,26	1,45	0,93	1,09
Räntekostnad	-104,79	-83,15	-95,56	-81,18	-96,66
Bokslutsdispositioner	24,27	12,97	16,63	12,41	12,79
Skatt	-28,84	-48,75	-13,74	-28,80	-22,82
Resultat	34,77	43,56	92,64	54,45	40,98

1) Avser hyresnivå den 1 januari året efter.

AVFLYTTNINGSTATISTIK 2022

Bostäder exkl student- och omsorgslägenheter som förvaltas av ÖBO

Område	Antal lgh	Antal avflytt	Avflytt %
Adolfsberg/Mosjö	356	52	14,6
Baronbackarna	833	104	12,5
Björkhaga	294	35	11,9
Brickebacken	1 167	154	13,2
Centrum	2 913	358	12,3
Garphyttan	278	64	23,0
Ladugårdsängen	321	30	9,3
Lillån/Glanshammar	277	33	11,9
Markbacken	1 004	170	16,9
Norrby	2 620	463	17,7
Oxhagen	812	68	8,4
Rosta	1 660	217	13,1
Sörbyängen	262	36	13,7
Tengvallsgatan	440	59	13,4
Tybble	1 461	166	11,4
Varberga	1 429	352	24,6
Vasa	1 242	130	10,5
Vivella	2 218	467	21,1
Västhaga	840	180	21,4
Östernärke	316	50	15,8
Totalt	20 743	3 188	15,4

	Antal avflytt	Avflytt %
Flyttat ifrån ÖBO	1 944	9,4
Flyttat inom ÖBO	1 244	6,0
Totalt	3 188	15,4

AVFLYTTNINGSTATISTIK STUDENTLÄGENHETER 2022

	Antal lgh	Antal avflytt	Avflytt %
Student	1 123	545	48,5

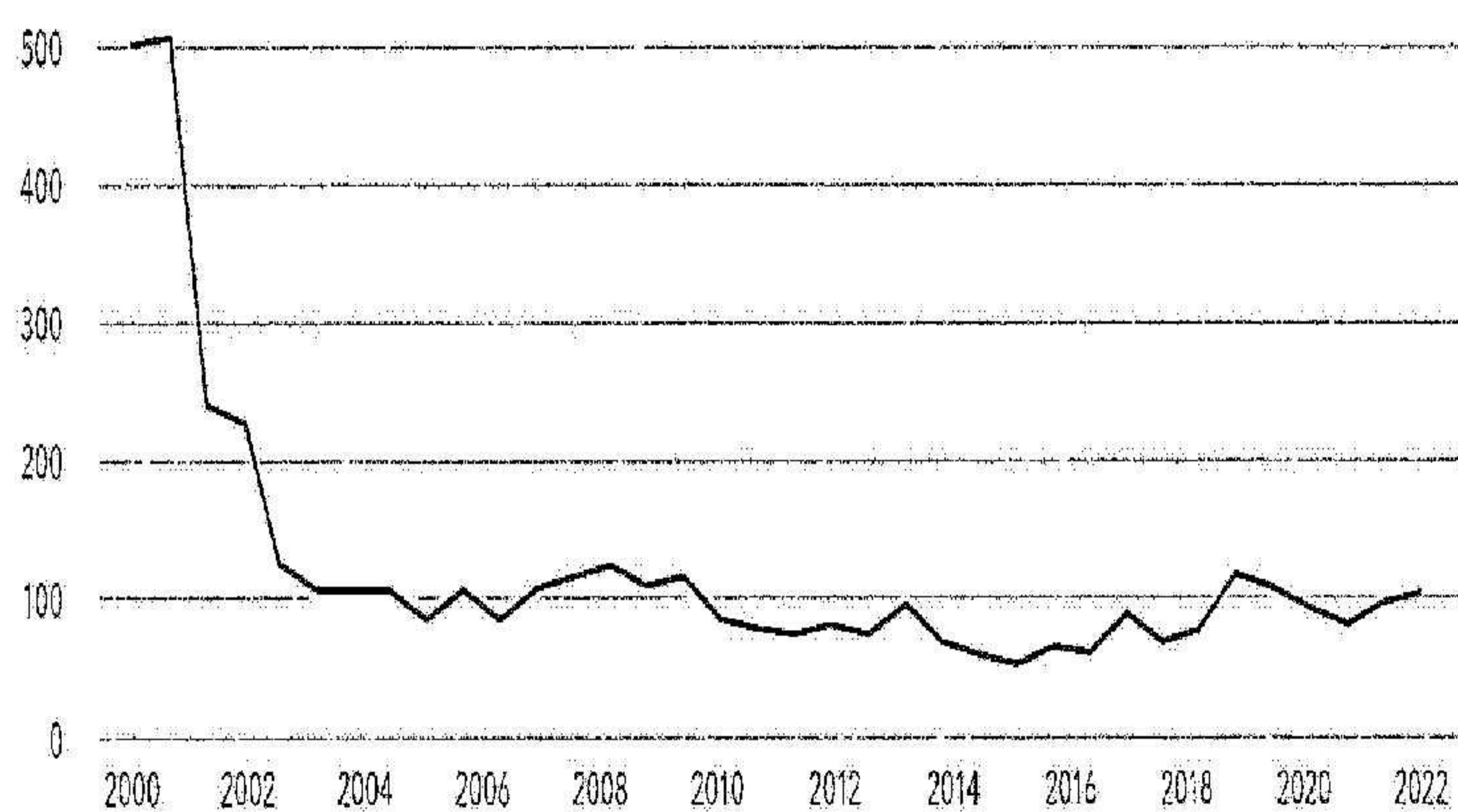
LÄGENHETER RIKTADE TILL SÄRSKILDA MÅLGRUPPER

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Seniorbostäder	1 213	1 263	1 280	1 259	1 238	1 243	1 243	1 243	1 243	1 246
Bostäder i kollektivhus	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61
Studentbostäder	2 185	2 244	1 993	2 017	1 777	1 601	1 416	1 056	1 069	1 123
Ungdomsbostäder	0	0	0	0	16	91	82	95	97	115
Rök- och husdjursfria bostäder	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
Bostäder i småhus	1 423	1 444	1 429	1 426	1 409	1 418	1 414	1 411	1 404	1 401
Omsorgsbostäder	354	345	345	345	345	345	345	320	299	299
Omsorgsbostäder i dotterbolag	503	534	534	542	542	605	614	614	653	653

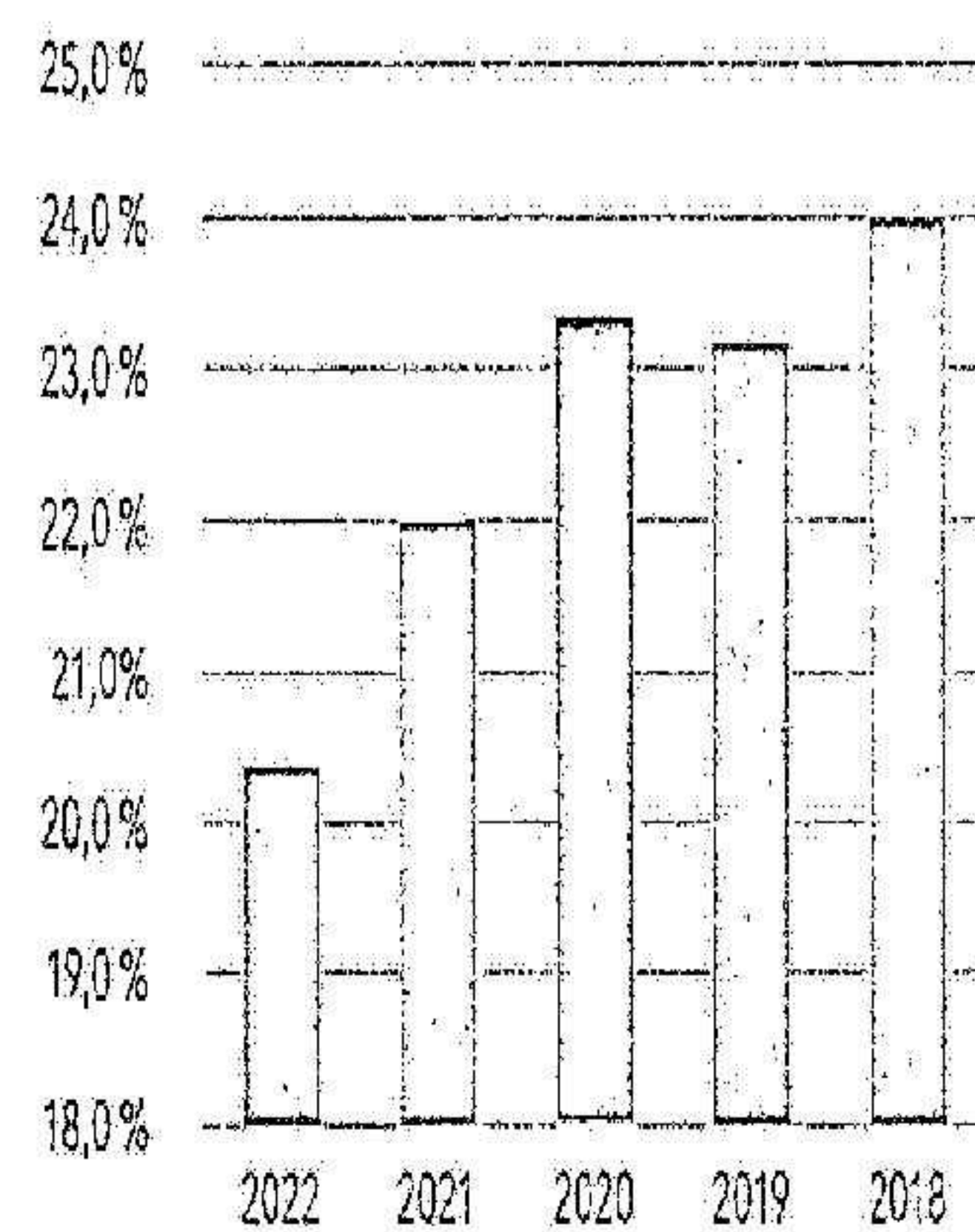
HYRESJUSTERINGAR

År	Procent
1995-03-01	3,00
1996-01-01	2,90
1997-01-01	2,90
1998-09-01	-0,70
1999-02-01	-0,70
2001-01-01	1,30
2002-01-01	1,00
2003-01-01	2,40
2004-01-01	2,05
2005-04-01	2,30
2006-01-01	-0,25
2007-03-01	2,00
2008-01-01	2,50
2009-03-01	2,70
2010-01-01	1,75
2011-01-01	2,25
2012-02-01	2,95
2013-01-01	1,95
2014-01-01	2,25
2015-01-01	0,90
2016-01-01	0,85
2017-02-01	1,10
2018-02-01	1,36
2019-01-01	2,00
2020-01-01	1,92
2021-01-01	1,50
2022-01-01	1,90
2023-01-01	4,95

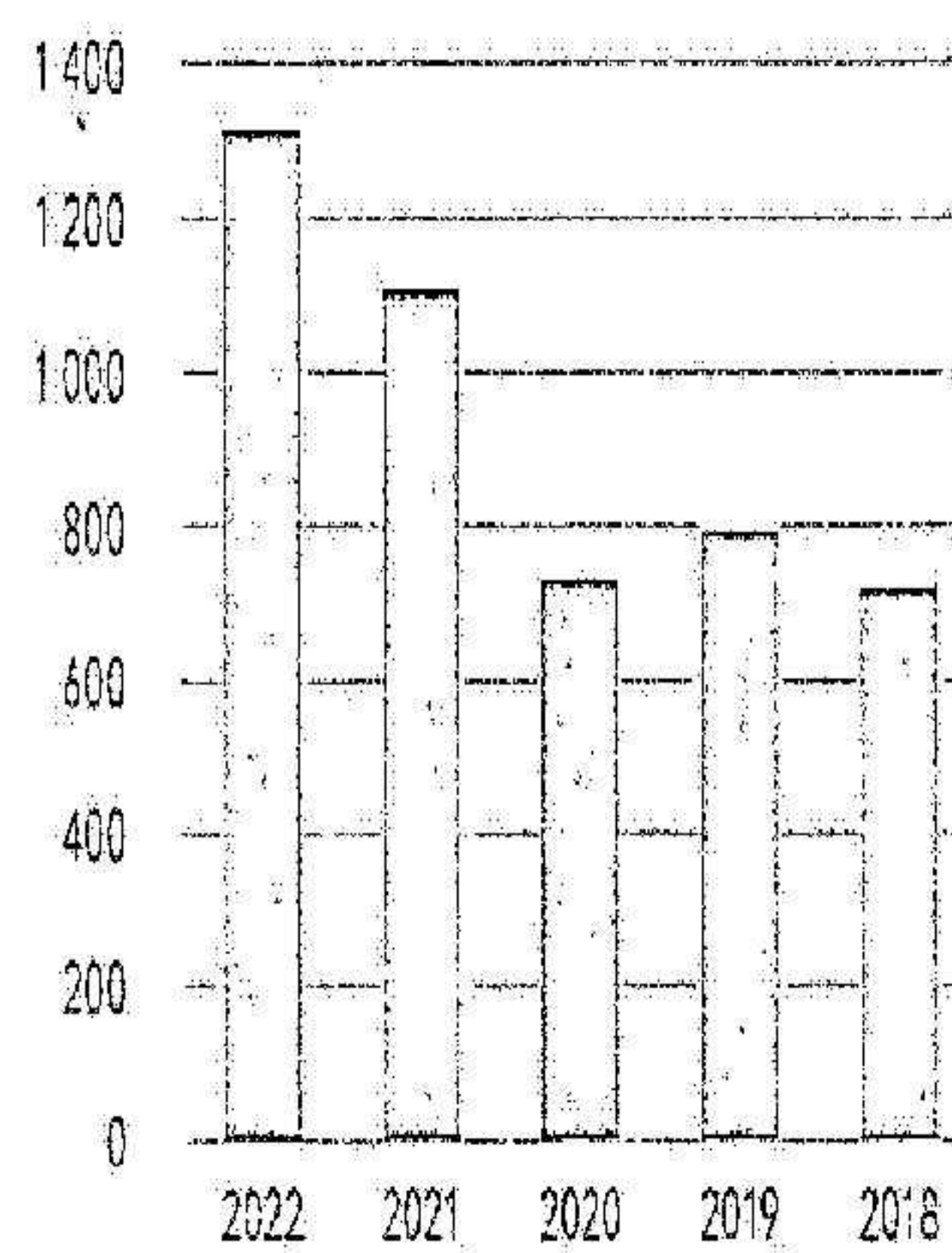
VAKANTA LÄGENHETER 2000-2022



SOLIDITET



INVESTERINGAR





Building a better
working world

2023090603185

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Örebrostäder AB, org.nr 556334-8449

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Örebrostäder AB för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 45-63 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Örebrostäder ABs finansiella ställning per 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Örebrostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat. *6*

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Örebrostäder AB för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Örebrostäder AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

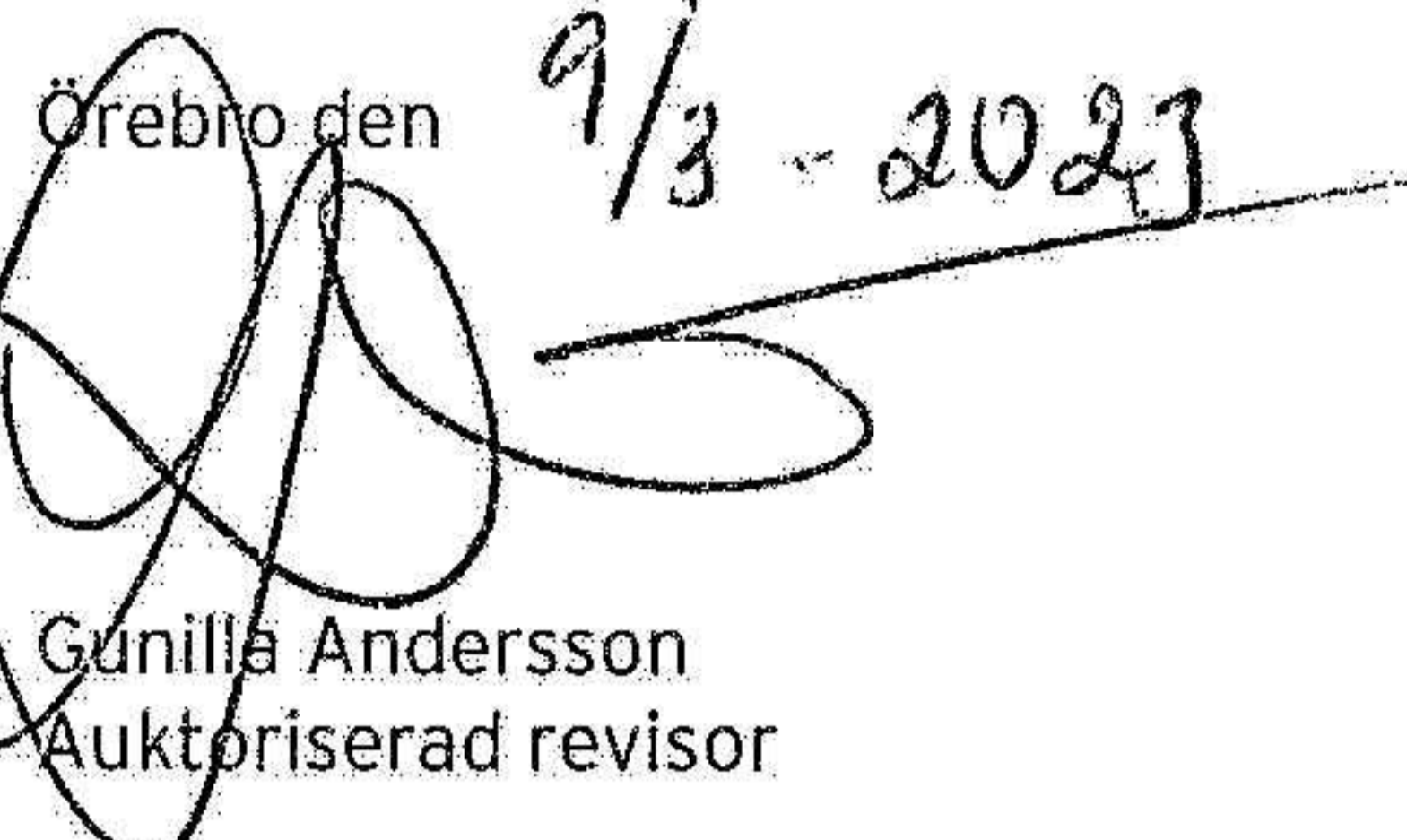
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örebro den 9/3 - 2023

 Gunilla Andersson
 Auktoriserad revisor

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Örebrostäder AB, organisationsnummer 556334-8449

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2022 och för att den är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för mitt vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Örebro den 9 mars 2023

Ernst & Young AB


Gunilla Andersson

Auktoriserad revisor