

Styrelsen och verkställande direktören för

OBO Omsorgsfastigheter AB

Org nr 556800-5432

upprättar härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter med redovisningsprinciper	8
Underskrifter	18

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i ÖBO Omsorgsfastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 5:e maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Örebro den 27/5 2025



Petra Karlsson Ekström
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för ÖBO Omsorgsfastigheter AB, organisationsnummer 556800-5432, med säte i Örebro, får härmed avge följande berättelse över verksamhetsåret 2024.

Allmänt om verksamheten

ÖBO Omsorgsfastigheter AB ägs till 100 procent av ÖrebroBostäder AB, organisationsnummer 556334-8449. ÖrebroBostäder AB ägs till 100 procent av Örebro Rådhus AB, vilka i sin tur ägs av Örebro kommun till 100 procent. Bolaget är ett fastighetsbolag vars ändamål är att främja tillgången på goda bostäder för äldre och personer med funktionsnedsättning inom Örebro kommun. Bolagets redovisningsvaluta är SEK.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	161 943	151 176	134 183	119 925
Driftnetto	90 116	81 600	65 633	53 918
Resultat efter finansnetto	32 082	30 938	64 358	22 843
Balansomslutning	1 307 071	1 001 049	948 012	815 734
Soliditet %	9,3	12,1	12,7	8,9
Avkastning på eget kapital %	26,4	25,6	66,7	33,5
Avkastning på totalt kapital %	5,1	5,3	8,6	4,0
Direktavkastning %	10,6	9,8	8,5	7,6
Överskottsgrad %	55,6	54,0	48,9	45,0
Räntetäckningsgrad	1,8	2,0	6,7	3,8

Definitioner: se not 24

Kunder och Marknad

Bolagets bestånd hyrs ut till Örebro kommun och efterfrågan på bolagets bostäder har under verksamhetsåret varit fortsatt god. Resultat efter finansiella poster uppgick till 32,1 (30,9) mkr.

Personal

Bolaget har ingen anställd personal. Av moderbolaget hyrs personal in för bolagets löpande förvaltning.

Finansiering

Bolagets låneskuld uppgår per 2024-12-31 till 1 063 (778) mkr. Lånen är enbart upptagna i svensk valuta. Årets räntekostnader uppgår till 26,3 (18,9) mkr. Låneportföljens räntebindningstid är 6,3 (4,4) år. Portföljens snittränta per den 31 december 2024 uppgick till 2,66 (2,49) procent. Bolagets upplåning finansieras genom Örebro kommun, vilka ansvarar för att säkerställa bolagets lånebehov. Säkring av ränterisk görs genom ränteswappar vilka hanterar räntebetalingarnas kassaflödesrisk. Se vidare under notupplysningarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget fått ökande räntekostnader på grund av marknadsförutsättningarna. Bolaget har haft en större försäkringsskada på grund av en vattenläcka, vilken sedan medförde ytterligare åtgärder. Bolaget har under året förvärvat flera fastigheter från moderbolaget varav en genom kapitaltillskott reglerat direkt mot eget kapital. Framåt har ÖBO Omsorgsfastigheter flera planerade projekt gällande gruppboheter, med start sommaren 2025.

Ägardirektiv för ÖBO Omsorgsfastigheter AB

Bakgrund

Ägarna har för bolaget formulerat direktiv för dess verksamhet, såväl ekonomiska som icke-ekonomiska.

ÖBO Omsorgsfastigheter AB

Org nr 556800-5432

Bedömning av måluppfyllelse

Under året har arbetet med att uppfylla ägardirektiven fortgått i såväl bolaget ÖBO Omsorgsfastigheter AB som i moderbolaget ÖrebroBostäder AB. Styrelsen bedömer att bolagets verksamhet på ett ändamålsenligt sätt väl överensstämmer med bolagets mål. Beträffande vidare utvärdering av bolagets måluppfyllelse samt ÖBO-koncernens arbete med avseende på detta i stort, hänvisas till årsredovisningen för moderbolaget ÖrebroBostäder AB.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets intäkter hänförs nästintill uteslutande från Örebro kommun och är säkrade genom en stor andel långa hyresavtal. Efterfrågan på bolagets fastigheter är hög, och bolaget har en låg vakansgrad. El och värme är två betydande kostnadsposter i bolaget. Höjda priser skulle påverka bolagets kostnadsutfall och resultat. I bolaget föreligger en finansiell osäkerhet genom väsentliga låneskulder och därigenom betydande räntekostnader. Ränterisken säkras genom ränteswappar. Bolaget har betydande fastighetsvärden som påverkas vid svängningar på marknaden. I samband med årsbokslutet har en genomgång gjorts av bolagets fastighetsbestånd och erforderliga värdejusteringar beaktats.

Hållbarhetsupplysningar

ÖBO Omsorgsfastigheter arbetar tillsammans med övriga bolag i ÖBO-koncernen gemensamt mot en utstakad färdplan mot klimatneutralitet. I denna har man identifierat vilka som är de största utsläppen för företagen och var man har möjlighet att göra störst skillnad. För ÖBO Omsorgsfastigheter innebär det huvudsakligen att man arbetar med energiförbrukning i fastigheterna. Även klimatpåverkan från byggnation är ett fokusområde. Hållbarhetsrapport lämnas av moderbolaget.

Eget kapital

Belopp i tkr

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond & Fond för utv.-utgifter	Överkursfond	Fond för verkligt värde	Bal.res. inkl årets resultat	
Ingående balans	100	34 500	100	–	–	86 348	121 048
Förändring uppskrivningsfond		-8 056				8 056	–
Tillskjutet kapital från moderbolag						1 349	1 349
Årets resultat						-923	-923
Vid årets utgång	100	26 444	100	–	–	94 830	121 474

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Se not 17.

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Nettoomsättning	4	161 943	151 152
Driftkostnader		-60 448	-58 906
Underhållskostnader		-10 845	-10 182
Fastighetsskatt		-534	-488
Av- och nedskrivning fastigheter	10	-27 704	-25 726
Bruttoresultat		62 412	55 850
Administrations- och försäljningskostnader		-4 094	-4 014
Rörelseresultat	6,7	58 318	51 836
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 225	11 068
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-38 461	-31 990
Resultat efter finansiella poster		32 082	30 914
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, lämnade		-32 000	-26 500
Resultat före skatt		82	4 414
Skatt på årets resultat	9	-1 005	-3 615
Årets resultat		-923	799

2025060300111

ÖBO Omsorgsfastigheter AB

Org nr 556800-5432

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	879 320	828 028
Inventarier, verktyg och installationer	12	—	—
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	422 526	165 827
		1 301 846	993 855
Summa anläggningstillgångar		1 301 846	993 855
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter	15	296	179
		296	179
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 072	3
Fordringar hos koncernföretag		102	79
Aktuell skattefordran		384	—
Fordringar Örebro Kommun		—	472
Övriga fordringar		74	855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	572	1 214
		2 204	2 623
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 725	4 392
		2 725	4 392
Summa omsättningstillgångar		5 225	7 194
SUMMA TILLGÅNGAR		1 307 071	1 001 049

2025060300112

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Uppskrivningsfond		26 444	34 500
Reservfond		100	100
		26 644	34 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		95 753	85 549
Årets resultat		-923	799
		94 830	86 348
		121 474	121 048
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	17 700	16 685
		17 700	16 685
Långfristiga skulder			
Skulder till Örebro kommun	18	1 063 000	778 000
		1 063 000	778 000
Kortfristiga skulder			
Skuld till Örebro kommun		27 955	25 287
Leverantörsskulder		35 736	8 695
Skulder till koncernföretag		37 429	46 793
Aktuell skatteskuld		–	244
Övriga skulder		482	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 295	4 290
		104 897	85 316
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 307 071	1 001 049

2025060300113

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr		2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		32 082	30 914
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	22	27 694	25 726
		59 776	56 640
Betald inkomstskatt		-618	321
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		59 158	56 961
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		-117	-95
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		803	19 349
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		11 657	48 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten		71 501	124 603
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		–	-94 203
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		10	–
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-335 695	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-335 685	-94 203
Finansieringsverksamheten			
Tillskjutet kapital		1 349	–
Lämnade koncernbidrag		-26 500	-26 500
Upptagna lån		285 000	–
Förändring checkräkningskredit		2 668	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		262 517	-26 500
Årets kassaflöde		-1 667	3 900
Likvida medel vid årets början		4 392	492
Likvida medel vid årets slut	21	2 725	4 392

2025060300114

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

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.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Inkomstskatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock 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 baserar 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 lagstodgats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid.

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilket skrivs av separat.

Pågående arbeten

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

Avskrivningsprinciper

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

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

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

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

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

Maskiner	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-10 år

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet görs en nedskrivning som kostnadsförs.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller 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. Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Fordringar

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella skulder

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

Säkringsredovisning

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

Säkring av ränterisk

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

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.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen redovisas genom tillämpning av indirekt metod, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medför in- och utbetalningar och fördelas mellan de olika verksamheterna.

Not 2 Koncernuppgifter

Företaget ägs till 100 % av Örebrostäder AB, org nr 556334-8449 med säte i Örebro. Örebrostäder AB ägs till 100% av Örebro Rådhus AB, org nr 556005-0006 med säte i Örebro. Örebro Rådhus AB är helägt av Örebro kommun.

Örebro Rådhus AB upprättar koncernredovisning för den översta koncernen.

Inköp och försäljning inom koncernen

Under räkenskapsåret har inköp från bolag inom koncernen gjorts avseende främst fastighetsrelaterade tjänster och administration, uppgående till 35 805 tkr. Koncernintern försäljning har gjorts med 228 tkr under året.

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper baseras på bedömningar och uppskattningar om framtiden. Antaganden som innebär en risk för väsentliga justeringar under kommande år har gjorts avseende materiella anläggningstillgångar, fastigheter.

För materiella anläggningstillgångar, fastigheter, har uppdelning i komponenter gjorts i de fall skillnaden i nyttjandeperiod mellan de olika komponenterna är väsentlig. Det bokförda värdet på fastigheten har, vid ingången till K3, fördelats enligt respektive komponents andel av det bedömda värdet.

I samband med årsbokslutet bedöms huruvida det finns någon indikation på att en tillgångs verkliga värde understiger bokfört värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. I de fall det inte går att beräkna en tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enheten som tillgången tillhör.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller 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.

Not 4 Nettoomsättning per rörelsegrän

	2024	2023
<i>Nettoomsättning per rörelsegrän</i>		
Hysesintäkter bostäder	74 950	68 659
Hysesintäkter lokaler	85 521	80 856
Hysesintäkter garage och p-platser	472	447
Vinst vid försäljning av inventarier	10	–
Övriga intäkter	990	1 190
	161 943	151 152

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2024	2023
<i>EY</i>		
Revisionsuppdrag	71	54
<i>Lekmannarevisorer</i>		
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–

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

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

Not 6 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

<i>Styrelsen</i>	2024-12-31	2023-12-31
Kvinnor	3	3
Män	4	4
Totalt	7	7

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

Bolaget har inhyrd personal och Vd varför dessa kostnader ej redovisas som lön. Förstyrelsen finns inga avtal om pension eller avgångsvederlag och styrelsen har ej erhållit något arvode från bolaget.

Not 7 Operationell leasing**Leasingavtal där företaget är leasetagare**

Inga avtal där bolaget är leasetagare föreligger.

Leasingavtal där företaget är leasegivare

<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>	2024	2023
Inom ett år	144 253	145 221
Mellan ett och fem år	466 210	452 885
Senare än fem år	724 355	841 178
	1 334 818	1 439 284

ÖBO Omsorgsfastigheter AB

Org nr 556800-5432

2025060300120

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Borgensavgifter	-2 680	-1 972
Räntekostnader, övriga	-35 781	-30 018
	<u>-38 461</u>	<u>-31 990</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skattekostnad	10	-8
Uppskjuten skattekostnad	-1 015	-3 607
	<u>-1 005</u>	<u>-3 615</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<i>Resultat före skatt</i>		82		4 414
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-17	20,6%	-909
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-	0,1%	-6
Ej skattepliktiga intäkter	-2,4%	2	0,0%	-
Ej avdragsgilla räntor	3619,5%	-2 968	51,0%	-2 253
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på fastigheter	18,3%	-15	1,9%	-82
Skattemässigt underhåll	-3642,7%	2 987	-73,2%	3 229
Temporära skillnader fastigheter (uppskjuten skatt)	1237,8%	-1 015	81,7%	-3 607
Skatt hänförlig till tidigare år	-25,6%	21	-0,3%	13
Redovisad effektiv skatt	1225,5%	-1 005	81,9%	-3 615

Not 10 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	969 680	945 299
Nyanskaffningar	38 762	-
Avyttringar och utrangeringar	-46	-
Omklassificeringar	41 805	24 381
Vid årets slut	<u>1 050 201</u>	<u>969 680</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-169 151	-144 227
Omklassificeringar	-1 943	-
Årets avskrivning	-27 669	-24 924
Vid årets slut	<u>-198 763</u>	<u>-169 151</u>

ÖBO Omsorgsfastigheter AB

Org nr 556800-5432

Akkumulerade uppskrivningar

Vid årets början	34 499	35 301
Omklassificeringar	-86	388
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-1 108	-1 190
Vid årets slut	<u>33 305</u>	<u>34 499</u>

Akkumulerade nedskrivningar

Vid årets början	-7 000	-7 000
Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 577	-
Vid årets slut	<u>-5 423</u>	<u>-7 000</u>

Redovisat värde vid årets slut **879 320** **828 028**

Varav mark	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden	102 068	77 322
Redovisat värde vid årets slut	<u>102 068</u>	<u>77 322</u>

Not 11 **Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets slut	1 733 863	1 524 925

Verkligt värde har bedömts via en intern modell för avkastningsvärdering och där förväntade framtida driftnettoöverskott samt ett restvärde vid kalkylperiodens slut nuvärdeberäknats med en kalkylränta under tio år. ÖBO Omsorgsfastigheter AB:s fastigheter har delats in i fyra värdeområden med olika avkastningskrav beroende på läge. 2025-års hyresnivå har använts i värderingen medan drift- och underhållskostnader är marknadsanpassade till en långsiktig nivå, så kallad normalanpassning. Det bortfall i hyror, så kallad vakans som förekommer är också långsiktigt bedömt. Uppgifter om drift- och underhållskostnader, inflation, hyresutveckling, drift- och underhållsutveckling samt direktavkastningskrav har erhållits från de utomstående oberoende värderingskonsulterna Newsec AB, de har också översiktligt granskat den värderingsmodell som använts. Fastigheter som hör till en grupp av liknande objekt kan portföljvärderas om det förekommer stora skillnader på marknadsvärde i förhållande till bokförda värden. Detta för att minska justeringar av värden över resultaträkningen när goda marginaler finns i portföljen av homogena objekt.

Fastigheternas verkliga värde uppgick vid tidpunkten 2024-12-31 till 1 734 (1 525) mkr, vilket motsvarar 25 135 (23 802) kr per kvadratmeter.

Följande antaganden ligger till grund för värderingen

Inflation	2% per år
Kalkylränta (Direktavkastning + inflation)	6,75% - 7,50%
Direktavkastningskrav bostäder och lokaler*	4,75% - 5,50%
Drift- och underhållskostnader*, bostäder och lokaler*	325 - 575 kr/kvm
Drift- och underhållsutveckling*	2,0%
Långsiktig vakans bostäder och lokaler (ekonomisk)	1,0 - 3,0%
Långsiktig hyresutveckling*	2,0%

*Newsec AB

Uppgifter enligt ovan ligger till grund för bedömning av verkligt värde.

ÖBO Omsorgsfastigheter AB

Org nr 556800-5432

2025060300122

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	66	66
Vid årets slut	66	66
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-66	-66
Vid årets slut	-66	-66
Redovisat värde vid årets slut	–	–

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	165 827	96 005
Omklassificeringar	–	-24 381
Investeringar	309 107	94 203
Överfört till byggnader	-41 805	–
Kostnadsfört	-10 603	–
Redovisat värde vid årets slut	422 526	165 827

Not 14 Uppskjuten skatt

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	16 685	13 079
Avsättningar under året	1 015	3 606
Vid årets slut	17 700	16 685

Den uppskjutna skatteskulden är beräknad på temporära skillnader avseende byggnader och mark.

Not 15 Varulager m m

	2024-12-31	2023-12-31
Råvaror och förnödenheter	296	179
	296	179

Varulagret består av råvaror och förnödenheter främst i form av bränsle.

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna inkomsträntor	470	–
Förutbetalda kostnader	–	162
Upplupna intäkter	–	1 052
Övriga poster	102	–
	<u>572</u>	<u>1 214</u>

Not 17 Disposition av vinst eller förlust**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 94 830 014 kronor, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>94 830</u>
Summa	<u>94 830</u>

Not 18 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen</i>		
Skulder till Örebro Kommun	1 063 000	778 000
	<u>1 063 000</u>	<u>778 000</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	1 314	196
Förutbetalda hyror	48	57
Upplupna el- och uppvärmningskostnader	1 688	1 315
Övriga poster	245	2 722
	<u>3 295</u>	<u>4 290</u>

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Bolaget har inga ställda säkerheter. Enligt styrelsens bedömning har bolaget inga eventalförpliktelser.

Not 21 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavanden	2 725	4 392
	<u>2 725</u>	<u>4 392</u>

ÖBO Omsorgsfastigheter AB

Org nr 556800-5432

Not 22 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2024	2023
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	27 704	25 726
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-10	-
	<u>27 694</u>	<u>25 726</u>

Not 23 Hållbarhetsrapport

Företaget ÖBO Omsorgsfastigheter AB omfattas av en Hållbarhetsrapport upprättad av moderbolaget ÖrebroBostäder AB, orgnr 556334-8449, med säte i Örebro.

Not 24 Nyckeltalsdefinitioner

Driftnetto	Resultat före avskrivningar på fastigheter
Balansomslutning	Totala tillgångar
Soliditet	Synligt eget kapital i förhållande till balansomslutningen
Avkastning på eget kapital	Resultat efter finansiella poster/genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital	Resultat före finansiella kostnader/genomsnittlig balansomslutning
Direktavkastning	Driftnetto/genomsnittligt bokfört värde på fastigheterna
Överskottsgrad	Driftnetto/nettoomsättning
Räntetäckningsgrad	Rörelseresultat plus finansiella intäkter/räntekostnader

Not 25 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter balansdagen fram till och med dagen för årsredovisningens datering.

ÖBO Omsorgsfastigheter AB

Org nr 556800-5432

Örebro den dag som framgår av respektive elektronisk underskrift

Mats Sjöström
Ordförande

Yngve Alkman

Håkan Jacobsson

Emelie Jaxell

Jimmy Nordengren

Helena Ståhl

Emilie Toro Hartman

Petra Karlsson Ekström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Per Modin
Auktoriserad revisor

2025060300126



COMPLETED BY ALL:
19.03.2025 11:17

SENT BY OWNER:
Oliver Hagvall · 17.03.2025 14:35

DOCUMENT ID:
HJPMBiB3JI

ENVELOPE ID:
ByI7rjB3JI-HJPMBiB3JI

Document history

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning ÖBO Omsorg 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MATS GUNNAR SJÖSTRÖM mats.sjostrom@orebro.se	Signed	17.03.2025 15:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1942/11/17)
	Authenticated	17.03.2025 15:23	Low	IP: 185.113.97.57
HELENA STÅL helena.stahl@orebro.se	Signed	17.03.2025 15:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/02/11)
	Authenticated	17.03.2025 15:33	Low	IP: 194.103.205.27
JIMMY NORDENGREN jimmy.nordengren@orebro.se	Signed	17.03.2025 15:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/06/06)
	Authenticated	17.03.2025 15:46	Low	IP: 95.193.39.207
Emilie Maud Anna Toro Hartman emilie.toro@hotmail.com	Signed	17.03.2025 22:00	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/06/27)
	Authenticated	17.03.2025 21:59	Low	IP: 213.112.244.147
Petra Christina E Karlsson Ekström petra.karlsson.ekstrom@obo.se	Signed	18.03.2025 14:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/02/12)
	Authenticated	18.03.2025 14:12	Low	IP: 213.102.93.211
Olof Yngve Alkman yngve.alkman@orebro.se	Signed	18.03.2025 14:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1940/03/29)
	Authenticated	18.03.2025 14:49	Low	IP: 78.79.171.188
HÅKAN JAKOBSSON hakan.jacobsson@hjau.se	Signed	18.03.2025 17:25	eID	Swedish BankID (DOB: 1951/07/13)
	Authenticated	18.03.2025 17:23	Low	IP: 213.112.225.86
EMELIE JAXELL emelie.jaxell@orebro.se	Signed	18.03.2025 18:09	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/04/02)
	Authenticated	18.03.2025 18:08	Low	IP: 94.191.138.75
PER MODIN per.modin@se.ey.com	Signed	19.03.2025 11:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/03/30)
	Authenticated	19.03.2025 11:05	Low	IP: 78.67.140.123

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

2025060300127

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



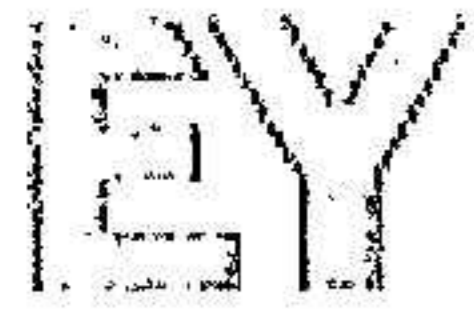
GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Building a better
working world

2025060300128

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ÖBO Omsorgsfastigheter AB, org.nr 556800-5432

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för ÖBO Omsorgsfastigheter AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av ÖBO Omsorgsfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till ÖBO Omsorgsfastigheter AB enligt god revisorsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Building a better
working world

2025060300129

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 ÖBO Omsorgsfastigheter AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till ÖBO Omsorgsfastigheter AB enligt god revisors sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder 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 revisioner 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örebro den 19/3 2025

Ernst & Young AB

Per Modin

Auktoriserad revisor