20230519039082

Örebroporten Fastigheter AB
Org nr 556167-8276

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 10
- balansräkning 11
- kassaflödesanalys 13
- noter 14

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor (SEK). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad VD i Örebroporten Fastigheter AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2023-04-28.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Örebro den 2023-04-28

Jeanette Berggren

20230519003983

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Örebroporten Fastigheter AB ägs till 100 procent av Örebro Rådhus AB, 556005-0006 och har sitt säte i Örebro. Örebro Rådhus AB ägs av Örebro kommun till 100 procent och har sitt säte i Örebro.

Allmänt om verksamheten

Bolaget har till ändamål att - inom ramen för en allmänt inriktad och kompetensenlig kommunal näringspolitik - komplettera marknadens utbud av lokaler för näringsverksamhet genom att förvärva, äga, förvalta, utveckla, överlåta eller upplåta fastigheter samt att genom information och marknadsföring lämna näringslivet en god service i frågor om mark- och lokalutnyttjande i kommunen.

Vidare skall bolaget på uppdrag av kommunen förvärva, äga, förvalta, utveckla och upplåta fastigheter för kommunens egen verksamhet.

Bolaget skall bereda kommunfullmäktige i Örebro möjlighet att ta ställning för beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller av större vikt för bolaget.

Dotterbolag

Örebroporten Förvaltning AB, ägs till 100 procent av Örebroporten Fastigheter AB. Bolaget har till ändamål att i fastighetsbolag förvärva, sälja, äga och förvalta aktier och andelar.

Örebroporten Holding AB, ägs till 100 procent av Örebroporten Fastigheter AB. Bolaget har till ändamål att i fastighetsbolag förvärva, sälja, äga och förvalta aktier och andelar.

Gustavsviks Utvecklingsbolag AB ägs till 51 procent av Örebroporten Förvaltning AB, resterande 49 procent ägs av Gustavsviks Intressenter AB. Gustavsviks Utvecklingsbolag AB äger 100 procent av aktierna i Kikapu i Örebro AB. Syftet med bolagen är att bidra till utveckling av markområden invid Gustavsvik i södra utkanten av centrala Örebro.

Intressebolag och liknande andelar

Gustavsvik Resorts AB ägs tillsammans med Gustavsviks Intressenter AB. Örebroporten Fastigheter AB äger 45 procent av aktierna. Syftet med bolaget är att driva upplevelsebad, camping och tillhörande faciliteter.

Marieberg Utvecklings AB ägs till 50 procent av Örebroporten Förvaltning AB tillsammans med AB Lokalhusman i Örebro och Lindin Förvaltning AB. Bolaget har till ändamål att utveckla området för södra Marieberg i Örebro samt förvalta fastigheten Örebro Rävgräva 1:52. Fastigheten bedöms vara en nyckelfastighet för fortsatt gynnsam utveckling av området både vad gäller geografisk placering, attraktion och kommunikationer. Aktieöverlåtelseavtal har tecknats i december, där Örebroporten Förvaltning AB säljer samtliga sina andelar i bolaget till Lindin Förvaltning AB och Husherren Lokaler AB. Försäljningen är villkorad av Örebro kommunfullmäktiges beslut som väntas fattas i början av 2023.

Örebroporten Förvaltning AB äger 33 procent av aktierna i Törsjö Logistik AB. Övriga delägare är Lokalhusman i Örebro 2 AB (33 procent) och Catena Logistik AB (34 procent). Bolaget har till ändamål att utveckla fastigheten Törsjö 13:2 i Örebro kommun genom planläggning så att det blir möjligt att uppföra logistiklokaler, särskilt med inriktning på sådana som kräver tillgång till järnvägsspår.

Comfact Signature Referensnummer: 1553787

20230519039984

Örebroläktaren AB ägs tillsammans med ÖSK Elitfotboll AB, KIF Örebro DFF och Dagdeg Eyravallen AB. Örebroläktaren AB hyr lokaler för konferens- och restaurangverksamhet i norra läktaren (Behrn Arena, fotboll). Örebroporten Fastigheter AB äger 5 procent av aktierna.

Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgår det förvaltade fastighetsbeståndet till en uthyrningsbar area på cirka 380 000 (380 000) kvadratmeter. Den vakanta uthyrbara arean uppgår till 4,5 (5,3) procent och den ekonomiska vakansen till 3,6 (4,2) procent.

Det bokförda värdet av bolagets förvaltningsfastigheter, pågående nyanläggning och inventarier uppgick vid årets slut till 4 429 mnkr. Extern värdering av beståndet har gjorts av Newsec i oktober 2022 och bedömt marknadsvärde uppgår till 6 132 mnkr, se not 19.

Investeringar i mark- och fastighetsförvärv samt nyproduktion, om- och tillbyggnader

Årets totala investeringar i fastigheter och andra materiella anläggningstillgångar uppgår till 553,4 (522,0) mnkr. Större investeringar består av nybyggnation Kexfabriken 2, ny- och ombyggnation Tankbilen 1, samt större underhåll och hyresgästanpassningar för Målaren 19 och Stinsen 20. I årets investering ingår också förvärv av mark för fastigheterna Tankbilen 1 och Axberg-Kvinnersta.

Pågående projekt vid årsskiftet uppgår till 677,5 (199,9) mnkr vilket främst utgörs av nybyggnation Kexfabriken 2, ny och ombyggnation Tankbilen 1 och ROT renovering Målaren 19.

Köp och försäljningar

Förvärv av mark Tankbilen 1 och Axbergs-Kvinnersta har skett från Örebro kommun samt försäljning del av Nikolai 3:352 (Brunnsparken) till Örebro kommun med en realisationsvinst om 6,1 mnkr.

Resultat och ställning

Resultat efter finansiella poster uppgick vid årsskiftet till 42,3 (129,3) mnkr och det justerade egna kapitalet till 987 (970) mnkr per den 31 december. Soliditeten uppgick till 21,6 (23,7) procent.

Väsentliga händelser under året

2022 har präglats av oro i omvärlden, inte minst med anledning av krigsutbrottet i Ukraina. Stigande räntor, hög inflationstakt och höga energipriser påverkar både Örebroporten Fastigheter AB och våra hyresgäster.

Upprustningen av Målaren 19 pågår. Upprustningen avser en totalrenovering. Framtida hyresgäst är Örebro kommun. I slutet av mars 2022 gick huvudentreprenören i konkurs. I mitten av april återupptogs entreprenaden med ny huvudentreprenör. Projektet är drabbat av förseningar och ökade kostnader.

Upprustning av fd bibliotekslokalerna pågår. Statens servicecenter flyttade in i april 2022. Anpassningar av lokaler för Kriminalvårdsverket pågår, med inflyttning tidig höst 2023.

Lokalanpassning och tillbyggnad av lokaler för Tekniska förvaltningen pågår på Tankbilen 1. Byggnaden drabbades i augusti av en tromb med påföljande takskador och vattenskador, vilket orsakat försenad inflytt. Inflyttning sker sommaren 2023.

Uppförande av kontorsbyggnad på ca 10 000 kvm pågår på Kexfabriken 2. Örebroporten har tecknat hyresavtal med SCB för kontorslokaler på Kexfabriken 2 med inflyttning september 2023. Nybyggnationen

20230519003985

pågår enligt plan.

Avtal är tecknat med Örebro kommun om försäljning av parkmark i Brunnsparken. Överlåtelsen sker när lantmäteriförrättningen är klar.

Örebroporten sålde del av Pappersbruket 13 till Örebro kommun sommaren 2016. För denna mark föreligger saneringsbehov. Avsättning har skett med 7,5 mnkr i bolagets räkenskaper år 2017 för sanering av området. Saneringsarbetet är ännu inte helt färdigställt. Avsättningen i räkenskaperna bedöms vara tillräcklig.

Värdering av bolagets fastigheter har gjorts av Newsec under hösten. Ledningens bedömning är att det per årsskiftet inte finns något nedskrivningsbehov av bolagets fastigheter.

Flerårsöversikt

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	mnkr	392	376	351	365
Driftnetto	mnkr	249	247	238	239
Resultat efter finansnetto	mnkr	42	129	50	418
Balansomslutning	mnkr	4 570	4 084	3 853	3 567
Soliditet	%	21,6	23,7	22,6	24,8
Direktavkastning	%	6,6	7,1	7,6	7,1
Avkastning på eget kapital	%	4,3	14,0	5,7	61,9
Avkastning på totalt kapital	%	2,4	4,6	2,7	12,5
Bruttolåneräntor	%	2,0	1,9	1,9	1,8
Årsarbetare		44	41	39	36

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risk och osäkerhetsfaktorer

Bolaget kommer fortsätta att vara aktivt i näringslivsetableringar och utveckling av kommunala fastigheter i Örebro kommun. Målsättningen är att kunna skapa förutsättningar för kommunen och andra intressenter att kunna etablera sig respektive ha möjlighet att expandera i befintliga lokaler eller i helt nya lokaler samt att bidra till en positiv utveckling av Örebro kommun. Vidare kommer bolaget fortsätta med att skapa förutsättningar för att kunna överlåta enskilda byggnader och markområden till aktörer när så är lämpligt.

Hyresintäkterna är säkrade genom en stor andel långa hyresavtal. Årligen görs en inflationsjustering av hyresavtalen. Hyror från kommunala hyresgäster utgör en väsentlig del av hyresintäkterna.

Örebroporten Fastigheter AB har till viss del möjlighet att påverka driftöverskottet genom att under en tid minska löpande underhållskostnader. Kostnaden för media utgör cirka 44 procent av driftskostnaderna, varav 16 procent vidaredebiteras till kunderna som tillägg på hyran.

På kort sikt är driftkostnaderna att betrakta som mer eller mindre fasta. En förändring av driftskostnaderna med en procent påverkar resultatet med cirka 1,2 mnkr.

Bolagets största enskilda kostnad är räntekostnaden. Bolagets finansieringsverksamhet styrs av en koncern-gemensam finanspolicy samt riktlinjer för finanshantering som årligen fastställs av styrelsen. Dessa

20230519103986

innehåller bemyndiganden och mandat, samt en definition av koncernens syn på risk och hur exponering för de finansiella riskerna skall hanteras. I bolagets låneportfölj finns räntederivat som är ett flexibelt sätt att förlänga lån med kort räntebindningstid. Bolaget har under året utökat sin skuld med 450 mnkr. Med den fördelning av räntebindningstider som gäller vid utgången av 2022 skulle en förändring av ränteläget med en procent på helårsbasis påverka bolagets kostnader med cirka 8,6 mnkr.

Efterfrågan på lokaler har varit fortsatt god. Vakansgraden uppgår till 4,5 procent av uthyrningsbar yta, varav en stor del avser ytor som Kvinnerstaskolan lämnat, andra vakanta ytor finns i fd biblioteksshuset Stinsen 20 samt i Skofabriken i Skebäck.

Utredning pågår av framtiden för Svampenterminalen. Risk finns för framtida större saneringsåtaganden.

Planprocess pågår för omställning av Virkeshandlaren 11 på Aspholmen till ny användning efter att Tekniska förvaltningen kommer att lämna lokalerna.

Planprocess pågår för Kexfabriken 1, 2 och 3 liksom för Tågmästaren 24.

Fortsatt underhåll och anpassningar kommer att ske av våra skolfastigheter.

Gustavsvik Resorts AB fortsätter arbetet med att bibehålla attraktionskraften för bad och camping genom fortsatt utveckling av anläggningen och närliggande verksamheter.

En strategisk utvecklingsplan för Eyrafältet är under framtagande.

Finansiering och användning av finansiella instrument

Bolagets upplåning finansieras via Örebro kommun som ansvarar för att säkerställa bolaget det lånebehov som föreligger.

Örebro kommun emitterar gröna obligationer för att finansiera klimatsmarta och ekologiskt hållbara investeringar. Gröna obligationer är ett sätt att finansiera särskilt miljöinriktade investeringsprojekt. Det är ett verktyg för att öka medvetenheten om klimatrelaterade utmaningar och lösningar och samtidigt uppmuntra investerare att placera i gröna och hållbara projekt. Örebroporten Fastigheter AB har bland annat finansierat Novahuset (Universitetet 6), Tybblelundshallen (Almby 11:332), Kulturkvarteret (del av Klockaregården 7) och Åbylunden (Målaren 19) via gröna obligationer, beloppet uppgår till 1 165 mnkr.

Räntebärande skulder uppgick till 3 343 (2 893) mnkr. Lånen är enbart upptagna i svensk valuta och till rörlig ränta.

Säkring av ränterisk görs genom räntederivat som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar, se not 1.

All användning av säkringsinstrument sker mot den underliggande låneportföljen inklusive planerade framtida lån alternativt refinansiering av befintliga lån. Av bolagets låneskuld är 76,3 procent säkrat mot räntederivat. Förfallotidpunkten för derivaten sträcker sig från 2023-2033. Marknadsvärdet på derivaten uppgår till 280,8 (-124,5) mnkr. Marknadsvärdet är det pris som marknaden är villig att betala för derivaten på balansdagen jämfört med anskaffningspriset. Positivt belopp visar övervärden d v s orealiserade vinster på derivaten. Förändringar i marknadsvärdet redovisas inte i resultat- eller balansräkningen.

Den vägda genomsnittliga räntan för året är 2,0 (1,9) procent och den volymvägda genomsnittliga räntebindningstiden inklusive forward startade derivat uppgår till 7,0 (8,1) år. I den genomsnittliga räntan ingår en avgift till kommunen med 0,35 (0,35) procent.

20230519103987

Nyupptagna lån under året uppgår 450 mnkr.

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 och aktuella uppdrag. Styrelsen bedömer att i den mån bolaget själva 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.

Riskbedömning och intern kontroll

Omfattning och bedömning av riskhantering i sin helhet, och den finansiella rapporteringen i synnerhet, görs kontinuerligt av bolagsledningen, styrelsen och revisorer. Ekonomi-, fastighets- och projektavdelningen arbetar nära varandra. Fortlöpande görs uppföljningar och analyser på fastighetsnivå samt på resultat-, balans- och projektnivå för att säkerställa att riktlinjer följs. Översyn av attest- och behörighetsordning ses regelbundet över och ändras vid behov. Med hänsyn till utvecklingen på energimarknaden har en elhandelspolicy fastslagits och en elhandelsgrupp har tillsatts för att både säkra upp eltillgången och säkra priset på el.

Bolagets verksamhet, finansiella hantering och förvaltning revideras årligen av bolagets revisorer som rapporterar iakttagelser och eventuella synpunkter 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, revisor och Örebro Rådhus AB.

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

Det pågår en ständig ändamålsenlig utveckling av processer och rutiner. Styrelsen har beslutat att bolaget i allt väsentligt skall följa Örebro kommuns riktlinje för intern kontroll.

Styrelsen har haft 11 protokollförda möten under verksamhetsåret.

Klimat- och miljöarbete

Hållbarhet berör hela företaget och spänner över ett stort spann av frågor. De tre frågor som just nu har störst fokus är:

- Minskningen av växthusgaser
- Val av byggnadsmaterial
- Samarbeten med andra aktörer

Behovet av att minska människans klimatbelastning är avgörande för planetens framtid. Örebroporten och Örebro kommun har tydliga och höga ambitioner för att bidra i detta arbete. Utöver behovet av att minska

20230519003988

energianvändningen så berörs val av drivmedel, frågan om hur vi bygger mer klimateffektivt samt hur vi kan samverka med andra aktörer för att få en bättre utväxling på arbetet.

Under det gångna året har Innovationsgemenskapen tagit fart ordentligt. Innovationsgemenskapen är ett samarbete mellan de tre kommunala fastighetsbolagen, med syfte att samverka och nyttja varandras kunskap. En gemensam plattform för utformning av system och styrning tar nu form.

De krav och åtaganden Örebro kommun ställer på Örebroporten är följande:

Till och med 2030 ska Örebroporten:

- sänka fjärrvärmeförbrukning till 80,0 kWh/kvadratmeter uppvärmd yta (a-temp), vilket motsvarar 13,8 procent.
- sänka elförbrukning till 23,3 kWh/kvadratmeter a-temp, vilket motsvarar 52,9 procent.

Åtagandet avseende energi från kommunen har brutits ner till mål för respektive fastighet/byggnad. Detta för att flytta målen och skapa engagemang i hela organisationen. Arbetet går åt rätt håll då både el och fjärrvärmeförbrukningen sjunker.

När det gäller fjärrvärme har normalperioden för normalårskorrigering förändrats. Samtidigt har Örebroportens beräkningsmodell förfinats, numera utför vi själva beräkningen med faktiska siffror för andel vatten som används för uppvärmning respektive vattenförbrukning. Sammantaget innebär dessa förändringar att värdena från tidigare år blir svåra att jämföra med 2022. Förbrukningen av fjärrvärme tar ett stort kliv neråt. I Hållbarhetsrapporten beskrivs detta utförligare. Under 2023 kommer målsättningen för fjärrvärme att korrigeras i ett samarbete med Örebro kommun. Målet har med andra ord inte uppnåtts i förtid, utan det är ett förändrat beräkningssätt som är orsaken till den kraftiga sänkningen. Trenden går dock fortsatt neråt.

Första måletappen för energimål löper fram till och med 2025. Utfallet för 2022 visar på att förbrukningen av fjärrvärme har sjunkit med 8,6 procent från 2014 års nivåer, till 84,8 kWh per kvadratmeter uppvärmd yta. Elförbrukningen har för samma period sjunkit med 23,7 procent, till 37,7 kWh per kvadratmeter uppvärmd yta.

All rapportering av energi baseras på de byggnader där vi har förbrukning för ett helt år. Byggnader som förvärvas, avyttras eller nyproduceras finns med i redovisningen de år de kan uppvisa helårsvärden, detta eftersom alla nyckeltal kopplas till ytan och ej komplett årsförbrukning leder till felaktiga värden.

På årsbasis rapporteras även uppgifter kring företagets fordonsflotta och bränsleförbrukning. Örebroporten ligger i god linje med vad som förväntas av bolaget. Förbrukningen av fossila drivmedel är mycket låg till förmån för alternativa drivmedel. Likaså är körsträckor förhållandevis låga och fordonsparken uppfyller med god marginal de krav som ska följas.

När det gäller val av byggnadsmaterial så tillämpas Miljöbyggnad nivå silver numera i alla större byggprojekt. Materialval registreras via Sundahus miljödatabas och vi strävar efter att nyttja produkter som klarar kriterierna för A och B-klassning. Nytt är också kraven på klimatdeklarationer vilket har medfört att vi i samtliga större projekt numera sätter projektspecifika mål för utsläpp av växthusgaser per BTA.

I enlighet med övriga styrdokument från Örebro kommun ska Örebroporten:

- utföra all projektering av nyproduktion och större ombyggnationer i enlighet med kriterierna för Miljöbyggnad, nivå silver.
- sträva efter att energianvändningen vid större renoveringar halveras
- minska mängden byggavfall
- bidra till en trygg, hälsosam, estetisk och motståndskraftig stad avseende utomhusmiljön i samband med nyproduktion
- öka andelen förnyelsebara drivmedel i den egna verksamheten

20230519039B9

Övriga krav gällande renoveringar och nyproduktion har arbetats in i Örebroportens dagliga verksamhet. Miljöbyggnad silver är miniminivå för nyproduktion och större ombyggnationer. Materialval registreras via Sundahus miljödatabas och vi strävar efter att nyttja produkter som klarar kriterierna för A och B-klassning. Nytt är också kraven på klimatdeklarationer vilket har medfört att vi i samtliga större projekt numera sätter projektspecifika mål för utsläpp av växthusgaser per BTA.

I ett försök att minska mängden byggavfall ingår Örebroporten i ett samarbete kring uppstart av en byggretur tillsammans med bland annat Örebro kommun. Verksamheten kommer att öppna under 2023.

Tre av Örebroportens fastigheter är utpekade utvecklingsområden, det vill säga områden i staden med en stor potential till förändring och bidragande till en mer hållbar stad. Det är fastigheterna Virkeshandlaren 11, Olaus Petri 3:241 och Pappersbruket 13. Samtliga dessa tre fastigheter är dessutom potentiella riskområden för markföroreningar. Arbetet med att kartlägga dessa fastigheter och ta fram underlag för hur de hanteras i framtiden fortgår.

Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Örebroporten Fastigheter AB valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen skild rapport. Denna hållbarhetsrapport omfattar Örebroporten Fastigheter. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Rapporten finns tillgänglig på www.orebroporten.se/hallbarhetsarbete.

Comfact Signature Referensnummer: 1553787

20230519039990

Förändring av eget kapital

	Aktie-kapital	Reserv-fond	Uppskrivnings-fond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat
Eget kapital 2022-01-01	10 800	2 160	120 937	702 788	122 813
Vinstdisposition	-	-	-	122 813	-122 813
Utdelning	-	-	-	-22 000	-
Avskrivning/återföring på uppskrivning	-	-	-451	451	-
Årets resultat	-	-	-	-	35 698
Eget kapital 2022-12-31	10 800	2 160	120 486	804 052	35 698

Förslag till resultatdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	804 051 902
Årets resultat	35 698 185
	839 750 087

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till aktieägaren utdelas 2 037 kr per aktie, totalt	22 000 000
att i ny räkning överförs	817 750 087
	839 750 087

Resultatet av bolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkning, balansräkning och kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Comfact Signature Referensnummer: 1553787

20230519039911

Resultaträkning	**Not**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	2, 4, 5	391 980	376 409
Driftskostnader	5, 6, 7	-116 169	-95 603
Underhållskostnader		-20 531	-27 225
Fastighetsskatt		-5 849	-6 226
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	8	-124 997	-119 721
Bruttoresultat		124 434	127 634
Administrations- och försäljningskostnader	7, 9, 10	-13 318	-15 768
Resultat vid försäljning av fastigheter		6 127	-31 647
Övriga rörelseintäkter		2 183	337
Övriga rörelsekostnader	11	-19 033	-1 856
Rörelseresultat		100 393	78 700
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	12	500	103 915
Resultat från andelar i intresseföretag	13	328	212
Ränteintäkter och liknande resultatposter	14	817	141
Räntekostnader och liknande resultatposter	15, 16	-59 716	-53 626
Resultat efter finansiella poster		42 322	129 342
Överavskrivningar		-4 950	-2 400
Lämnat koncernbidrag		-	-176
Skatt på årets resultat	17	-1 674	-3 953
Årets resultat		35 698	122 813

Comfact Signature Referensnummer: 1553787

20230519003992

Balansräkning	**Not**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	18	2 465	2 465
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	19	3 387 533	3 433 863
Inventarier och övriga anläggningstillgångar	20	367 025	377 459
Pågående nyanläggningar	21	677 500	199 878
		4 432 058	4 011 200
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	22	75	75
Fordringar hos koncernföretag	23	26 160	25 836
Andelar i intresseföretag	24	21 431	21 431
Andra långfristiga fordringar	25	297	453
		47 963	47 795
Summa anläggningstillgångar		4 482 486	4 061 460
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		5 927	2 811
Fordringar hos koncernföretag		80	231
Fordringar hos intresseföretag		122	1
Skattefordringar		6	151
Fordringar Örebro kommun	26	65 490	-
Övriga kortfristiga fordringar	27	4 077	15 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	11 176	3 449
		86 878	21 880
Kassa och bank		516	516
Summa omsättningstillgångar		87 394	22 396
Summa tillgångar		4 569 880	4 083 856

Comfact Signature Referensnummer: 1553787

20230519035993

Balansräkning	**Not**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	29		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	30	10 800	10 800
Reservfond		2 160	2 160
Uppskrivningsfond	31	120 486	120 937
		133 446	133 897
Fritt eget kapital	32		
Balanserade vinstmedel		804 052	702 788
Årets resultat		35 698	122 813
		839 750	825 601
Summa eget kapital		973 196	959 498
Obeskattade reserver	33	17 725	12 775
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	34	105 416	103 742
Övriga avsättningar	35	4 870	5 128
Summa avsättningar		110 286	108 870
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder till Örebro kommun	36	3 343 000	2 893 000
Övriga skulder Örebro kommun	37	297	453
Summa långfristiga skulder		3 343 297	2 893 453
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		106 184	78 649
Skulder Örebro kommun	26	-	9 132
Skulder till koncernföretag		1 968	1 665
Skulder till intresseföretag		860	1 767
Övriga kortfristiga skulder		7 592	5 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	8 772	12 860
Summa kortfristiga skulder		125 376	109 260
Summa eget kapital och skulder		4 569 880	4 083 856

Comfact Signature Referensnummer: 1553787

20230519039094

Kassaflödesanalys

	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	42 322	129 342
Av- och nedskrivningar	125 582	120 252
Justering resultat materiella anläggningstillgångar	-136	28 904
Justering resultat finansiella anläggningstillgångar	-828	-104 127
Erhållen/betald skatt	-7 877	-7 035
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	159 063	167 336
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändringar fordringar	89 530	-37 017
Förändringar skulder och avsättningar	31 018	28 181
Kassaflöde från den löpande verksamheten	279 611	158 500
Investeringsverksamheten		
Investeringar fastigheter	-534 427	-264 189
Investeringar inventarier	-19 002	-257 785
Sålda materiella anläggningstillgångar	7 126	103 655
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	-168	1 796
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-546 471	-416 523
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	450 000	300 000
Amortering av låneskulder	-	-200 000
Förändring koncernkonto Örebro kommun	-161 968	81 384
Erhållen utdelning	828	104 127
Lämnad utdelning	-22 000	-27 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	266 860	258 511
Årets kassaflöde	0	488
Likvida medel vid årets början	516	28
Likvida medel vid årets slut	516	516
Tilläggsupplusningar till kassaflödesanalys		
Betalda och erhållna räntor		
Erhållen ränta	817	141
Erlagd ränta	58 121	51 787

20230519003995

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen och koncernredovisningen 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.

Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker, så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker på kontraktsdagen. Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas bland övriga rörelseposter.

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag redovisas som intäkt då den framtida prestationen 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 företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro. Redovisning sker i takt med intjänandet.

Bolagets pensionsplan utgörs i allt väsentligt av avgiftsbestämda avtal via PA-KFS09.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till försäkringsföretag och bolaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad och obetalda avgifter redovisas som skuld.

VDs pensionsplan är förmånsbestämd.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/ lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt. Aktieägartillskott redovisas som fritt eget kapital hos mottagaren och aktiveras i Andelar hos koncernföretag hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras.

20230519003996

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 skattpliktiga temporära skillnader, dock särredovisas 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 möjligheten 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 nuvärde-beräknats.

Uppskjutna skattefordringar och skulder nettoredovisas. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. 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 nedskrivningar med tillägg för eventuella uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköps-priset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Nedskrivningar och återföring av tidigare gjorda nedskrivningar prövas vid varje bokslutstillfälle.

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 vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka 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.

20230519035997

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.

Byggnader	3-100 år
Markanläggning	4-50 år
Mark- och byggnadsinventarier	5-50 år
Anslutningsavgifter	20 år
Övriga inventarier	5-10 år

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. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Nyttjandeperioden kan komma att justeras då statusbesiktningar av byggnaderna sker löpande.

För övriga materiella anläggningstillgångar (maskiner och inventarier) sker avskrivning enligt plan beräknat på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångens nyttoperiod.

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

Stomme och grund	33-100 år
Takbeklädnad	10-50 år
Fasadbeklädnad	10-100 år
Byggnad invändigt	20-50 år
VVS-installationer	15-50 år
Elkraftsystem	15-40 år
Tele- och datasystem	15 år
Transport	20-25 år
Styr och övervakning	20 år
Hyresgästanpassning	3-10 år
Övrig restpost	5-50 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

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

Comfact Signature Referensnummer: 1553787

20230519003998

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 redovisat värde 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 utrangeras. 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 lån.

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, företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

20230519003999

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 repsektive 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 säkrings-förhållandet inleddes.

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 hänförts till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Nyckeltal

Driftnetto
Nettoomsättning minus drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Soliditet
Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Direktavkastning
Driftnetto delat med genomsnittligt bokfört värde på förvaltningsfastigheter och inventarier hänförda till byggnad.

Avkastning på totalt kapital
Resultat före finansiella kostnader delat med genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på eget kapital
Resultat efter finansiella kostnader delat med genomsnittligt justerat eget kapital.

Bruttolåneräntor
Nettoräntekostnad inklusive avgift till Örebro kommun delat med genomsnittlig vägd skuld.

Not 2 Koncernuppgifter

Företaget är ett helägt dotterföretag till Örebro Rådhus AB, org nr 556005-0006, med säte i Örebro. Örebro Rådhus AB ägs av Örebro kommun till 100 %.

Örebroporten Fastigheter AB som utgör moderbolag i en koncern med dotterföretag enligt not 22, upprättar ej koncernredovisning enligt ÅRL 7:2 då företaget och dess dotterföretag omfattas av en koncern-

20230519040000

redovisning 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 den 13 juni 1983 om sammanställd redovisning (83/349/EEG).

Inköp och försäljning inom koncernen

Försäljning till koncernbolag uppgår till 5,2 (5,1) procent av nettoomsättningen och inköp uppgår till 0,2 (0,2) procent av totala inköp.

Försäljning till Örebro kommun uppgår till 64,0 (63,7) procent av nettoomsättningen och inköp uppgår till 2,7 (1,3) procent av totala inköp.

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av bokslut och tillämpningar av redovisningsprinciper baseras på bedömningar och uppskattningar om framtiden. Antaganden som innebär risk för väsentliga justeringar under kommande år har gjorts avseende posten materiella anläggningstillgångar, fastigheter. Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet.

Väsentliga områden som påverkas av uppskattningar och bedömningar är främst nyttjandeperioder och värdering av anläggningstillgångar. För materiella anläggningstillgångar, fastigheter, har uppdelning i komponenter gjorts i de fall skillnaden i nyttjandeperiod mellan de olika komponenterna är väsentlig.

I samband med årsbokslut bedöms hurvida det finns någon indikation på att en tillgångs verkliga värde understiger bokfört värde. Verkligt värde avser nuvärdet av framtida kassaflöden och restvärde för tillgången. Om en indikation finns att en tillgångs verkliga värde understiger bokfört värde, beräknas en tillgångs återvinningsvärde. I de fall det inte går att beräkna en tillgångs återvinningsvärde så 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 nyttjande värde beräknas nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. 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.

Bolagets bedömning är att det ej föreligger några betydande risker för väsentliga justeringar under nästkommande år.

Not 4 Nettoomsättning

	2022	2021
Hyresintäkter	390 545	375 584
Övriga intäkter	1 435	825
Summa	391 980	376 409

20230519040001

Hyreskontraktens löptider	Antal kontrakt	Hyra , bedömt helårsvärde	Totalt %
2023	246	92 156	20
2024	64	100 337	21
2025	45	52 376	11
2026	10	10 587	2
2027-	38	217 472	46
Totalt	403	472 928	100

Bedömd hyra i hyreskontraktens löptider är inklusive hyrestillägg.

Not 5 Operationella leasingavtal

	2022	2021
Leasingavtal där företaget är leasetagare		
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	337	405
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	69	286
	406	691

Leasingavtalen avser företagsbilar, kontorsmaskiner samt komprimator.

Leasingavtal där företaget är leasegivare		
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	471 067	441 664
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	1 166 449	1 090 262
Förfaller till betalning senare än fem år	1 856 222	1 806 894
	3 493 738	3 338 820

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut som operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. Beloppen är inte diskonterade.

Comfact Signature Referensnummer: 1553787

20230519044002

Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsservice	27 410	22 121
Elförbrukning	32 356	20 246
Värmeförbrukning	14 609	15 011
Vattenförbrukning	3 144	2 706
Sophantering	886	882
Försäkring	5 214	4 506
Tomträttsavgälder/arrenden	1 095	1 305
Personalkostnader	29 025	26 379
Avskrivningar inventarier	516	471
Intern lokalhyra	1 914	1 976
Summa	116 169	95 603

Not 7 Medelantal anställda, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till		
Män	31	29
Kvinnor	13	12
Totalt	44	41
Löner och ersättningar har uppgått till		
Styrelsen och verkställande direktören	2 275	2 169
Övriga anställda	25 026	23 417
Totala löner och ersättningar	27 301	25 586
Sociala avgifter enligt lag och avtal	9 459	8 940
Pensionskostnader (varav för styrelse och verkställande direktör 662 (649))	3 271	3 781
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	40 031	38 307

	2022	2021
Total Sjukfrånvaro %	5,81	1,27

20230519004003

Under 2022 har till styrelsen utbetalats 715 (702) varav 135 (130) till ordförande. I årets arvoden till styrelsen ingår inga fakturerade arvoden. Till vd har lön utgått med 1 515 (1 467). Bolaget och vd har en ömsesidig uppsägningstid med 6 månader. För styrelsen finns inga avtal om pension eller avgångsvederlag. För övriga ledande befattningshavare i bolaget finns inga avtal avseende avgångsvederlag.

	2022	2021
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	20%	30%
Andel män i styrelsen	80%	70%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	60%	50%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	40%	50%

Not 8 Av- och nedskrivningar i förvaltningen

	2022	2021
Avskrivningar på byggnader	90 106	86 597
Avskrivningar på markanläggningar	6 040	7 115
Avskrivningar mark-, byggnadsinventarier och anslutningsavgifter	28 851	26 009
Summa	124 997	119 721

Not 9 Administrations- och försäljningskostnader

	2022	2021
Reklam och PR	1 593	2 252
Personalkostnader inklusive VD och styrelse	7 776	9 010
Avskrivning inventarier	69	58
Övriga administrativa kostnader	3 880	4 448
	13 318	15 768

Administrations- och försäljningskostnader innehåller kostnader för företagsledning, ekonomi, marknadsföring, avskrivningar samt fastighets- och kontorsadministration.

Comfact Signature Referensnummer: 1553787

20230519004004

Not 10 Revisionskostnad

	2022	2021
Ernst & Young AB		
-Revisionsuppdrag	159	115
-Skatterådgivning och övriga tjänster	48	180
Lekmannarevisorer		
-Revisionsuppdrag	69	67
-Revisionsuppdrag, biträde av Ernst & Young	143	32
Summa	419	394

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning.

Not 11 Övriga rörelsekostnader

	2022	2021
Förgäves projektering	609	111
Utrangering byggnad/inventarier	1 513	1 360
Kundförluster	447	-386
Exploateringskostnader	13 500	-
Kostnader av engångskaraktär	2 964	771
Summa	19 033	1 856

Not 12 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Utdelningar	500	103 915
Summa	500	103 915

Comfact Signature Referensnummer: 1553787

20230519040005

Not 13 Resultat från andelar i intresseföretag

	2022	2021
Utdelningar	328	212
Summa	328	212

Not 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Örebro kommun, ränteintäkter	775	65
Övriga ränteintäkter	42	76
Summa	817	141

Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, Örebro kommun	38 318	15 462
Övriga räntekostnader	21 398	38 164
Summa	59 716	53 626

Not 16 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:

	2022	2021
Ränteswapar	280 780	-
Kontrakt med negativa verkliga värden		
Ränteswapar	-	-124 476

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i förvaltningsberättelsen och not 1.

20230519044006

Not 17 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	-	20
Uppskjuten skatt	-1 674	-3 973
Skatt på årets resultat	-1 674	-3 953
Redovisat resultat före skatt	37 372	126 766
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	7 699	26 114
Skillnad bokförings- och skattemässiga avskrivningar på fastigheter	-1 347	-1 500
Övriga ej avdragsgilla kostnader	238	268
Återförda ej avdragsgilla kostnader	92	-412
Skillnad bokförings- och skattemässigt resultat fastighetsförsäljningar	1	6 833
Avdragsgilla underhållskostnader som är aktiverade	-6 312	-9 950
Ej utnyttjat underskottsavdrag	-287	37
Ej skattepliktiga intäkter	-105	-21 409
Skattepliktiga intäkter	21	19
Skatt hänförlig till tidigare år	-	20
Temporära skillnader fastigheter	-7 981	-3 982
Övriga temporära skillnader	6 307	9
Redovisad skattekostnad	-1 674	-3 953

Not 18 Övriga immateriella anläggningstillgångar

Servitut att nyttja utrymme för att anlägga, bibehålla och underhålla förbindelsegång med tillhörande anordningar till förmån för Örebro Stinsen 20 som belastar Örebro Stinsen 18.

Not 19 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärden byggnader		
Ingående balans	3 847 810	3 329 722
Nybyggnation- och anskaffningar	50 118	599 892
Avyttringar och utrangeringar	-1 898	-81 804
Summa anskaffningsvärde byggnader	3 896 030	3 847 810
Ackumulerade avskrivningar byggnader		
Ingående balans	-756 453	-689 734
Årets avskrivning	-89 503	-85 989
Avyttringar och utrangeringar	769	19 270
Summa ackumulerade avskrivningar byggnader	-845 187	-756 453

20230519044007

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskrivningar byggnader		
Ingående balans	55 600	56 900
Återföring uppskrivning	-	-1 300
Summa uppskrivningar byggnader	55 600	55 600
Ackumulerade avskrivningar på uppskrivningar byggnader		
Ingående balans	-5 275	-4 776
Återföring avskrivning	-	108
Årets avskrivning	-603	-607
Summa ackumulerade avskrivningar på uppskrivning byggnader	-5 878	-5 275
Nedskrivningar byggnader		
Ingående balans	-226 200	-226 200
Summa nedskrivningar byggnader	-226 200	-226 200
Anskaffningsvärde mark		
Ingående balans	346 311	299 111
Nyanskaffningar	1 020	63 808
Avyttringar	-808	-16 608
Omklassificering mark	-5 000	-
Summa anskaffningsvärde mark	341 523	346 311
Uppskrivningar mark		
Ingående balans	104 400	128 100
Återföring uppskrivning	-	-23 700
Summa uppskrivningar mark	104 400	104 400
Nedskrivningar mark		
Ingående balans	-10 000	-10 000
Summa nedskrivningar mark	-10 000	-10 000
Anskaffningsvärde markanläggningar		
Ingående balans	129 628	168 938
Nybyggnation och anskaffningar	5 667	13 198
Avyttringar och utrangeringar	-4 827	-52 507
Summa anskaffningsvärde markanläggningar	130 468	129 629

20230519004008

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade avskrivningar markanläggningar		
Ingående balans	-51 959	-75 184
Årets avskrivning	-6 040	-7 115
Avyttringar	4 776	30 340
Summa ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-53 223	-51 959
Summa planenligt restvärde byggnader, mark och markanläggningar	3 387 533	3 433 863

Statliga bidrag som minskat anskaffningskostnaden uppgår till 5 mnkr.

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade.

Fastigheterna har totalt ett uppskrivet värde med 154,1 mnkr, varav 104,4 mnkr avser uppskrivning mark. Nedskrivningar uppgår till 236,2 mnkr varav 10 mnkr avser mark.

Extern värdering av beståndet har gjorts av Newsec i oktober 2022 och bedömt marknadsvärdet uppgår till 6 132 mnkr. Vid bedömning av marknadsvärdet har generellt sett det värde som bedömts utifrån avkastningsmetoden haft störst tyngd. Ortsprismetoden uppvisar ibland osäkerheter till följd av ett lågt antal jämförbara köp samt att den inte kan ta hänsyn till hyresnivå, vakanser, utvecklings möjligheter, skick, underhåll m.m. Kassaflödesanalysen vid avkastningsmetoden bygger på en nuvärdeberäkning av driftnettona under en bestämd kalkylperiod och nuvärdeberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. Restvärdet beräknas genom ett normaliserat driftnetto året efter kalkylperiodens slut som divideras med ett bedömt avkastningskrav. Kalkylräntan för diskontering av driftnetton och restvärde motsvarar marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av en riskfri realränta plus kompensation för inflations-förväntningar plus fastighetsrelaterad risk som varierar med läge, fastighetstyp etc. Kalkylperioden löper från och med 31 oktober och tio år framåt med en inflationstakt på 7 procent för 2022, 3 procent 2023 och därefter 2 procent årligen. Årlig hyresutveckling enligt villkor i respektive hyresavtal.

Not 20 Inventarier och övriga anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	518 228	295 150
Årets inköp	19 002	257 785
Årets utrangeringar/försäljningar	-25	-34 707
Summa anskaffningsvärde	537 205	518 228

20230519040009

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående balans	-140 769	-142 577
Årets avskrivning	-29 436	-26 540
Årets utrangeringar/försäljningar	25	28 348
Summa ackumulerade avskrivningar	-170 180	-140 769
Planenligt restvärde inventarier	367 025	377 459

Not 21 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	199 878	612 588
Under året nedlagda kostnader	555 918	298 697
Under året kostnadsförda projekt	-6 187	-14 822
Under året överfört till förvaltningsfastigheter	-55 522	-440 119
Under året överfört till inventarier och övriga anläggningstillgångar	-16 587	-256 466
Summa	677 500	199 878

Not 22 Andelar i koncernföretag

	2022	2021
Vid årets början	75	50
Anskaffning	-	25
	75	75

	Säte	Kapital-andel i %	Bokfört värde 2022-12-31	Eget kapital 2022-12-31	Årets resultat
Örebroporten Förvaltning AB 556886-9142	Örebro	100	50	143	86
Örebroporten Holding AB 559308-8684	Örebro	100	25	24	-1
			75		85

Comfact Signature Referensnummer: 1553787

20230519004010

Not 23 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	25 836	27 369
Avgående fordringar	324	-1 533
Summa anskaffningsvärde	26 160	25 836

Not 24 Andelar i intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	21 431	21 429
Förvärv	-	2
	21 431	21 431

	Säte	Kapital-andel i %	Bokfört värde 2022-12-31	Eget kapital 2022-12-31	Årets resultat
Örebroläktaren AB, 556700-1242	Örebro	5,00	5	482	-144
Gustavsvik Resorts AB, 556095-8638	Örebro	45,00	21 424	59 730	1 535
			21 429	60 212	1 391

Andelar Ekobil i Örebro Ekonomisk förening, org.nr 769600-6332, har ett bokfört värde med 2 tkr. Andelarna är inlösta i januari 2023.

Not 25 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	453	743
Avgår kortfristig del	-156	-290
Summa	297	453

Fordringarna avser jämkningsmoms.

20230519040111

Not 26 Fordringar/skulder Örebro Kommun

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernkonto	154 528	-7 440
Fordran försäljning fastighet	7 051	-
Övriga kortfristiga fordringar	3 480	2 503
Förutbetalda hyror	-80 460	-
Upplupna räntor	-7 951	-4 132
Övriga kortfristiga skulder	-11 158	-63
Utgående anskaffningsvärden	65 490	-9 132

Bolaget är anslutet till ett koncernkonto hos Örebro kommun. Limit koncernkonto uppgår till 200 mnkr.

Not 27 Övriga kortfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringsskada, Länsförsäkringar	2 676	-
Skattekonto	1 245	1 626
Momsfordran	-	13 212
Övriga poster	156	399
Summa	4 077	15 237

Not 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda räntekostnader	2 224	-
Förutbetalda försäkringspremier	4 577	-
Övriga förutbetalda kostnader	3 567	2 934
Upplupna intäkter	808	515
Summa	11 176	3 449

Comfact Signature Referensnummer: 1553787

20230519044012

Not 29 Förändring av eget kapital

	Aktie-kapital	Reserv-fond	Uppskrivnings-fond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat
Eget kapital 2022-01-01	10 800	2 160	120 937	702 788	122 813
Vinstdisposition	-	-	-	122 813	-122 813
Utdelning	-	-	-	-22 000	-
Avskrivning/återföring på uppskrivning	-	-	-451	451	-
Årets resultat	-	-	-	-	35 698
Eget kapital 2022-12-31	10 800	2 160	120 486	804 052	35 698

Not 30 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 10 800 aktier á nominellt 1 000 kronor.

Not 31 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående saldo	120 937	146 285
Årets avskrivningar, byggnader	-451	-456
Årets försäljning, överföring till fritt eget kapital	-	-24 892
Utgående saldo	120 486	120 937
Anläggningstillgångarnas värde skulle utan uppskrivning redovisats i balansräkningen till	4 277 936	3 856 475

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen.

Not 32 Förslag till resultatdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	804 051 902
Årets resultat	35 698 185
	839 750 087

20230519040013

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till aktieägaren utdelas 2 037 kr per aktie, totalt	22 000 000
att i ny räkning överförs	817 750 087
	839 750 087

Not 33 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Överavskrivningar	17 725	12 775
	17 725	12 775

Not 34 Avsättningar för uppskjuten skatt

	2022-12-31	2021-12-31
Skillnad redovisat och skattemässigt anskaffningsvärde, fastigheter	184 841	158 129
Skillnad redovisade och skattemässiga avskrivningar, fastigheter	210 016	197 382
Skillnader med hänsyn till uppskrivningar fastigheter	154 122	154 725
Övriga temporära skillnader	-6 507	-6 632
Summa underlag uppskjuten skatt	542 472	503 604
Uppskjuten skatteskuld 20,6%	111 749	103 742
Skattereduktion inventarier	-6 333	-
Utgående uppskjuten skatteskuld	105 416	103 742

Not 35 Övriga avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Infrastruktur, Örebro Kommun	256	466
Saneringskostnader	4 614	4 662
Summa	4 870	5 128

Not 36 Räntebärande skulder till Örebro kommun

Skulderna till Örebro kommun löper tillsvidare.

Comfact Signature Referensnummer: 1553787

20230519040014

Not 37 Övriga långfristiga skulder till Örebro kommun

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld Örebro kommun:		
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	297	453
	297	453

Not 38 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror	5 751	4 822
Upplupen ränta derivat	-	4 069
Övriga poster	3 021	3 969
Summa	8 772	12 860

Not 39 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 40 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har Anders Åhrlin, Jonas Karlsson, Efwa Nilsson, Mårten Blomqvist och Cecilia Hermansson blivit invalda till nya ordinarie ledamöter i styrelsen. Till nya suppleanter har Jennie Jensen och Christer Johansson blivit invalda.

Not 41 Ställda säkerheter

Bolaget har inga ställda säkerheter vid innevarande eller föregående balansdag.

Not 42 Uppgift om moderföretag

Örebroporten Fastigheter AB upprättar ingen koncernredovisning. Moderbolaget Örebro Rådhus AB, 556005-0006, med säte i Örebro, upprättar koncernredovisning för den största och minsta koncernen som bolaget tillhör.

Comfact Signature Referensnummer: 1553787

20230519040015

Not 43 Åtaganden till förmån för koncernföretag m fl

Inga åtaganden finns till förmån för koncern eller intressebolag.

Örebro 2023-

Anders Åhrlin
Ordförande

Jonas Karlsson

Efwa Nilsson

Mårten Blomqvist

Elisabeth Karlsson Zuaw

Cecilia Hermansson

Lars Modig

Jeanette Berggren
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

Ernst & Young AB

Per Modin
Auktoriserad revisor

Comfact Signature Referensnummer: 1553787

20230519044015

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Årsredovisning Örebroporten Fastigheter AB 2022.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Carina Olsson

ÄRENDEREFERENS

1553787

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

Namn: Eva Jeanette Berggren
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-02-17 12:12:29 +01:00

Namn: MÅRTEN BLOMQVIST
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-02-17 12:21:35 +01:00

Namn: ANDERS ÅHRLIN
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-02-17 13:07:21 +01:00

Namn: Lars Jonas Karlsson
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-02-17 15:54:09 +01:00

Namn: Karl Gustav Lars Modig
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-02-17 17:01:42 +01:00

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering

Hogia Signit

POWERED BY COMFACT SIGNATURE

20230519040017

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Årsredovisning Örebroporten Fastigheter AB 2022.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Carina Olsson

ÄRENDEREFERENS

1553787

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

Namn: EFWA NILSSON
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-02-22 07:31:19 +01:00

Namn: Maud Gerhild Elisabeth Zuaw
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-02-22 09:03:00 +01:00

Namn: CECILIA HERMANSSON
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-02-22 10:59:05 +01:00

Namn: PER MODIN
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-03-02 11:39:19 +01:00

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering

Hogia Signit

POWERED BY COMFACT SIGNATURE

20230519040018

EY

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Örebroporten Fastigheter AB, org.nr 556167-8276

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Örebroporten Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Örebroporten Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: KX115-JYEMF-0WN3K-2H2MF-DWICJ-GNHP6

20230519043019

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Örebroporten Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Örebroporten Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örebro den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Per Modin

Per Modin
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: KX115-JYEMF-0WN3K-2H2MF-DWICJ-GNHP6

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

20230519044020

PER MODIN (SSN-validerad)
Signing Partner
Serienummer: 19760330xxxx
IP: 78.68.xxx.xxx
2023-03-02 10:44:04 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: KX115-JYEMF-0WN3K-2H2MF-DWICJ-GNHP6

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

20230519040021

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Örebro Rådhus AB

556005-0006

Räkenskapsåret

2022

20230519004022

Styrelsen och verkställande direktören för Örebro Rådhus AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Örebro Rådhus AB ägs till 100 % av Örebro kommun. Bolaget har till uppgift att äga och förvalta kommunens aktier i hel- och delägda bolag.

Örebro Rådhus AB äger 100 % av aktierna i ÖrebroBostäder AB, Örebroporten Fastigheter AB, Futurum Fastigheter i Örebro AB, Örebrokompaniet AB och Örebro Parkering AB samt 91 % av aktierna i Länsmusiken i Örebro AB, 76,65 % av aktierna i Vätternvatten AB, 80 % av aktierna i Kumbro Utveckling AB, 52 % av aktierna i Alfred Nobel Science Park AB, 44,95 % av aktierna i Örebro Läns Flygplats AB, 20 % av aktierna i Region Örebro Innovation AB, 16,60 % av aktierna i Oslo-Stockholm 2.55 AB samt 9 % av aktierna i Länsteatern i Örebro AB.

Dotterbolaget ÖrebroBostäder AB äger i sin tur 100 % av aktierna i ÖBO Omsorgsfastigheter AB, Västerporten Fastigheter i Örebro AB, ÖBO Holding AB och ÖBO Husaren AB samt 40 % av aktierna i Bixia Gryningsvind AB. ÖBO Holding AB äger sedan 100% av aktierna i sju vilande bolag.

Dotterbolaget Örebroporten Fastigheter AB äger i sin tur 100 % av aktierna i Örebroporten Förvaltning AB, 100 % av aktierna i Örebroporten Holding AB, 45 % av aktierna i Gustavsvik Resorts AB och 5 % av aktierna i Örebroläktaren AB. Örebroporten Förvaltning AB äger sedan 51 % av aktierna i Gustavsviks Utvecklingsbolag AB, 50 % av aktierna i Marieberg Utvecklings AB och 33 % av aktierna i Törsjö Logistik AB. Gustavsviks Utvecklingsbolag AB äger 100 % av aktierna i Kikapu i Örebro AB.

Dotterbolaget Kumbro Utveckling AB äger i sin tur 100 % av aktierna i Kumbro Stadsnät AB, Kumbro Vind AB, Stadsnät i Kumla AB samt 50 % av aktierna i Biogasbolaget i Mellansverige. Dotterdotterbolaget Kumbro Stadsnät AB äger 25 % av aktierna i Nodena AB och dotterdotterbolaget Kumbro Vind AB äger 33,33 % av aktierna i Frotorp Vind AB.

Allmänt om verksamheten

Moderbolaget har till uppgift att äga och förvalta kommunens aktier i hel- och delägda bolag.

Moderbolagets resultat för år 2022 är 72 mnkr, vilket är 13 mnkr högre än föregående år. I resultatet ingår utdelning från dotterbolagen med 82 (69) mnkr, där utdelningen från Futurum Fastigheter i Örebro AB höjts med 12 mnkr jämfört med 2021.

Koncernen

Nedan följer en sammanställning över koncernens bolag, dess ändamål, omsättning, balansomslutning samt antal anställda för 2022. Belopp och antal anställda avser 100 % av respektive bolag.

Koncernbolag	Ägar andel	Sammanfattning bolagsändamål	Rörelse intäkt	Balans-omslutning	Antal anställda
Örebro Rådhus AB	100%	Äga och förvalta kommunens aktier i hel- och delägda bolag.	1	1 935	0
ÖrebroBostäder AB	100%	Äga och förvalta fastigheter, i första hand bostadsfastigheter	1 842	12 418	512

20230519004023

ÖBO Omsorgsfastigheter AB	100%	Äga och förvalta fastigheter för kommunens omsorgs- och gruppboenden - inom ramen för kommunens bostadspolitiska intentioner.	134	948	0
Västerporten Fastigheter i Örebro AB	100%	Äga och förvalta fastigheter i Örebros västra stadsdelar.	72	483	20
ÖBO Husaren AB	100%	Äga och förvalta sådana fastigheter som huvudsakligen nyttjas av Örebrobostäder AB.	23	311	0
ÖBO Holding AB	100%	I fastighetsbolag på uppdrag av Örebrobostäder AB förvärva, sälja, äga och förvalta aktier och andelar.	0	44	0
Bixia Gryningsvind AB*	40%	Äga, driva och förvalta vindproduktion.	28	262	0
Örebroporten Fastigheter AB	100%	Äga och förvalta fastigheter. I första hand industri- och kontorsfastigheter.	392	4 570	44
Örebroporten Förvaltning AB	100%	Äga och förvalta aktier och andelar på uppdrag av Örebroporten fastigheter AB	0	26	0
Gustavsviks Utvecklingsbolag AB	51%	Äga utveckla och projektera mark, fastigheter och byggnation samt bistå vid försäljning av fastigheter.	0	21	0
Kikapu i Örebro AB	51%	Förvärva, sälja, äga och förvalta aktier och andelar i bolag	0	0	0
Marieberg Utvecklings AB*	50%	Utveckla området för södra Marieberg främst genom ägande, förvaltning, utveckling och eventuell försäljning av fastigheten Örebro Rävgräva 1:52.	5	11	0
Torsjö Logistik AB*	33%	Äga, förvalta och utveckla fastigheter för logistikändamål.	0	77	0
Örebroporten Holding AB	100%	Äga och förvalta aktier och andelar på uppdrag av Örebroporten Fastigheter AB	0	0	0
Gustavsvik Resorts AB*	45%	Förvalta fritids och turistanläggningen Gustavsvik.	105	282	55
Örebroläktaren AB*	5%	Förvalta lokaler i Örebro.	2	1	0
Futurum Fastigheter i Örebro AB	100%	Äga och förvalta fastigheter. I första hand skolor och förskolor.	572	4 864	104
Örebro Parkering AB	100%	Tillhandahålla och utveckla attraktiva och ändamålsenliga parkeringsanläggningar inom kvartersmark.	1	9	1
Örebrokompaniet AB	100%	Bedriva platsmarknadsföring i Örebro. samt främja turismen i Örebro.	30	7	18
Länsmusiken i Örebro AB	91%	Bedriva profesionell konsertverksamhet och vara en resurs för övrig musikverksamhet inom kommunen och Örebro län.	75	12	57

20230519044024

Kumbro Utveckling AB	80%	Äga, förvalta och utveckla gemensamma bolag för Örebro och Kumla kommuner inom energi och teknisk försörjning. Skapa ett öppet och operatörsoberoende bredbandsnät i Örebro och Kumla.	21	153	12
Kumbro Stadsnät AB	80%		113	375	0
Nodena AB*	20%	På regional basis, tillgängliggöra respektive aktieägares stadsnätsinfrastruktur.	0	6	0
Kumbro Vind AB	80%	Planera, projektera och äga vindkraftverk.	54	367	0
Frotorp Vind AB*	27%	Bedriva vindkraftsverksamhet	5	1	0
Stadsnät i Kumla AB	80%	Vilande	0	5	0
Biogasbolaget i Mellansverige AB*	40%	Driva en biogasanläggning.	85	199	7
Vätternvatten AB	77%	På ett långsiktigt socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart sätt ansvara för och främja en god vattenförsörjning med syfte att skapa största möjliga samhällsnytta.	4	102	10
Alfred Nobel Science Park AB*	52%	Främja en långsiktig utveckling av företag och innovationer i Örebroregionen.	8	2	4
Örebro Läns Flygplats AB*	45%	Tillvarata och utveckla kommunikationer med flyg till och från regionen	48	200	27
Region Örebro Innovation AB	20%	Styra och utveckla det strategiska systemet för gemensamma innovationsinsatser i Örebroregionen			0
Oslo-Stockholm 2.55 AB*	16,67%	Genom administrativa åtgärder söka åstadkomma en snabb och driftsäker järnväg mellan Oslo och Stockholm med en restid på högst tre timmar.	6	4	2
Länsteatern i Örebro AB*	9%	Erbjuda proffesionell teater av hög konstnärlig kvalite i Örebro samt vara en resurs för teateraktörer, amatörteater och skolor i länet.	45	11	43

* Intressebolag, uppgifterna ingår inte i koncernredovisningen.

Bolag markerade med fet stil är direktägda av Örebro rådhus AB

20230519040025

Investeringar

Koncernbolagen, exklusive förvärvade och avyttrade bolag, har gjort investeringar i materiella anläggningstillgångar på 2 485 mnkr år 2022. Detta är 86 mnkr mer än föregående år.

Försäljning av materiella anläggningstillgångar har skett med 88 mnkr.

Inga investeringar eller försäljningar är gjorda i moderbolaget.

Personal

Antal årsarbetare i koncernbolagen var i medeltal 782 personer under året. Det är en ökning med 26 årsarbetare jämfört med föregående år.

Moderbolaget har inga anställda.

Resultat

Koncernens resultat är 255 (295) mnkr efter skatt för år 2022.

Moderbolagets resultat för år 2022 är 72 (59) mnkr efter bokslutsdispositioner och skatt. Under 2022 har bolaget tre anteciperade aktieutdelningar; 35 mnkr från ÖrebroBostäder AB, 22 mnkr från Örebroporten Fastigheter AB och 25 mnkr från Futurum Fastigheter i Örebro AB. Moderbolaget har under 2022 lämnat aktieägartillskott till Kumbro Utveckling AB med 20 mnkr och till Örebro Parkering AB med 3 mnkr. Därutöver har 1,9 mnkr lämnats i koncernbidrag till Örebro Parkering AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Året har präglats av oro i omvärlden och Coronapandemin hade en viss påverkan på verksamheten även 2022 hos framför allt Länsmusiken i Örebro AB och Örebro läns Flygplats AB. Efter krigsutbrottet i Ukraina har en hög inflationstakt med bland annat stigande räntor och energipriser påverkat verksamheterna.

Örebro kommun, Region Örebro län och Örebro Universitet beslutade under året att avveckla verksamheten i Alfred Nobel Science Park AB och driva innovationsarbetet på ett annat sätt än tidigare. Alfred Nobel Science Parks verksamhet har därmed succesivt avvecklas under 2022 och ett nytt bolag, Region Örebro Innovation AB, har bildats där Örebro Rådhus AB äger 20 %.

ÖrebroBostäder AB har bildat ett helägt dotterbolag, ÖBO Holding AB.

I början av 2023 har beslut fattats om att avyttra innehavet i Marieberg Utvecklings AB och Törsjö Logistik AB samt att Örebroläktaren AB ska likvideras.

Flerårsöversikt (Mnkr)

Koncernen	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	3 208	3 020	2 926	2 892	2 877
Driftnetto	1 605	1 518	1 501	1 382	1 386
Resultat efter finansiella poster	330	403	326	607	72
Soliditet (%)	14,6	14,6	14,3	14,1	11,9

Moderbolaget	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	1	1	1	1	1
Driftnetto	1	1	1	1	1
Resultat efter finansiella poster	72	60	57	92	50
Soliditet (%)	43,5	42,1	41,5	42,3	40,9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

20230519040026

Finansiering och användande av finansiella instrument

Koncernens långfristiga låneskuld uppgår till 18 926 (17 753) mnkr. Den avtalade volymen ränte- och valutaderivat uppgår till ett sammanlagt nominellt belopp om 17 002 (17 142) mnkr för koncernen, varav 2 958 (3 680) mnkr har en framtida start. Den genomsnittliga räntan för koncernen per balansdagen uppgår till 2,15 (1,40) procent och årets räntekostnad inklusive borgensavgifter för koncernens låneskuld uppgår till 339 (293) mnkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden i koncernen uppgår till 7,3 (8,1) år.

Moderbolagets långfristiga låneskuld uppgick till 965 (940) mnkr vid årsskiftet. Den långfristiga delen av låneskulden har ökat med 25 mnkr medan den kortfristiga delen har minskat med 50 mnkr. Totalt har alltså låneskulden amorterats med 25 mnkr. Årets räntekostnader uppgick till 6,1 (5,9) mnkr och den vägda räntebindningstiden var 4,3 (5,0) år. Portföljens vägda genomsnittsränta uppgick till 1,67 (1,09) procent per balansdagen. Kapitalbindningstiden uppgick till 2,4 (2,8) år och andel låneförfall inom ett år uppgick till 21 (30) procent. Vid årsskiftet har Örebro Rådhus AB sex avtalade räntederivat på ett sammanlagt nominellt belopp 450 (550) mnkr. Marknadsvärdet för utestående derivat är positivt och uppgår till 36,9 (-4,8) mnkr. Säkring av ränterisk görs genom ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar, se not redovisningsprinciper.

Bedömning av måluppfyllelse

Styrelsen bedömer att verksamheten stämmer väl överens med moderbolagets ändamål. Styrelsen anser att man levt upp till att svara för den ekonomiska uppföljningen genom att varje tertial rapportera dotterbolagens resultat till kommunstyrelsen. Genom löpande rapporter till kommunstyrelsen har bolaget även förmedlat information om dotterbolagens verksamhet.

Riskbedömning och intern kontroll

Intern kontroll

I enlighet med Örebro kommuns riktlinjer för intern kontroll gjordes under året en företagsövergripande riskanalys för moderbolaget. Huvudsyftet med riskanalysen är att identifiera och bedöma de risker som bolaget kan möta i sitt arbete för att nå sina mål. Genom riskanalysen har de väsentligaste riskerna valts ut där en uppföljning ska ske för att säkerställa att kontrollerna fungerar som avsett. Detta har dokumenterats i en tillsynsplan och en tillsynsrapport togs fram. Styrelsen beslutade i december 2022 om att godkänna tillsynsrapporten för 2022 samt tillsynsplanen inför 2023.

Styrelsen har haft fem protokollförda möten under verksamhetsåret.

Ekonomiska risker i koncernen

Hyresintäkter för fastighetsbolagen är en stor del av koncernens omsättning och bedömningen är att dessa är säkra. Detta motiveras av att efterfrågan på ÖrebroBostäders hyreslägenheter är hög samt att både Örebroporten Fastigheter och Futurum Fastigheter har Örebro kommun som en dominerande hyresgäst med en stor andel långa hyresavtal. Fastighetsbolagen har låga vakansgrader.

Ränterisken på huvuddelen av koncernens räntebärande låneskuld är begränsad genom att de tre stora fastighetsbolagen har lång räntebindningstid där räntederivat används för att anpassa räntebindningen för att uppnå önskad ränterisk. Huvuddelen av koncernens långfristiga upplåning sker via Örebro kommun och bolagens finansieringsrisk bedöms därför vara låg. Lånen från Örebro kommun bedöms ha affärsmässiga ändamål och affärsmässiga villkor. De finansiella riskerna styrs av en kommunkoncerngemensam finanspolicy.

Då majoriteten av koncernens tillgångar ligger i fastigheter är det av största vikt att fastighetsbolagen både sköter befintliga fastigheter samt genomför ny- och ombyggnationer på bästa möjliga sätt för att bevara fastigheternas värde och undvika nedskrivningar. Bedömningen är att risken för större framtida nedskrivningar är liten eftersom fastighetsbolagen har framtagna strategier för underhåll och förbättringar

20230519004027

av befintliga fastigheter samt att arbetet med om- och nybyggnationer sker systematiskt med kvalitet- och kostnadsmedvetenhet för att säkra fastighetsvärdena. Bolagen gör dessutom värderingar, oftast med extern hjälp, inför varje bokslut för att säkerställa att fastigheterna har rätt värde.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Överkursfond	113 000 000
Balanserad resultat	542 617 125
årets vinst	71 722 105
	727 339 230
disponeras så att	
till aktieägarna utdelas 1 448,00 kr per aktie	33 000 000
i ny räkning överföres	694 339 230
	727 339 230

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

20230519044028

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	3	3 207 529	3 020 815
Driftkostnader	8	-1 207 570	-1 123 731
Underhållskostnader		-339 079	-331 431
Fastighetsskatt		-55 143	-47 972
Avskrivning fastigheter	8	-669 536	-628 132
Avskrivning anläggningar	8	-51 014	-53 672
Bruttoresultat		**885 187**	**835 878**
Rörelsens kostnader			
Administrations- och försäljningskostnader	8	-279 185	-249 309
Reversering av nedskrivningar		54 288	32 696
Nedskrivning		0	-2 100
Resultat vid försäljning fastigheter		6 298	-42 418
Resultat från andelar i koncernföretag	9	43 587	110 440
Resultat från andelar i intresseföretag	21	27 470	12 483
Övriga rörelseintäkter		2 925	4 689
Övriga rörelsekostnader		-84 258	-9 730
Rörelseresultat	4, 5, 6	**656 312**	**692 629**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar		0	76
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 096	3 535
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-338 610	-293 461
		-326 514	**-289 850**
Resultat efter finansiella poster		**329 798**	**402 779**
Resultat före skatt		**329 798**	**402 779**
Skatt på årets resultat	12	-74 552	-107 604
Årets resultat		255 246	295 175
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		252 446	287 937
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		2 800	7 238

TeamEngine E-Signing

20230519043029

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	13	702	823
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	14	2 465	2 465
		3 167	**3 288**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	15	20 365 223	20 013 119
Maskiner och andra tekniska anläggningar	16	542 000	578 010
Inventarier, verktyg och installationer	17	471 447	487 765
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	2 432 867	1 346 913
		23 811 537	**22 425 807**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	21, 22	104 227	76 735
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	23	81 904	55 904
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	675	675
Uppskjuten skattefordran	25	2 699	2 669
Andra långfristiga fordringar	26	6 684	13 288
		196 189	**149 271**
Summa anläggningstillgångar		**24 010 893**	**22 578 366**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Reparationsmaterial och förnödenheter		84	252
Handelsvaror		8 907	7 482
Elcertifikat		969	130
		9 960	**7 864**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		64 996	55 697
Kortfristiga fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		122	1
Koncernkonto hos Örebro kommun		38 445	0
Aktuella skattefordringar		6 508	5 330
Övriga kortfristiga fordringar		53 792	57 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	68 467	36 701
		232 330	**155 307**
Kassa och bank			
Kassa och bank		40 315	34 836
		40 315	**34 836**
Summa omsättningstillgångar		**282 605**	**198 007**
SUMMA TILLGÅNGAR		**24 293 498**	**22 776 373**

TeamEngine Document E-Sign ID: AC5A7AA8-CE66-4D3D-AEE7-375ABDCD3869. Page 9 of 40.

TeamEngine E-Signing

20230519044030

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		113 950	113 950
Övrigt tillskjutet kapital		113 190	113 190
Annat eget kapital inklusive årets resultat		3 275 009	3 052 562
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**3 502 149**	**3 279 702**
Innehav utan bestämmande inflytande			
Innehav utan bestämmande inflytande		42 971	35 171
Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset		**42 971**	**35 171**
Summa eget kapital		**3 545 120**	**3 314 873**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	29	789 740	714 497
Övriga avsättningar	29	6 271	6 289
		796 011	**720 786**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	30	640 200	599 303
Skulder till Örebro kommun	30	18 285 823	17 153 979
Övriga skulder	30	55 493	293
		18 981 516	**17 753 575**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		100 000	150 000
Förskott från kunder		734	35
Leverantörsskulder		457 334	347 186
Kortfristiga skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		860	1 770
Kortfristiga skulder till Örebro kommun		20 396	24 268
Koncernkonto Örebro kommun		0	64 319
Aktuella skatteskulder		3 745	3 389
Övriga kortfristiga skulder		53 453	56 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	334 329	339 986
		970 851	**987 139**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**24 293 498**	**22 776 373**

TeamEngine Document E-Sign ID: AC5A7AA8-CE66-4D3D-AEE7-375ABDCD3869. Page 10 of 40.

20230519044031

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa	Minoritets-intresse	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**113 950**	**113 190**	**2 811 218**	**3 038 358**	**29 654**	**3 068 012**
Utdelning			-47 000	-47 000	0	-47 000
Förändring andelar i dotterföretag			407	407	-1 721	-1 314
Årets resultat			287 937	287 937	7 238	295 175
Utgående eget kapital 2021-12-31	**113 950**	**113 190**	**3 052 562**	**3 279 702**	**35 171**	**3 314 873**
Utdelning			-30 000	-30 000		-30 000
Årets resultat			252 446	252 446	2 800	255 246
Aktieägartillskott fr minoritet					5 000	5 000
Utgående eget kapital 2022-12-31	**113 950**	**113 190**	**3 275 009**	**3 502 149**	**42 971**	**3 545 120**

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 4 308 (4 308).

TeamEngine E-Signing

20230519044032

Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		656 312	692 629
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	32	662 077	971 428
Erhållen ränta		11 837	3 859
Erlagd ränta		-369 764	-279 976
Betald skatt		-106	7 717
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**960 356**	**1 395 658**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		-2 096	-86
Förändring av rörelsefordringar		-37 142	295
Förändring av rörelseskulder		128 827	-58 882
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 049 946**	**1 336 985**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-48	-856
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 206 791	-2 399 115
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		88 023	150 863
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-26 288	-2 558
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		6 892	2 334
Förvärv av dotterföretag		-50	2 778
Avyttring av dotterföretag		43 637	0
Avyttring av intressebolag		-20	-1 525
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-2 094 645**	**-2 248 080**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		5 000	0
Amortering av skuld/upptagna lån, netto		1 177 941	839 502
Utbetald utdelning		-30 000	-47 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 152 941**	**792 503**
Årets kassaflöde		**108 243**	**-118 593**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		-29 483	89 109
Likvida medel vid årets slut	33	**78 760**	**-29 483**

TeamEngine Document E-Sign ID: AC5A7AA8-CE66-4D3D-AEE7-375ABDCD3869, Page 12 of 40.

TeamEngine E-Signing

20230519044033

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	514	873
		514	**873**
Rörelsens kostnader			
Administrations- och försäljningskostnader	4, 6	-2 942	-3 298
Rörelseresultat	7	**-2 428**	**-2 425**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	82 019	68 708
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-6 071	-5 851
		76 010	**62 859**
Resultat efter finansiella poster		**73 582**	**60 434**
Bokslutsdispositioner	11	-1 860	-1 780
Resultat före skatt		**71 722**	**58 654**
Skatt på årets resultat	12	0	0
Årets resultat		**71 722**	**58 654**

TeamEngine Document E-Sign ID: AC5A7AA8-CE66-4D3D-AEE7-375ABDCD3869. Page 13 of 40.

TeamEngine E-Signing

20230519040034

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	19, 20	1 840 263	1 817 263
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	21, 22	11 332	11 312
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	635	635
		1 852 230	**1 829 210**
Summa anläggningstillgångar		**1 852 230**	**1 829 210**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		82 105	69 941
Aktuella skattefordringar		107	107
Övriga fordringar		160	54
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		370	0
		82 742	**70 102**
Kassa och bank		273	12
Summa omsättningstillgångar		**83 015**	**70 114**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 935 245**	**1 899 324**

TeamEngine E-Signing

20230519044035

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	36		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	28	113 950	113 950
Reservfond		190	190
		114 140	**114 140**
Fritt eget kapital			
Fri överkursfond		113 000	113 000
Balanserat resultat		542 617	513 963
Årets resultat		71 722	58 654
		727 339	**685 617**
Summa eget kapital		**841 479**	**799 757**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	30	375 000	350 000
Skulder till Örebro kommun	30	590 326	590 326
Summa långfristiga skulder		**965 326**	**940 326**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		100 000	150 000
Koncernkonto Örebro kommun		25 014	4 814
Skulder till koncernföretag		1 860	2 670
Skulder till Örebro kommun		390	1 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	1 176	556
Summa kortfristiga skulder		**128 440**	**159 241**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 935 245**	**1 899 324**

TeamEngine Document E-Sign ID: AC5A7AA8-CE66-4D3D-AEE7-375ABDCD3869. Page 15 of 40.

TeamEngine E-Signing

20230519044036

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**113 950**	**190**	**673 963**	**788 103**
Utdelning			-47 000	-47 000
Årets resultat			58 654	58 654
Utgående eget kapital 2021-12-31	**113 950**	**190**	**685 617**	**799 757**
Utdelning			-30 000	-30 000
Årets resultat			71 722	71 722
Utgående eget kapital 2022-12-31	**113 950**	**190**	**727 339**	**841 479**

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 4 308 (4 308).

TeamEngine Document E-Sign ID: AC5A7AA8-CE66-4D3D-AEE7-375ABDCD3869. Page 16 of 40.

TeamEngine E-Signing

20230519044037

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 428	-2 425
Erhållen utdelning		82 019	65 567
Erhållen ränta		62	2
Erlagd ränta		-6 569	-5 353
Betald skatt		0	11
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**73 084**	**57 802**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av rörelsefordringar		-12 640	1 562
Förändring av rörelseskulder		-503	-3 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**59 941**	**56 150**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-23 000	-319
Förvärv av intresseföretag		-20	38
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-23 020**	**-281**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		125 000	0
Amortering av lån		-150 000	0
Utbetald utdelning		-30 000	-47 000
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		-1 860	-1 780
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-56 860**	**-48 780**
Årets kassaflöde		**-19 939**	**7 089**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		-4 802	-11 891
Likvida medel vid årets slut	33	**-24 741**	**-4 802**

TeamEngine Document E-Sign ID: AC5A7AA8-CE66-4D3D-AEE7-375ABDCD3869. Page 17 of 40.

20230519044038

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Byte av redovisningsprincip

Tidigare år har saldot på koncernkonto hos Örebro Kommun redovisats som kassa och bank. Från 2021 redovisas mellanhavandet som koncernfordringar respektive koncernskulder. Jämförelseåret har korrigerats.I övrigt är redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget samt dess dotterföretag. Med dotterföretag avses de företag i vilka moderföretaget, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande. I normalfallet avser detta företag där moderföretaget innehar mer än 50% av rösterna. I koncernredovisningen ingår dotterföretagen från den dagen koncernen erhåller bestämmande inflytande tills den dag det inte längre föreligger.

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärv, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värde, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

I koncernredovisningen faller koncernföretagens bokslutsdispositioner bort och ingår i det redovisade resultatet efter avdrag för uppskjuten skatt. Detta innebär att koncernföretagens obeskattade reserver i koncernens balansräkning fördelas mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Minoritetens andel av årets resultat redovisas direkt i anslutning till årets resultat samt att eget kapital som hänför sig till minoriteten återfinns på en separat rad i koncernens eget kapital.

Koncernen redovisar andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. I de fall koncernen förvärvar ytterligare andelar i intresseföretaget, men det fortsatt är ett intresseföretag till koncernen, omvärderas inte det tidigare innehavet. Då andelar i intresseföretag avyttras, så att betydande inflytande inte längre föreligger, redovisas hela innehavet som avyttrat och eventuell vinst eller förlust redovisas i koncernens resultaträkning. I de fall det ändå finns kvar andelar redovisas de som övriga värdepappersinnehav.

Internvinster och mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i koncernen i sin helhet.

Dotterföretagens redovisningsprinciper överensstämmer i allt väsentligt med koncernens redovisningsprinciper i övrigt.

Värderingsprinciper

Tillgångar, skulder och avsättningar 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 redovisas till det verkliga värdet med avdrag för rabatter.

Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker, så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med att äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker på

20230519004039

kontraktsdagen.

Försäljningsintäkter av anslutningar redovisas när de är färdigställda, i enlighet med försäljningsvillkoren.

Intäkter av elproduktion erhålls baserat på levererad volym och redovisas i resultatet när leverans har skett.

Offentliga bidrag
Offentliga bidrag redovisas som intäkt då den framtida prestation som krävs för att erhålla bidraget utförts. 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 koncernen lämnar till de anställda. Koncernens ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet.

Bolagens pensionsplaner utgörs i allt väsentligt av avgiftsbestämda avtal. Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till försäkringsföretag och bolagen har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad och obetalda avgifter redovisas som en skuld. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositon i resultaträkningen.
Aktieägartillskott redovisas som fritt eget kapital hos mottagaren och aktiveras i andelar koncernföretag hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras.

Aktuell skatt
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 redovisats..

Uppskjuten skatt
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 särredovisas 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 lagstadgats.Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid.

20230519040440

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar med tillägg för eventuella uppskrivningar.I anskaffningsvärdet ingår, förutom inköpspriset, 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.

Komponentindelning
För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.
Pågående arbeten
Kostnaden för nyproduktion och större om -och tillbyggnadsproduktion aktiveras i balansräkningen som tillgång. *Projekten påförs kostnader för internt nedlagd 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 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 av byggnaderna:

Markanläggning	4-50 år
Markinventarier	5-20 år
Stomme och grund	33-100 år
Takbeklädnad och tätskikt	10-50 år
Fasadbeklädnad	10-100 år
Stomkomplement	10-100 år
Byggnad invändigt	20-50 år
VVS installationer	15-50 år
El,TV och data	15-40 år
Transport	15-30 år
Styr och övervakning	15-20 år
Byggnadsinventarier	5-30 år
Hyresgästanpassning	3-10 år

Avskrivningstider för övriga materiella anläggningstillgångar:

Kanalisation, fiber och nodrum,områdesnät	25 år
Maskiner inkl vindkraftverk	5-25 år
Fastighet och svartfiberanslutningar	5 år
Övriga inventarier, verktyg, och installationer	3-20 år

För närmare detaljer om bolagens avskrivningstider hänvisas till respektive dotterbolags årsredovisning.

20230519043041

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

Andelar i intresseföretag och joint venture
Koncernens innehav av andelar i ett företag som inte är dotterföretag men där koncernen utövar ett betydande men inte ett bestämmande inflytande klassificeras som andelar i intresseföretag. Intresseföretag föreligger då koncernen innehar mer än 20% men mindre än 50% 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.

Nedskrivningsprövning av materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag
Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer 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 utrangeras. 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 återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen ändrats.

Leasingavtal
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 värderas 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

20230519040422

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 räntebetalning 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 istället 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 nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

Avsättningar
Som avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en 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 prövas varje balansdag.

Kassaflödesanalys
Kassaflöde från den löpande verksamheten redovisas genom tillämpning av den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medför in och utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförts till investerings och finansieringsverksamhetens kassaflöde.

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Driftnetto
Bruttoresultat exkl avskrivning på fastigheter och tekniska anläggningar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Koncernuppgifter
Moderbolaget

Örebro Rådhus AB, org nr 556005-0006 med säte i Örebro, ägs av Örebro kommun till 100%.

Örebro Rådhus AB upprättar koncernredovisning för den översta koncernen.

20230519044043

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

Koncernen

	2022	2021
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Uthyrning av bostäder	1 656 492	1 582 967
Uthyrning av lokaler	1 171 354	1 098 826
Garage och P-platser	60 063	56 891
Intäkter från stadsnätsverksamhet	101 103	105 252
Elkraftproduktion	39 679	18 834
Kulturverksamhet	75 303	69 961
Marknadsförings- och evenemangsmedel	29 855	41 525
Övrigt	73 680	46 559
	3 207 529	**3 020 815**

Moderbolaget

	2022	2021
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Övrigt	514	873
	514	**873**

Not 4 Arvode till revisorer

Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, 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.

	2022	2021
EY		
Revisionsuppdrag	1 130	889
Annan revisionsverksamhet	127	231
Skatterådgivning	48	318
Övriga tjänster	102	7
	1 407	**1 445**
Lekmannarevisorer		
Revisionsuppdrag	374	305
Stöd till lekmannarevisorer arvode EY	625	327
	999	**632**

20230519044044

Moderbolaget

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, 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.

	2022	2021
EY		
Revisionsuppdrag	63	81
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	7	0
	70	**81**
Lekmannarevisorer		
Revisionsarvoden	60	59
Stöd till lekmannarevisorer arvode EY	24	25
	84	**84**

Not 5 Operationella leasingavtal
Koncernen

Operationell leasing leasetagare

	2022	2021
Kostnadsförda leasing avgifter avseende operationella leasingavtal	55 352	57 927
Framtida minimileaseavgifter,som ska erläggas avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år	51 785	26 071
Ska betalas inom 1-5 år	136 049	167 468
Ska betalas senare än 5 år	15 161	31 112
	202 995	**224 651**

Operationell leasing leasegivare

Intäktsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	4 377 410	1 194 312
Framtida minimileaseavgifter som ska erhållas avseendeej uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Ska betalas inom 1 år	811 332	764 872
Ska betalas inom 2-5 år	2 017 720	1 880 687
Ska betalas senare än 5 år	2 712 020	2 642 971
	5 541 072	**5 288 530**

20230519040045

Not 6 Anställda och personalkostnader
Koncernen

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	307	296
Män	475	460
	782	**756**
Löner och andra ersättningar		
Löner till styrelse och VD	18 895	17 638
Löner till övriga anställda	387 275	323 593
	406 170	**341 231**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	5 657	5 660
Pensionskostnader för övriga anställda	23 785	26 464
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	106 615	108 964
	136 057	**141 088**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**542 227**	**482 319**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	32 %	30 %
Andel män i styrelsen	68 %	70 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	41 %	38 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	59 %	62 %

Moderbolaget
Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	46 %	43 %
Andel män i styrelsen	54 %	57 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag
Moderbolaget

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	100,00 %	100,00 %

TeamEngine E-Signing

20230519043046

Not 8 Avskrivningarnas fördelning per funktion

Koncernen

	2022	2021
Avskrivningar i driftskostnader	-47 461	-45 309
Avskrivningar på fastigheter	-669 536	-628 132
Avskrivningar på anläggningar	-51 014	-53 672
Administrations-och försäljningskostnader	-6 862	-4 957
	-774 873	**-732 070**

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

Koncernen

	2022	2021
Resultat vid avyttringar	43 587	110 440
	43 587	**110 440**

Moderbolaget

	2022	2021
Erhållna/anteciperade utdelningar	82 019	68 708
	82 019	**68 708**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen

	2022	2021
Övriga räntekostnader	-338 610	-239 461
	-338 610	**-239 461**

Moderbolaget

	2022	2021
Övriga räntekostnader	-6 071	-5 851
	-6 071	**-5 851**

Not 11 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-1 860	-2 670
Erhållet koncernbidrag	0	890
	-1 860	**-1 780**

20230519040047

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	716	-592
Förändring av uppskjuten skatt	-75 268	-107 012
Totalt redovisad skatt	**-74 552**	**-107 604**

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		329 794		402 779
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-67 938	20,6	-82 972
Diff bokförings-och skattemässiga avskrivningar fastigheter	4,2	-13 690	2,1	-8 412
Ej avdragsgill nedskrivning/återföring	-2,5	8 305	-1,6	6 303
Övriga ej avdragsgilla kostnader	10,6	-34 962	6,6	-26 563
Ej värderat underskottsavdrag	13,1	-43 099	7,4	-29 627
Temporära skillnader	2,4	-7 899	0,0	0
Ej skattepliktiga intäkter	-4,0	13 046	-5,6	22 604
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	0	0,0	-20
Investeringsbidrag	0,0	100	0,0	0
Avdragsgilla underhållskostnader	-34,8	114 825	-24,3	97 760
Förändring uppskjuten skatt	13,1	-43 240	21,5	-86 677
Redovisad effektiv skatt	**22,6**	**-74 552**	**26,7**	**-107 604**

Moderbolaget

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	**0**	**0**

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		71 722		58 654
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-14 775	20,6	-12 083
Ej värderat underskottsavdrag	0,0	0	3,5	-2 070
Ej skattepliktiga intäkter	-20,6	14 775	-24,1	14 153
Redovisad effektiv skatt	**0,0**	**0**	**0,0**	**0**

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld.
Vad avser förändringen av uppskjuten skatteskuld, se not Avsättningar.

TeamEngine E-Signing

20230519040048

Not 13 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	856	0
Inköp	48	856
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**904**	**856**
Ingående avskrivningar	-33	
Årets avskrivningar	-169	-33
Utgående ackumulerade avskrivningar	***-202***	***-33***
Utgående redovisat värde	**702**	**823**

Not 14 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 465	2 465
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 465**	**2 465**
Utgående redovisat värde	**2 465**	**2 465**

Not 15 Byggnader och mark
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 389 070	24 260 675
Årets anskaffningar	278 273	311 486
Försäljningar/utrangeringar	-162 863	-202 817
Omklassificeringar	769 346	2 019 726
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**27 273 826**	**26 389 070**
Ingående avskrivningar	-6 616 747	-6 057 620
Försäljningar/utrangeringar	81 549	72 595
Årets avskrivningar	-658 335	-606 513
Omklassificeringar	-171 800	-25 209
Utgående ackumulerade avskrivningar	***-7 365 333***	***-6 616 747***
Ingående uppskrivningar	643 045	689 556
Försäljningar/utrangeringar	0	-24 892
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-10 599	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-603	-21 619
Omklassificeringar	167 550	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**799 393**	**643 045**
Ingående nedskrivningar	-402 249	-432 845
Återförda nedskrivningar	54 288	32 696
Årets nedskrivningar	0	-2 100
Omklassificeringar	5 298	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-342 663**	**-402 249**
Utgående redovisat värde	**20 365 223**	**20 013 119**

TeamEngine Document E-Sign ID: AC5A7AA8-CE66-4D3D-AEE7-375ABDCD3869. Page 28 of 40.

20230519040049

Uppgifter om förvaltningsfastigheter (mnkr)		
Redovisat värde	20 365	20 013
Verkligt värde	51 323	50 238
Statliga bidrag som minskat anskaffningsvärdet uppgår till	269 439	264 438
	269 439	**264 438**

Beräkning av verkligt värde:

För ÖrebroBostäder AB, ÖBO Omsorgsfastigheter AB, Västerporten Fastigheter AB och ÖBO Husaren AB har verkligt värde 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. ÖBO:s och ÖBO Husarens 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%. ÖBO Omsorgsfastigheter AB:s och Västerporten Fastigheter AB:s fastigheter har delats in i fyra värdeområden med olika avkastningskrav beroende på läge. 2023-års hyresnivå har använts i värderingen. 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, 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.

Örebroporten
Extern värdering av beståndet har gjorts av Newsec i oktober 2022 och bedömt marknadsvärdet uppgår till 6 132 mnkr. Vid bedömning av marknadsvärdet har generellt sett det värde som bedömts utifrån avkastningsmetoden haft störst tyngd. Ortsprismetoden uppvisar ibland osäkerheter till följd av ett lågt antal jämförbara köp samt att den inte kan ta hänsyn till hyresnivå, vakanser, utvecklings möjligheter, skick, underhåll m.m. Kassaflödesanalysen vid avkastningsmetoden bygger på en nuvärdeberäkning av driftnettona under en bestämd kalkylperiod och nuvärdeberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. Restvärdet beräknas genom ett normaliserat driftnetto året efter kalkylperiodens slut som divideras med ett bedömt avkastningskrav. Kalkylräntan för diskontering av driftnetton och restvärde motsvarar marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av en riskfri realränta plus kompensation för inflationsförväntningar plus fastighetsrelaterad risk som varierar med läge; fastighetstyp etc. Kalkylperioden löper från och med 31 oktober och tio år framåt med en inflationstakt på 7 procent för 2022, 3 procent 2023 och därefter 2 procent årligen. Årlig hyresutveckling enligt villkor i respektive hyresavtal.

Futurum
Värdebedömningen av fastigheterna är utförd som en s.k. beståndsvärdering i programmet Datscha. Vid värdebedömningen har använts faktiska hyror, faktisk vakans, faktiska mediakostnader och schabloniserade kostnader för administration, försäkring och fastighetsskötsel samt uppskattade underhållskostnader. Direktavkastningskraven har bedömts utifrån läge och fastighetstyp.

20230519044050

Not 16 Maskiner och andra tekniska anläggningar
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 064 195	1 041 153
Årets anskaffning	14 572	0
Försäljningar/utrangeringar	-43	0
Omklassificeringar	637	23 042
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 079 361**	**1 064 195**
Ingående avskrivningar	-486 184	-432 512
Omklassificeringar	-162	0
Årets avskrivningar	-51 014	-53 672
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-537 360**	**-486 184**
Utgående redovisat värde	**542 000**	**578 010**

Not 17 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	766 168	661 125
Årets anskaffningar	39 173	290 916
Försäljningar/utrangeringar	-10 253	-48 704
Omklassificeringar	-1 766	-137 169
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**793 322**	**766 168**
Ingående avskrivningar	-278 403	-301 494
Försäljningar/utrangeringar	9 652	41 923
Omklassificeringar	1 199	31 401
Årets avskrivningar	-54 323	-50 233
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-321 875**	**-278 403**
Utgående redovisat värde	**471 447**	**487 765**

Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 361 913	1 753 133
Årets anskaffning	2 152 993	1 796 622
Omklassificeringar	-1 067 039	-2 187 842
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 447 867**	**1 361 913**
Ingående nedskrivningar	-15 000	-15 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-15 000**	**-15 000**
Utgående redovisat värde	**2 432 867**	**1 346 913**

20230519040051

Not 19 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 848 863	1 848 544
Årets anskaffning	23 000	281
Omklassificeringar	0	38
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 871 863**	**1 848 863**
Ingående nedskrivningar	-31 600	-31 600
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-31 600**	**-31 600**
Utgående redovisat värde	**1 840 263**	**1 817 263**

Not 20 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Örebrobostäder AB	100	100	52 600	1 353 237
Örebroporten Fastigheter AB	100	100	10 800	159 910
Kumbro Utveckling AB	80	80	8 000	54 000
Futurum Fastigheter i Örebro AB	100	100	1 000	239 790
Länsmusiken i Örebro AB	91	91	910	5 806
Örebrokompaniet AB	100	100	200	426
Vätternvatten AB	77	77	91 980	18 092
Örebro Parkering AB	100	100	3 000	8 950
Alfred Nobel Science Park AB	52	52	520	52
				1 840 263

	Org.nr	Säte
Örebrobostäder AB	556334-8449	Örebro
Örebroporten Fastigheter AB	556167-8276	Örebro
Kumbro Utveckling AB	556914-8223	Örebro
Futurum Fastigheter i Örebro AB	556736-6215	Örebro
Länsmusiken i Örebro AB	556717-9071	Örebro
Örebrokompaniet AB	556392-4918	Örebro
Vätternvatten AB	559149-1716	Örebro
Örebro Parkering AB	559149-1641	Örebro
Alfred Nobel Science Park AB	556948-0576	Örebro

TeamEngine E-Signing

20230519004052

Not 21 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	76 735	63 125
Årets anskaffning	20	1 525
Årets resultatandel	27 470	12 483
Erhållen utdelning	0	-212
Omklassificeringar	1	-188
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**104 227**	**76 735**
Ingående nedskrivningar	0	-1 000
Återförda nedskrivningar	0	1 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**104 227**	**76 735**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 312	11 350
Årets anskaffning	20	0
Omklassificeringar		-38
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11 332**	**11 312**
Utgående redovisat värde	**11 332**	**11 312**

Not 22 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Anskaffnings värde	Resultatandel koncern
Örebroläktaren AB	5	5	5	19
Örebro Läns Flygplats AB *	44,95	44,95	11 238	166
Oslo-Stockholm 2.55 AB *	17	17	75	429
Bixia Gryningsvind AB	40	40	0	25 286
Biogasbolaget i Mellansverige AB	50	50	12 616	9 249
Frotorp Vind AB	38	38	96	-1
Marieberg Utvecklings AB	50	50	13 461	-8 654
Torsjö Logistik AB	33	33	8 709	-8 518
Gustavsvik Resorts AB	45	45	21 424	17 194
Nodena AB	25	25	1 525	-116
Region Örebro Innovation AB*	20	20	20	0
			69 169	**35 058**

20230519004053

	Org.nr	Säte
Örebroläktaren AB	556700-1242	Örebro
Örebro Läns Flygplats AB *	556241-6353	Örebro
Oslo-Stockholm 2.55 AB *	559036-5697	Örebro
Bixia Gryningsvind AB	556780-5832	Örebro
Biogasbolaget i Mellansverige AB	556819-1141	Karlskoga
Frotorp Vind AB	556883-6232	Örebro
Marieberg Utvecklings AB	556429-7611	Örebro
Torsjö Logistik AB	559014-0272	Örebro
Gustavsvik Resorts AB	556095-8638	Örebro
Nodena AB	559275-9566	Örebro
Region Örebro Innovation AB*	559412-6384	Örebro

* Avser intresseföretag som innehas av moderföretaget.

Not 23 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 904	56 904
Tillkommande fordringar	26 000	0
Avgående fordringar	0	-1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**81 904**	**55 904**
Utgående redovisat värde	**81 904**	**55 904**

Not 24 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	675	675
Försäljningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**675**	**675**
Utgående redovisat värde	**675**	**675**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	635	635
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**635**	**635**
Utgående redovisat värde	**635**	**635**

20230519040540

Not 25 Uppskjuten skattefordran
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående saldo	2 669	2 639
Tillkommande skattefordringar	115	163
Återförda skattefordringar	-85	-132
Belopp vid årets utgång	**2 699**	**2 669**

Not 26 Andra långfristiga fordringar
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 288	11 862
Tillkommande fordringar	288	2 554
Amorteringar, avgående fordringar	-6 866	-1 128
Omklassificeringar	-26	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 684**	**13 288**
Utgående redovisat värde	**6 684**	**13 288**

Not 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	20 552	2 229
Elcertifikat och elhandel	0	0
Förutbetalda hyror	4 536	1 731
Upplupna ränteintäkter	831	572
Förutbetalda försäkringspremier	4 629	107
Förutbetalda räntekostnader	0	0
Övriga interimsfordringar	37 919	32 062
	68 467	**36 701**

Not 28 Eget kapital
Moderbolaget

Aktiekapitalet består av 22 790 aktier (22 790 aktier)

20230519004055

Not 29 Avsättningar
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	714 497	607 455
Årets avsättningar	91 782	120 421
Årets ianspråktagna belopp	-16 539	-11 995
Årets återförda avsättningar	0	-1 384
Förändring ny skattesats	0	0
	789 740	**714 497**
Övriga avsättningar		
Belopp vid årets ingång	6 289	7 554
Årets avsättningar	240	240
Under året ianspråktagna belopp	-258	-1 505
	6 271	**6 289**
Specifikation övriga avsättningar		
Infrastruktur Örebro kommun	257	466
Saneringskostnader	4 613	4 662
Garantiåtagande	1 401	0
Reservering återställningskostnad vindkraftverk	0	0
Återställningskostnad vindkraftverk	0	1 161
	6 271	**6 289**

Not 30 Långfristiga skulder
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	497 876	310 000
Skulder till Örebro kommun	0	644 779
Övriga skulder	55 200	0
	553 076	**954 779**
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	142 324	289 303
Skulder till Örebro kommun	18 285 823	16 509 200
Övriga skulder	293	293
	18 428 440	**16 798 796**

20230519044056

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	325 000	250 000
Skulder till Örebro kommun	590 326	590 326
	915 326	**840 326**
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	50 000	100 000
Skulder till Örebro kommun	0	0
	50 000	**100 000**

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyresintäkter	128 981	131 107
Övriga förutbetalda intäkter	272	8 533
Upplupna räntekostnader	829	31 983
Upplupna personalkostnader	45 655	43 349
Upplupna underhållskostnader	93 451	31 097
Upplupna kostnader uppvärmning och el	4 709	10 143
Övriga upplupna kostnader	60 432	83 774
	334 329	**339 986**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	0	498
Övriga upplupna kostnader	1 176	58
	1 176	**556**

Not 32 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	720 755	700 473
Resultatandel i intresseföretag	-27 470	-12 483
Resultat vid avyttring/utrangering av anläggningstillgångar	-6 065	310 607
Resultat vid avyttring av rörelse/ koncernföretag	-43 587	0
Förändring övriga avsättningar	-18	-1 265
Resultatförda nyanläggningar	18 462	-23 153
Förändring koncernstruktur	0	-2 751
	662 077	**971 428**

20230519040057

Not 33 Delkomponenter som ingår i likvida medel

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	40 315	34 836
Saldo på koncernkonto hos Örebro kommun	38 445	-64 319
	78 760	**-29 484**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	273	12
Saldo på koncernkonto hos Örebro kommun	-25 014	-4 814
	-24 741	**-4 802**

Not 34 Ställda säkerheter

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	1 494 300	990 112
Företagsinteckningar	13 250	0
	1 507 550	**990 112**

Not 35 Eventualförpliktelser

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Parkeringsreverser	4 770	4 770
Fastigo ansvarighetsbelopp	4 362	4 301
Svensk scenkonst ansvarighetsbelopp	812	829
	9 944	**9 900**

TeamEngine E-Signing

20230519044058

Not 36 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Överkursfond	113 000 000
Balanserad resultat	542 617 125
årets vinst	71 722 105
	727 339 230
disponeras så att	
till aktieägarna utdelas 1 448,00 kr per aktie	33 000 000
i ny räkning överföres	694 339 230
	727 339 230

Örebro Rådhus AB
Org.nr 556005-0006

20230519044059

Örebro enligt datum som framgår av den digitala underskriften

Anders Åhrlin
Ordförande

Mats Sjöström

Susanne Lindholm

Jessica Ekerbring

Jimmy Nordengren

John Johansson

Helena Stål

Peter Larsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats

Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor

20230519004060

Jimmy Nordengren
Jimmy Nordengren
E-mail: jimmy.nordengren@orebro.se
2023-04-06 07:00 CEST

John Johansson
John Johansson
E-mail: john.johansson@orebro.se
2023-04-06 10:42 CEST

Peter Larsson
Peter Larsson
E-mail: peter.a.larsson@orebro.se
Role: Verkställande direktör
2023-04-06 11:19 CEST

Mats Sjöström
Mats Sjöström
E-mail: mats.sjostrom@orebro.se
2023-04-06 14:10 CEST

Helena Ståhl
Helena Ståhl
E-mail: helena.stahl@orebro.se
2023-04-11 08:05 CEST

Anders Åhrlin (M)
Anders Åhrlin (M)
E-mail: anders.ahrlin@orebro.se
Role: Ordförande
2023-04-11 11:19 CEST

Susanne Lindholm
Susanne Lindholm
E-mail: susanne.lindholm@orebro.se
2023-04-11 21:23 CEST

Jessica Ekerbring
Jessica Ekerbring
E-mail: jessica.ekerbring@orebro.se
Role: Styrelseordförande
2023-04-12 11:23 CEST

Gunilla Andersson
Gunilla Andersson
E-mail: gunilla.k.andersson@se.ey.com
Role: Auktoriserad revisor
2023-04-13 17:43 CEST

20230519040061

EY

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Örebro Rådhus AB, org.nr 556005-0006

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Örebro Rådhus AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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.

Penneo dokumentnyckel: ET5W2-OK5EB-PDLU6-IFN4Z-TBY7B-FEEGF

20230519104062

EY

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Örebro Rådhus AB för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 revisionssed 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 revisionssed 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: ETSW2-OKSEB-PDLU6-IFN4Z-TBY7B-FEEGF

20230519044063

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19620903xxxx
IP: 78.71.xxx.xxx
2023-04-13 15:52:56 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: ET5W2-OKSEB-PDLU6-IFN4Z-TBY7B-FEEGF

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**