

Örebroporten Fastigheter AB
Org nr 556167-8276

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 årsstämman den 2024-05-06.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Örebro den 2024-05-06


Jeanette Berggren

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.

Örebroporten Förvaltning AB ägde 33 procent av aktierna i Törsjö Logistik AB och 50 procent i aktierna i Marieberg Utvecklings AB. Då syftet med samarbetet är slutfört så har aktierna i början av året överlåtits till de övriga delägarna i respektive bolag. Detta har resulterat i en realisationsvinst med 13,8 mnkr.

Örebroläktaren AB ägs tillsammans med ÖSK Elitfotboll AB, KIF Örebro DFF och Dagdeg Eyravallen AB. Örebroporten Fastigheter AB äger 5 procent av aktierna. Bolaget är under likvidation som kommer att bli klar i början av år 2024.

Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgår det förvaltade fastighetsbeståndet till en uthyrningsbar area på cirka 384 000 (380 000) kvadratmeter. Den vakanta uthyrbara arean uppgår till 5,9 (4,5) procent och den ekonomiska

vakansen till 3,6 (3,6) procent.

Det bokförda värdet av bolagets förvaltningsfastigheter, pågående nyanläggning och inventarier uppgick vid årets slut till 4 582 mnkr. Extern värdering av beståndet har gjorts av Svefa och bedömt marknadsvärde uppgår till 5 901 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 304,3 (553,4) mnkr, varav mark utgör 9,8 mnkr. Större investeringar består av nybyggnation Kexfabriken 2, ny- och ombyggnation Tankbilen 1, samt större underhåll och hyresgäst Anpassningar Stinsen 20. I årets investering ingår förvärv av mark för fastigheterna Tankbilen 1 och Råberga 5:15.

Pågående projekt vid årsskiftet uppgår till 86,3 (677,5) mnkr.

Köp och försäljningar

Mark Tankbilen 1 och Råberga 5:15 har förvärvats från Örebro kommun för 9,8 mnkr. Försäljning del av Grenadjären 3 till Örebro kommun har gjorts med en realisationsförlust om 4 mnkr. Intrångsersättningar har erhållits med 0,1 mnkr.

Resultat och ställning

Resultat efter finansiella poster uppgick vid årsskiftet till 44,8 (42,3) mnkr och det justerade egna kapitalet till 1 001 (987) mnkr per den 31 december. Soliditeten uppgick till 21,4 (21,6) procent.

Väsentliga händelser under året

2023 har såsom 2022 präglats av oro i omvärlden, geopolitiska spänningar och krig. Örebroporten märker det främst i form av lokalhyresgästers ökade säkerhetskrav på lokaler, redundanskrav och säkerhetsklassning av medarbetare. Andra påtagliga orosmoln är lågkonjunkturen, stigande räntor och fortsatt hög inflation som påverkar såväl samhällsaktörer som näringsliv och privatpersoner. Många fastighetsägare och exploatörer skjuter fram planerade byggstartar på framtiden. Den minskade tillgången på kapital, i synnerhet till "billigt kapital", har hämmat många fastighetsbolag att göra investeringar, noterbart är att flera haft totalt investeringsstopp. Samtidigt har efterfrågan på moderna kontorslokaler i kommunikationsnära lägen varit god. Behovet av anpassade lokaler skapar flyttkedjor. Örebroporten har i uppdrag att komplettera marknaden med näringsfastigheter och har i flera fall kunnat möta efterfrågan från näringsliv och myndigheter, givetvis till marknadsmässiga villkor. Vakansgraden har minskat för lokaler i A-lägen och ökat för sekunda lokaler samt för lokaler i B- och C-lägen.

De större projekten som är pågående alternativt slutförts är:

- Upprustningen av Åbylunden 1 är slutförd och hyresgästen Örebro kommun har fått tillträde. Huvudentreprenören gick i konkurs under 2022 vilket innebär att projektet har drabbats av ökade kostnader. Ersättning har under året erhållits med 14 mnkr från bolagets fullgörandeförsäkring vilket bokföringsmässigt minskat bolagets investeringskostnad. Eventuell utdelning på fordringar i konkursen är ännu inte fastställd.
- Efter stadsbibliotekets avflytt har arbete pågått för att ställa om till ny användning av Kv Stinsen 20. Upprustning pågår och samtliga kontorsytor är uthyrda fördelat på flera hyresgäster, Kriminalvårdsverket tillträdde sina lokaler under Q3. Upprustning pågår av salsvåning i Medborgarhuset samt teknikuppggraderingar i Conventum Kongress inom ramen för Conventums

förhyrning.

- Lokalanpassning och tillbyggnad av lokaler för Teknik- och serviceförvaltningen har gjorts på fastigheten Tankbilen 1 i Berglunda. Inflyttning har skett under Q3.
- Expansiva Norrcity stärks i flera steg. Uppförande av kontorsbyggnad på ca 10 000 kvm har gjorts på fastigheten Kexfabriken 2. Den första hyresgästen SCB flyttade in under Q3. Uthyrning av resterande ytor är klar och anpassning av de lokalerna pågår. Beslut är fattat att rusta upp det gamla kontorshuset på samma fastighet. Nuvarande hyresgäst TietoEvry flyttar till annan hyresvärd under 2024 och ny hyresgäst, Skatteverket, är kontrakterad för inflyttning våren 2026. Kommande bostadsbyggrätt inom samma fastighet har bjudits ut på marknaden med gott intresse, försäljning planeras ske 2024.
- Lokalanpassningar pågår i Skofabriken i Skebäck för flera kontorshyresgäster.
- Tillbyggnad har skett av terrass till restauranglokal i norra läktaren på Behrn arena sommar. Anpassningar pågår av tidigare butikslokal till två nya restauranglokaler i bottenplanet i samma byggnad. Anpassningar av serveringsytor i hockeyarenan har gjorts, även utbyte av jumbotron och tillskapande av loungeytor har genomförts.
- Lokalanpassningar pågår i Kvinnersta för Örebro kommuns förhyrning.

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 Svefa under hösten. Ledningens bedömning är att det vid årsskiftet finns nedskrivningsbehov av Pappersbruket 13 men i övrigt inte något nedskrivningsbehov av bolagets fastigheter.

Flerårsöversikt

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag. Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	mnkr	470	392	376	351
Driftnetto	mnkr	307	249	247	238
Resultat efter finansnetto	mnkr	45	42	129	50
Balansomslutning	mnkr	4 675	4 570	4 084	3 853
Soliditet	%	21,4	21,6	23,7	22,6
Direktavkastning	%	7,5	6,6	7,1	7,6
Avkastning på eget kapital	%	4,5	4,3	14,0	5,7
Avkastning på totalt kapital	%	2,9	2,4	4,6	2,7
Bruttolåneräntor	%	2,7	2,0	1,9	1,9
Belåningsgrad	%	57,9	54,5	52,7	56,5
Räntetäckningsgrad	ggr	3,3	3,8	5,6	4,6
Skuldsättningsgrad	ggr	3,4	3,4	3,0	3,2
Bokfört värde materiella anläggningstillgångar	mdkr	4 582	4 432	4 011	3 742
Marknadsvärde fastigheter	mdkr	5 901	6 132	5 485	4 947
Årsarbetare		46	44	41	39

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risk och osäkerhetsfaktorer

Bolaget kommer som ett komplement till marknaden fortsätta att vara aktivt i näringslivetableringar för att bidra till ett växande och starkare Örebro. Bolaget kommer också fortsätta arbeta med 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 byggbar mark till aktörer när så är lämpligt. Flera planprocesser pågår för att skapa framtida byggrätter för både marknadens behov och för kommunkoncernens behov.

Hysesintäkterna är säkrade genom en stor andel långa hyresavtal. Årligen görs en inflationsjustering av hyresavtalen. Hyror från Örebro kommun och kommunkoncernen utgör en väsentlig del av hyresintäkterna.

Kostnaden för media utgör cirka 41 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 1,3 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 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 75 mnkr. Med den fördelning av räntebindningstider som gäller vid utgången av 2023 skulle en förändring av ränteläget med en procent på helårsbasis påverka bolagets kostnader med cirka 6,1 mnkr.

Efterfrågan på lokaler har varit fortsatt god. Vakansgraden uppgår till 5,9 procent av uthyrningsbar yta, varav en stor del avser ytor som Kvinnerstaskolan lämnat. Andra vakanta ytor finns fördelat över beståndet, företrädesvis på B- och C-lägen.

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 lämnat lokalerna.

Planprocess pågår för Kexfabriken 1, 2 och 3 liksom för Tågmästaren 24. För Målaren 19 väntas också planprocess påbörjas inom kort.

Gustavsvik Resorts AB fortsätter arbetet med att bibehålla attraktionskraften för bad och camping.

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 finansierat Novahuset (Universitetet 6), Tybblelundshallen (de av Alby 11:332), Kulturkvarteret (del av Klockaregården 7), del av Kexfabriken 2 och Åbylunden (del av Målaren 19) via gröna obligationer, beloppet uppgår till 1 365 mnkr.

Räntebärande skulder uppgick till 3 418 (3 343) 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 76,1 procent säkrat mot räntederivat. Förfallotidpunkten för derivaten sträcker sig från 2024-2033. Marknadsvärdet på derivaten uppgår till 111,8 (280,8) 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 realiserade vinster på derivaten. Förändringar i marknadsvärdet redovisas inte i resultat- eller balansräkningen.

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

Nyupptagna lån under året uppgår 75 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.

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 går 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 7 protokollförda möten under verksamhetsåret.

Klimat- och miljöarbete

Frågor kring hållbarhet tar alltmer plats i samhället, inte minst kring utsläpp av växthusgaser och ett förändrat klimat. Det är en ödesfråga, vi förändrar förutsättningarna för att leva på jorden. Hållbarhet inom Örebroporten berör stort och smått och träffar alla anställda på olika sätt.

De frågor som har haft störst fokus det gångna verksamhetsåret är hur vi kan:

- Minska utsläppen från vår energianvändning
- Bygga nytt och bygga om på ett sätt som genererar låga utsläpp och innefattar kloka materialval
- Samarbeten med andra aktörer, vi är en del i samhället och tillsammans blir utväxlingen mycket större

Samverkan med kommunen och övriga bolag är en nyckel i ett framgångsrikt arbete. Under året har Örebroporten deltagit i framtagandet av en ny klimatstrategi. Den nya strategin fångar upp fler områden än tidigare och dessutom blir målsättningar, beräkningsmodeller och insamling av data mer synkroniserat mellan bolag och nämnder. En stor skillnad är målen för energianvändningen. Dessa revideras, vilket innebär att målet för användning av el för Örebroporten främst fokuserar på fastighetselen. Det finns många olika upplägg för hyresavtalen och ibland ingår verksamhetens el i hyran, denna del omfattas inte av Örebroportens mål i den nya klimatstrategin.

Den nya målen i enlighet med strategin är att vi som bolag ska:

- Sänka förbrukningen av fjärrvärme med åtta procent från 2022 års nivå till utgången av 2030.
- Sänka förbrukningen av fastighetsel med tolv procent, från 2022 års nivå till utgången av 2030

Roller och ansvar i organisationen har justerats för att få mer fokus på optimering och drift av fastigheterna. Detta kommer att innebära att styrning och kontroll ökar, samtidigt som inomhuskomfort förbättras och/eller energianvändningen sjunker, allt beroende på fastighetens status innan åtgärder vidtas.

Rapportering av energi sker nu i enlighet med den nya strategin, vilket gör att energianvändningen fördelas på flera olika delområden. Elanvändningen har ökat något medan användningen av fjärrvärme sjunkit lite grann. All statistik återfinns i hållbarhetsrapporten och även en utförligare analys av förändringarna.

Ett annat stort arbete som knyter an till många frågor som är kopplade till vår verksamhet är att Örebro kommun är en av flera kommuner som är delaktiga i "Hållbara Städer". Projektet har bland annat till syfte att skapa plattformar och nätverk för att hantera olika frågor som innebär en minskad belastning av växthusgaser. Örebroporten är en av medlemmarna i projektet och vi är delaktiga i flera arbetsströmmar.

Innovationsgemenskapen, som drivs av alla tre kommunala fastighetsbolag har under året fortsatt arbetet i flera arbetsströmmar. Dokumentation och styrning av våra styrsystem, pilotprojekt och vidareutveckling av samarbetet är några av de områden som fortgått under 2023. Under året startades AI-styrning av värmesystemet på Rådhuset, styrsystemet har tidigare använts på bostäder inom innovationsgemenskapen och testas nu på en helt annan typ av fastighet. I nuläget är det fortfarande oklart vilka effekterna blir av

styrningen, men bättre inomhusklimat och möjligheter till lägre förbrukning av fjärrvärme och på sikt kyla.

Örebroporten bygger, renoverar och anpassar många lokaler. Val av material och metoder i byggprocessen är avgörande för storleken på klimatbelastningen. Dessutom innehåller många byggprodukter ämnen som är skadliga för miljö och hälsa. En bra styrning och kontroll på vad vi bygger in är avgörande för att bygga en smart och hållbar stad. I enlighet med kommunens strategi för ett miljöanpassat byggande ska Örebroporten bland annat:

- utföra all projektering av nyproduktion och större ombyggnationer som lägst 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

Örebroporten är en av aktörerna som står bakom nyöppnade Örebro Byggretur. Byggreturen är ett sätt att öka återanvändningen, och minska spillet och även ta tillvara på produkter som kan användas igen. I projekt kan överblivet material eller material som monteras ner, lämnas till byggreturen i stället för att kasseras. Där tas materialet om hand och sedan läggs det ut till försäljning. Örebroporten har lämnat en del material och även börjat göra återbruksinventeringar vid ombyggnationer.

Örebroportens uppdrag är att bygga ett starkare Örebro, vilket även inkluderar att skapa hållbara miljöer. Flera av fastigheterna är omställningsfastigheter. För dessa områden pågår arbetet med att skapa möjligheter för framtida ny användning. Områdena är i olika faser. Fastigheten Virkeshandlaren 11 där Teknik- och serviceförvaltningen haft sina lokaler fram till i höstas är ett sådant exempel. Området ligger i Aspholmen och planer för omställning till framtida bostadskvarter pågår för fullt.

Örebroporten är en del i Örebro kommunkoncern. Under året stod det klart att kommunen träffas av ny lagstiftning på koncernnivå gällande hållbarhetsrapportering. De nya reglerna träffar koncernen från 2026, vilket innebär att verksamhetsåret 2025 ska rapporteras i enlighet med de nya kraven. Regelverket är omfattande och innebär att rapporteringen blir mer styrd. Alla bolag inom koncernen måste redovisa mer likartat. Ett gemensamt projekt har startats inom koncernen för att i god tid bygga upp en struktur och metod för kommande rapporteringar.

Riskbedömningar görs kontinuerligt för att ringa in och förebygga risker. En av de stora riskerna som vi står inför med de klimatförändringar som förväntas är risken för översvämning. Vid förändringar av en byggnad eller vid nyproduktion vidtas åtgärder för att minska dessa risker. I det befintliga beståndet handlar riskhantering mer om att ha en beredskap och kunskap om åtgärder som minskar skadorna.

I övrigt är flera omställningsfastigheter förorenade. Ytterligare utredningar har gjorts under 2023 för att ringa in och enklare kunna hantera föroreningarna vid kommande arbeten. Områden där utredningar och saneringar har påbörjats är bland annat Virkeshandlaren 11 och delar av Pappersbruket 13. I dagsläget finns ingen bedömning av kostnaderna för att åtgärda dessa områden.

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.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskrivnings- fond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat
Eget kapital 2023-01-01	10 800	2 160	120 486	804 052	35 698
Vinstdisposition	-	-	-	35 698	-35 698
Utdelning	-	-	-	-22 000	-
Avskrivning/återföring på uppskrivning	-	-	-452	452	-
Årets resultat	-	-	-	-	531
Eget kapital 2023-12-31	<u>10 800</u>	<u>2 160</u>	<u>120 034</u>	<u>818 202</u>	<u>531</u>

Förslag till resultatdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	818 201 514
Årets resultat	531 478
	<u>818 732 992</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till aktieägaren utdelas 2 037 kr per aktie, totalt	22 000 000
att i ny räkning överförs	796 732 992
	<u>818 732 992</u>

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

2024052322456

Resultaträkning	Not	2023	2022
Nettoomsättning	2, 4, 5	470 152	391 980
Driftskostnader	5, 6, 7	-130 796	-116 169
Underhållskostnader		-24 753	-20 531
Fastighetsskatt		-7 472	-5 849
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	8	-162 447	-124 997
Bruttoresultat		<u>144 684</u>	<u>124 434</u>
Administrations- och försäljningskostnader	7, 9, 10	-14 246	-13 318
Resultat vid försäljning av fastigheter		-3 894	6 127
Övriga rörelseintäkter		4 088	2 183
Övriga rörelsekostnader	11	-13 991	-19 033
Rörelseresultat		<u>116 641</u>	<u>100 393</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	12	13 900	500
Resultat från andelar i intresseföretag	13	488	328
Ränteintäkter och liknande resultatposter	14	3 069	817
Räntekostnader och liknande resultatposter	15, 16	-89 344	-59 716
Resultat efter finansiella poster		<u>44 754</u>	<u>42 322</u>
Överavskrivningar		-44 000	-4 950
Lämnat koncernbidrag		-22	-
Skatt på årets resultat	17	-201	-1 674
Årets resultat		<u>531</u>	<u>35 698</u>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	18	2 465	2 465
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	19	3 930 263	3 387 533
Inventarier och övriga anläggningstillgångar	20	565 102	367 025
Pågående nyanläggningar	21	86 317	677 500
		<u>4 581 682</u>	<u>4 432 058</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	22	75	75
Fordringar hos koncernföretag	23	-	26 160
Andelar i intresseföretag	24	21 429	21 431
Andra långfristiga fordringar	25	171	297
		<u>21 675</u>	<u>47 963</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 605 822</u>	<u>4 482 486</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		3 314	5 927
Fordringar hos koncernföretag		174	80
Fordringar hos intresseföretag		-	122
Skattefordringar		660	6
Fordringar Örebro kommun	26	44 611	65 490
Övriga kortfristiga fordringar	27	3 519	4 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	16 945	11 176
		<u>69 223</u>	<u>86 878</u>
<u>Kassa och bank</u>		31	516
Summa omsättningstillgångar		<u>69 254</u>	<u>87 394</u>
Summa tillgångar		<u>4 675 076</u>	<u>4 569 880</u>

2024052322457

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	29		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	30	10 800	10 800
Reservfond		2 160	2 160
Uppskrivningsfond	31	120 034	120 486
		<u>132 994</u>	<u>133 446</u>
<u>Fritt eget kapital</u>	32		
Balanserade vinstmedel		818 202	804 052
Årets resultat		531	35 698
		<u>818 733</u>	<u>839 750</u>
Summa eget kapital		<u>951 727</u>	<u>973 196</u>
Obeskattade reserver	33	<u>61 725</u>	<u>17 725</u>
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	34	130 367	105 416
Övriga avsättningar	35	8 472	4 870
		<u>138 839</u>	<u>110 286</u>
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder till Örebro kommun	36	3 418 000	3 343 000
Övriga skulder Örebro kommun	37	171	297
		<u>3 418 171</u>	<u>3 343 297</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		63 480	106 184
Skulder till koncernföretag		1 465	1 968
Skulder till intresseföretag		1 641	860
Övriga kortfristiga skulder		18 906	7 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	19 122	8 772
		<u>104 614</u>	<u>125 376</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>104 614</u>	<u>125 376</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>4 675 076</u>	<u>4 569 880</u>

Kassaflödesanalys	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	44 754	42 322
Av- och nedskrivningar	163 077	125 582
Justering resultat materiella anläggningstillgångar	8 012	-136
Justering resultat finansiella anläggningstillgångar	-14 388	-828
Erhållen/betald skatt	-1 611	-7 877
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	199 844	159 063
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändringar fordringar	9 582	89 530
Förändringar skulder och avsättningar	-9 365	31 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten	200 061	279 611
Investeringsverksamheten		
Investeringar fastigheter	-304 256	-553 429
Sålda materiella anläggningstillgångar	121	7 126
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	26 288	-168
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-277 847	-546 471
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	75 000	450 000
Förändring koncernkonto Örebro kommun	9 913	-161 968
Erhållen utdelning	14 388	828
Lämnad utdelning	-22 000	-22 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	77 301	266 860
Årets kassaflöde	-485	0
Likvida medel vid årets början	516	516
Likvida medel vid årets slut	<u>31</u>	<u>516</u>
Tilläggsupplösningar till kassaflödesanalys		
<i>Betalda och erhållna räntor</i>		
Erhållen ränta	3 069	817
Erlagd ränta	86 647	58 121

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.

Hysesintäkterna 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 kontraktsgdagen. 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 KAP-KR.

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.

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 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 nuvärdeberäknats.

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 inköpspriset 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.

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 löpande på enskilda fastigheter till följd av att ny fakta tillkommer.

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	25 år
Styr och övervakning	20 år
Hysesgästanpassning	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.

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.

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.

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 hänfödda 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.

Belåningsgrad

Kvoten mellan låneskuld och marknadsvärde fastigheter

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader plus avskrivningar delat med finansiella kostnader

Skuldsättningsgrad

Kvoten mellan justerad låneskuld och justerat eget kapital

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 koncernredovisning som upprättas av Örebro Rådhus AB.

Örebro Rådhus AB:s koncernredovisning har upprättats och reviderats enligt lagstiftning som har tillkommit i enlighet med Europeiska gemenskapernas direktiv den 13 juni 1983 om sammanställd redovisning(83/349/EEG).

Inköp och försäljning inom koncernen

Försäljning till koncernbolag uppgår till 4,8 (5,2) procent av nettoomsättningen och inköp uppgår till 0,2 (0,2) procent av totala inköp.

Försäljning till Örebro kommun uppgår till 63,9 (64,0) procent av nettoomsättningen. Inköp uppgår till 1,4 (0,8) procent av totala inköp exklusive räntor och fastighetsaffärer.

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 utangeras. 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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Hysesintäkter	468 691	390 545
Övriga intäkter	1 461	1 435
Summa	<u>470 152</u>	<u>391 980</u>

<u>Hyseskontraktens löptider</u>	<u>Antal kontrakt</u>	<u>Hyra , bedömt helårsvärde</u>	<u>Totalt %</u>
2024	246	127 095	24
2025	48	58 814	11
2026	51	19 186	4
2027	12	27 433	5
2028-	<u>50</u>	<u>296 073</u>	<u>56</u>
Totalt	<u>407</u>	<u>528 601</u>	<u>100</u>

Bedömd hyra i hyreskontraktens löptider är inklusive hyrestillägg.

Not 5 Operationella leasingavtal

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Leasingavtal där företaget är leasetagare Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	176	337
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	85	69
	<u>261</u>	<u>406</u>

Leasingavtalen avser företagsbilar, kontorsmaskiner samt komprimator.

Leasingavtal där företaget är leasegivare (hyresavtal)

Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

Förfaller till betalning inom ett år	523 321	471 067
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	1 407 394	1 166 449
Förfaller till betalning senare än fem år	1 901 063	1 856 222
	<u>3 831 778</u>	<u>3 493 738</u>

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

Not 6 Driftskostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fastighetservice	35 662	27 410
Elförbrukning	33 138	32 356
Värmeförbrukning	16 404	14 609
Vattenförbrukning	3 244	3 144
Sophantering	931	886
Försäkring	5 707	5 214
Tomträttsavgälder/arrenden	1 279	1 095
Personalkostnader	31 784	29 025
Avskrivningar inventarier	569	516
Intern lokalhyra	2 078	1 914
Summa	<u>130 796</u>	<u>116 169</u>

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till		
Män	34	31
Kvinnor	12	13
Totalt	<u>46</u>	<u>44</u>
Löner och ersättningar har uppgått till		
Styrelsen och verkställande direktören	2 410	2 275
Övriga anställda	27 353	25 026
Totala löner och ersättningar	<u>29 763</u>	<u>27 301</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	10 393	9 459
Pensionskostnader (varav för styrelse och verkställande direktör 690 (662))	3 846	3 271
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	<u>44 002</u>	<u>40 031</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Total Sjukfrånvaro %	1,94	5,81

Under 2023 har till styrelsen utbetalats 560 (715) varav 0 (135) till ordförande. I årets arvoden till styrelsen ingår fakturerade arvoden med 131,4 tkr. Till vd har lön utgått med 1 718 (1 560). 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.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	40%	20%
Andel män i styrelsen	60%	80%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	67%	60%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	33%	40%

Not 8 Av- och nedskrivningar i förvaltningen

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Avskrivningar på byggnader	99 900	90 106
Avskrivningar på markanläggningar	6 902	6 040
Avskrivningar mark-, byggnadsinventarier och anslutningsavgifter	35 645	28 851
Nedskrivning på byggnader	20 000	-
Summa	<u>162 447</u>	<u>124 997</u>

Not 9 Administrations- och försäljningskostnader

Administrations- och försäljningskostnader innehåller kostnader för företagsledning, ekonomi, marknadsföring, avskrivningar samt fastighets- och kontorsadministration. Avskrivningar ingår i posten med 60,3 (69,3) tkr.

Not 10 Revisionskostnad

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ernst & Young AB		
-Revisionsuppdrag	130	159
-Skatterådgivning och övriga tjänster	110	48
Lekmannarevisorer		
-Revisionsuppdrag	77	69
-Revisionsuppdrag, biträde av Ernst & Young	133	143
Summa	<u>450</u>	<u>419</u>

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Förgäves projektering	2 386	609
Utrangering byggnad/inventarier	8 133	1 513
Kundförlust	-413	447
Exploateringskostnader	-	13 500
Kostnader av engångskaraktär	3 885	2 964
Summa	<u>13 991</u>	<u>19 033</u>

Not 12 Resultat från andelar i koncernföretag

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Utdelningar	13 900	500
Summa	<u>13 900</u>	<u>500</u>

Not 13 Resultat från andelar i intresseföretag

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Utdelningar	488	328
Summa	<u>488</u>	<u>328</u>

Not 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Örebro kommun, ränteintäkter	2 912	775
Övriga ränteintäkter	157	42
Summa	<u>3 069</u>	<u>817</u>

Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader, Örebro kommun	141 151	38 318
Övriga räntekostnader	-51 807	21 398
Summa	<u>89 344</u>	<u>59 716</u>

Not 16 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ränteswapar	111 838	280 780
Kontrakt med negativa verkliga värden		

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i förvaltningsberättelsen och not 1.

Not 17 Skatt på årets resultat

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Skattereduktion inventarier	8 171	-
Uppskjuten skatt	-8 372	-1 674
Skatt på årets resultat	<u>-201</u>	<u>-1 674</u>
Redovisat resultat före skatt	732	37 372
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	151	7 699
Skillnad bokförings- och skattemässiga avskrivningar på fastigheter	-272	-1 347
Ej avdragsgill nedskrivning	4 120	-
Övriga ej avdragsgilla kostnader	2 700	238
Återförda ej avdragsgilla kostnader	-92	92
Skillnad bokförings- och skattemässigt resultat		
fastighetsförsäljningar	-	1
Avdragsgilla underhållskostnader som är aktiverade	-8 990	-6 312
Ej utnyttjat underskottsavdrag	1 232	-287
Ej skattepliktiga intäkter	1 151	-84
Temporära skillnader fastigheter	-19 541	-7 981
Övriga temporära skillnader	11 169	6 307
Redovisad skattekostnad	<u>-8 372</u>	<u>-1 674</u>

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

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Anskaffningsvärden byggnader		
Ingående balans	3 896 030	3 847 810
Nybyggnation- och anskaffningar	591 418	50 118
Omklassificering	16 579	-
Avyttringar och utrangeringar	-17 026	-1 898
Summa anskaffningsvärde byggnader	<u>4 487 001</u>	<u>3 896 030</u>
Akkumulerade avskrivningar byggnader		
Ingående balans	-845 187	-756 453
Årets avskrivning	-99 297	-89 503
Avyttringar och utrangeringar	8 922	769
Summa ackumulerade avskrivningar byggnader	<u>-935 562</u>	<u>-845 187</u>

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Uppskrivningar byggnader		
Ingående balans	55 600	55 600
Summa uppskrivningar byggnader	55 600	55 600
Akkumulerade avskrivningar på uppskrivningar byggnader		
Ingående balans	-5 878	-5 275
Årets avskrivning	-603	-603
Summa ackumulerade avskrivningar på uppskrivning byggnader	-6 481	-5 878
Nedskrivningar byggnader		
Ingående balans	-226 200	-226 200
Nedskrivningar	-20 000	-
Summa nedskrivningar byggnader	-246 200	-226 200
Anskaffningsvärde mark		
Ingående balans	341 523	346 311
Nyanskaffningar	9 811	1 020
Avyttringar	-	-808
Omklassificering	-	-5 000
Summa anskaffningsvärde mark	351 334	341 523
Uppskrivningar mark		
Ingående balans	104 400	104 400
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	130 468	129 628
Nybyggnation och anskaffningar	59 857	5 667
Avyttringar och utrangeringar	-42	-4 827
Summa anskaffningsvärde markanläggningar	190 283	130 468

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Akkumulerade avskrivningar markanläggningar		
Ingående balans	-53 223	-51 959
Årets avskrivning	-6 902	-6 040
Avyttringar	13	4 776
	<hr/>	<hr/>
Summa ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-60 112	-53 223
Summa planenligt restvärde byggnader, mark och markanläggningar	<u>3 930 263</u>	<u>3 387 533</u>

Statliga bidrag som minskat anskaffningskostnaden uppgår till 5 mnkr.

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade.

Fastigheterna har totalt ett uppskrivet värde med 153,5 mnkr, varav 104,4 mnkr avser uppskrivning mark. Nedskrivningar uppgår till 256,2 mnkr varav 10 mnkr avser mark.

Extern värdering av beståndet har gjorts av Svefa AB med värdetidpunkt 2023-11-01. Bedömt marknadsvärde uppgår till 5 901 mnkr. Vid bedömning av marknadsvärdet har generellt sett det värde som bedömts utifrån avkastningsmetoden haft störst tyngd. Ortsprismetoden har särskilt under 2023 påvisat sig vara en mycket oprecis indikator för värdenivåer pga. mycket låga transaktionsvolymerna. Utöver detta saknar metoden generellt sätt möjligheten att ta hänsyn till hyresnivåer, vakanser, fastighetens unika förutsättningar, skick samt underhåll. 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 2023-11-01 och tio år framåt med en inflationstakt på 6 procent för 2023, och därefter 2 procent årligen. Årlig hyresutveckling enligt villkor i respektive hyresavtal.

Not 20 Inventarier och övriga anläggningstillgångar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	537 205	518 228
Årets inköp	234 353	19 002
Årets utrangeringar/försäljningar	-3 864	-25
	<hr/>	<hr/>
Summa anskaffningsvärde	767 694	537 205

2024052322465

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående balans	-170 180	-140 769
Årets avskrivning	-36 276	-29 436
Årets utrangeringar/försäljningar	3 864	25
	<hr/>	<hr/>
Summa ackumulerade avskrivningar	-202 592	-170 180
	<hr/>	<hr/>
Planenligt restvärde inventarier	<u>565 102</u>	<u>367 025</u>

Not 21 Pågående nyanläggningar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående balans	677 500	199 878
Under året nedlagda kostnader	303 968	555 918
Under året kostnadsförda projekt	-4 779	-6 187
Under året överfört till förvaltningsfastigheter	-659 850	-55 522
Under året överfört till inventarier och övriga anläggningstillgångar	-230 522	-16 587
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>86 317</u>	<u>677 500</u>

Not 22 Andelar i koncernföretag

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Vid årets början	75	75
	<hr/>	<hr/>
	<u>75</u>	<u>75</u>

	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel i %</u>	<u>Bokfört värde 2023-12-31</u>	<u>Eget kapital 2023-12-31</u>	<u>Årets resultat</u>
Örebroporten Förvaltning AB 556886-9142	Örebro	100	50	14 027	13 884
Örebroporten Holding AB 559308-8684	Örebro	100	<u>25</u>	26	<u>2</u>
			75		13 886

Not 23 Fordringar hos koncernföretag

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	26 160	25 836
Avgående fordringar	-26 160	324
	<u>0</u>	<u>26 160</u>
Summa anskaffningsvärde		

Not 24 Andelar i intresseföretag

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	21 431	21 431
Avyttring	-2	-
	<u>21 429</u>	<u>21 431</u>

	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel i %</u>	<u>Bokfört värde 2023-12-31</u>	<u>Eget kapital 2023-12-31</u>	<u>Årets resultat</u>
Örebroläktaren AB, 556700-1242	Örebro	5,00	5	482	-144
Gustavsvik Resorts AB, 556095-8638	Örebro	45,00	<u>21 424</u>	<u>60 901</u>	<u>1 171</u>
			21 429	61 383	1 027

Örebroläktaren AB är under likvidation som beräknas klar i början av år 2024.

Not 25 Andra långfristiga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	297	453
Avgår kortfristig del	-126	-156
	<u>171</u>	<u>297</u>
Summa		

Fordringarna avser jämkningsmoms.

Not 26 Fordringar/skulder Örebro Kommun

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Koncernkonto	144 615	154 528
Fordran försäljning fastighet	7 486	7 051
Övriga kortfristiga fordringar	2 769	3 480
Förutbetalda hyror	-93 569	-80 460
Övriga kortfristiga skulder	-1 878	-11 158
Upplupna räntor	-14 812	-7 951
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	44 611	65 490
	<hr/>	<hr/>

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

Not 27 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Försäkringsersättning, Länsförsäkringar	3 037	2 676
Skattekonto	12	1 245
Övriga poster	470	156
	<hr/>	<hr/>
Summa	3 519	4 077
	<hr/>	<hr/>

Not 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förutbetalda räntekostnader	6 389	2 224
Förutbetalda försäkringspremier	5 810	4 577
Upplupna intäkter	1 694	808
Övriga förutbetalda kostnader	3 052	3 567
	<hr/>	<hr/>
Summa	16 945	11 176
	<hr/>	<hr/>

Not 29 Förändring av eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Uppskrivnings- fond</u>	<u>Balanserade vinstmedel</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2023-01-01	10 800	2 160	120 486	804 052	35 698
Vinstdisposition	-	-	-	35 698	-35 698
Utdelning	-	-	-	-22 000	-
Avskrivning/återföring på uppskrivning	-	-	-452	452	-
Årets resultat	-	-	-	-	531
Eget kapital 2023-12-31	10 800	2 160	120 034	818 202	531

Not 30 Aktiekapital

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

Not 31 Uppskrivningsfond

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående saldo	120 486	120 937
Årets avskrivningar, byggnader	-452	-451
Utgående saldo	<u>120 034</u>	<u>120 486</u>
Anläggningstillgångarnas värde skulle utan uppskrivning redovisats i balansräkningen till	4 248 164	4 277 936

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	818 201 514
Årets resultat	531 478
	<u>818 732 992</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till aktieägaren utdelas 2 037 kr per aktie, totalt	22 000 000
att i ny räkning överförs	796 732 992
	<u>818 732 992</u>

Not 33 Obeskattade reserver

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Överavskrivningar	61 725	17 725
	<u>61 725</u>	<u>17 725</u>

Not 34 Avsättningar för uppskjuten skatt

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skillnad redovisat och skattemässigt anskaffningsvärde, fastigheter	266 348	184 841
Skillnad redovisade och skattemässiga avskrivningar, fastigheter	223 968	210 016
Skillnader med hänsyn till uppskrivningar fastigheter	153 520	154 122
Övriga temporära skillnader	-10 985	-6 507
	<u>632 851</u>	<u>542 472</u>
Summa underlag uppskjuten skatt	632 851	542 472
Uppskjuten skatteskuld 20,6%	130 367	111 749
Skattereduktion inventarier	-	-6 333
Utgående uppskjuten skatteskuld	<u>130 367</u>	<u>105 416</u>

Not 35 Övriga avsättningar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Infrastruktur, Örebro Kommun	195	256
Exploateringskostnader	5 000	-
Saneringskostnader	3 277	4 614
Summa	<u>8 472</u>	<u>4 870</u>

Not 36 Räntebärande skulder till Örebro kommun

Skulderna till Örebro kommun löper tillsvidare.

Not 37 Övriga långfristiga skulder till Örebro kommun

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skuld Örebro kommun:		
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	171	297
	<u>171</u>	<u>297</u>

Not 38 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förskottsbetalda hyror	12 622	5 751
Övriga poster	6 500	3 021
Summa	<u>19 122</u>	<u>8 772</u>

Not 39 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 40 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat.

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.

Not 43 Åtaganden till förmån för koncernföretag m fl

Inga åtaganden finns till förmån för koncern eller intressebolag.

2024052322468

Örebro 2024-

Anders Åhrlin
Ordförande

Jonas Karlsson

Efwa Nilsson

Mårten Blomqvist

Elisabeth Karlsson Zuaw

Cecilia Hermansson

Lars Modig

Jeanette Berggren
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

Ernst & Young AB

Per Modin
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Efwa Nilsson
Företag: Örebroporten Fastigheter AB
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-02-20 12:54:02 GMT+01:00
Transaktions-ID: 234e288ec248609f3ac880707f6984

Underskrift 2

Namn: Jeanette Berggren
Företag: Örebroporten Fastigheter AB
Befattning: VD
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-02-20 16:51:58 GMT+01:00
Transaktions-ID: 4e817548d40145629424eabc0bf80982

Underskrift 3

Namn: Lars Modig
Företag: Örebroporten Fastigheter AB
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-02-20 20:05:20 GMT+01:00
Transaktions-ID: 2540be5e7d6b434894e860a342347089

Underskrift 4

Namn: Mårten Blomqvist
Företag: Örebroporten Fastigheter AB
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-02-21 10:24:25 GMT+01:00
Transaktions-ID: e956e7fc690541f492b33984696805e0

Underskrift 5

Namn: Jonas Karlsson
Företag: Örebroporten Fastigheter AB
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-02-21 11:59:19 GMT+01:00
Transaktions-ID: 5e6af867407e4b37afe64a1fe646c12d

Underskrift 6

Namn: Elisabeth Karlsson Zuaw
Företag: Örebroporten Fastigheter AB
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-02-23 12:41:53 GMT+01:00
Transaktions-ID: c6e1da3a7930444992c6ae8d520fe103

Underskrift 7

Namn: Cecilia Hermansson
Företag: Örebroporten Fastigheter AB
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-02-28 12:50:40 GMT+01:00
Transaktions-ID: d2897465d56545f3a4d5989efae31323

Underskrift 8

Namn: Anders Åhrlin
Företag: Örebroporten Fastigheter AB
Befattning: ordförande
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-02-29 14:03:40 GMT+01:00
Transaktions-ID: 5f8e7572f16d46fd9d6e5211a377c4f2

Underskrift 9

Namn: Per Modin
Företag: Ernst & Young AB
Befattning: Auktoriserad revisor
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-03-08 13:37:37 GMT+01:00
Transaktions-ID: 7dc21fb470df4d8499b5613d306cfafe



2024052322470

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 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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 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.

Dokumentation: 2024052322470 - JEFFI - OKTYG - JIM/E14 - MEM7E - TR21V



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Örebroporten Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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.

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.

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.

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 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 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

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."

2024052322471

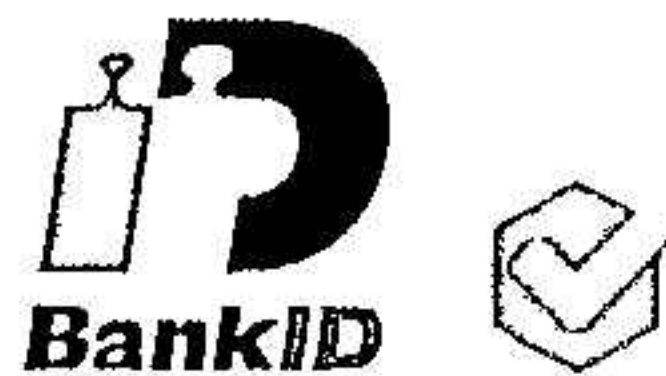
PER MODIN (SSN-validerad)

Signing Partner

Serienummer: 19760330xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-08 12:35:00 UTC



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>

2024052322472

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Örebro Rådhus AB
556005-0006

Räkenskapsåret
2023

Örebro Rådhus AB
Org.nr 556005-0006

1 (39)

Styrelsen och verkställande direktören för Örebro Rådhus AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 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, som är under likvidation. Örebroporten Förvaltning AB äger sedan 51 % av aktierna i Gustavsviks Utvecklingsbolag AB som i sin tur 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 AB. 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 2023 är 25,6 (71,7) mnkr. I resultatet ingår utdelning från dotterbolagen med 47 (82) mnkr.

Koncernen

Nedan följer en sammanställning över koncernens bolag, dess ändamål, omsättning, balansomslutning samt antal anställda för 2023. 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	1 908	0
ÖrebroBostäder AB	100%	Äga och förvalta fastigheter, i första hand bostadsfastigheter	1 942	13 352	475

Örebro Rådhus AB
Org.nr 556005-0006

2 (39)

2024052322473

			Äga och förvalta fastigheter för kommunens omsorgs- och gruppboenden - Inom ramen för kommunens bostadspolitiska intentioner.	151	1 001	0
ÖBO Omsorgsfastigheter AB	100%					
Västerporten Fastigheter i Örebro AB	100%		Äga och förvalta fastigheter i Örebro västra stadsdelar.	78	495	17
ÖBO Husaren AB	100%		Äga och förvalta sådana fastigheter som huvudsakligen nyttjas av Örebrobostäder AB.	26	286	0
ÖBO Holding AB	100%		I fastighetsbolag på uppdrag av Örebrobostäder AB förvärva, sälja, äga och förvalta aktier och andelar.	0	0	0
Bixia Gryningsvind AB*	40%		Förvalta aktier och andelar	29	255	0
Örebroporten Fastigheter AB	100%		Äga och förvalta fastigheter. I första hand Industri- och kontorsfastigheter.	470	4 675	46
Örebroporten Förvaltning AB	100%		Äga och förvalta aktier och andelar på uppdrag av Örebroporten fastigheter AB	0	14	0
Gustavsviks Utvecklingsbolag AB	51%		Äga utveckla och projektera mark, fastigheter och byggnation samt bistå vid försäljning av fastigheter.	1	22	0
Kikapu i Örebro AB	51%		Förvärva, sälja, äga och förvalta aktier och andelar i bolag	0	0	0
Örebroporten Holding AB	100%		I fastighetsbolag på uppdrag av Örebroporten Fastigheter AB förvärva, sälja, äga och förvalta aktier och andelar	0	0	0
Gustavsvik Resorts AB*	45%		Förvalta fritids och turistanläggningen Gustavsvik.	111	289	62
Futurum Fastigheter i Örebro AB	100%		Äga och förvalta fastigheter. I första hand skolor och förskolor.	626	4 794	101
Örebro Parkering AB	100%		Tillhandahålla och utveckla attraktiva och ändamålsenliga parkeringsanläggningar inom kvartersmark.	1	9	0
Örebrokompaniet AB	100%		Bedriva platsmarknadsföring i Örebro. samt främja turismen i Örebro.	34	10	17
Länsmusiken i Örebro AB	91%		Bedriva professionell konsertverksamhet och vara en resurs för övrig musikverksamhet inom kommunen och Örebro län.	78	14	55
Kumbro Utveckling AB	80%		Äga, förvalta och utveckla gemensamma bolag för Örebro och Kumla kommuner inom energi och teknisk försörjning.	22	129	14
Kumbro Stadsnät AB	80%		Skapa ett öppet och operatörsberoende bredbandsnät i Örebro och Kumla.	116	384	0

Örebro Rådhus AB
Org.nr 556005-0006

3 (39)

Nodena AB*	20%	På regional basis, tillgängliggöra respektive aktieägares stadsnätsinfrastruktur. Planera, projektera och äga vindkraftverk.	2	7	0
Kumbro Vind AB	80%	Bedriva vindkraftsverksamhet	49	334	0
Frotorp Vind AB*	27%	Vilande	9	1	0
Stadsnät i Kumla AB	80%		0	5	0
Biogasbolaget i Mellansverige AB*	40%	Driva en biogasanläggning. På ett långsiktigt socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart sätt ansvara för och främja en god vattenförsörjning med syfte att skapa största möjliga samhällsnytta.	133	213	8
Vätternvatten AB	74%		5	166	14
Alfred Nobel Science Park AB*	52%	Vilande Tillvarata och utveckla kommunikationer med flyg till och från regionen	0	2	0
Örebro Läns Flygplats AB*	45%	Styra och utveckla det strategiska systemet för gemensamma innovationsinsatser i Örebroregionen	57	195	31
Region Örebro Innovation AB*	20%	Bedriva en regional företagsinkubator för startups och scalesups med affärsstödande verksamhet och utvecklingsprogram för framtidens innovativa potentiella tillväxtföretag	5	5	1
Inkubera i Örebro AB*	20%	Genom administrativa åtgärder söka åstadkomma en snabb och driftsäker järnväg mellan Oslo och Stockholm med en restid på högst tre timmar.	12	6	5
Oslo-Stockholm 2.55 AB*	16,67%	Erbjuda professionell teater av hög konstnärlig kvalite i Örebro samt vara en resurs för teateraktörer, amatörteater och skolor i länet.	6	3	2
Länsteatern i Örebro AB*	9%		43	12	37

* Intressebolag, uppgifterna ingår inte i koncernredovisningen.

Bolag markerade med fet still är direktägda av Örebro rådhus AB

Örebro Rådhus AB
Org.nr 556005-0006

4 (39)

Investeringar

Koncernbolagen, exklusive förvärvade och avyttrade bolag, har gjort investeringar i materiella anläggningstillgångar på 1 863 (2 207) mnkr under året.

Försäljning av materiella anläggningstillgångar har skett med 27 (88) mnkr.

Inga investeringar eller försäljningar är gjorda i moderbolaget

Personal

Antal årsarbetare i koncernbolagen var i medeltal 739 (782)personer under året.

Moderbolaget har inga anställda.

Resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 136,7 (255,2) mnkr.

Moderbolagets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 25,6 (71,7) mnkr. I resultatet ingår anteciperade aktieutdelningar med 22 mnkr från Örebroporten Fastigheter AB och 25 mnkr från Futurum Fastigheter i Örebro AB. Moderbolaget har lämnat koncernbidrag med 0,9 mnkr till Örebro Parkering AB och med 3,3 mnkr till Länsmusiken i Örebro AB. Moderbolaget har erhållit 0,2 mnkr i koncernbidrag från Örebrokompaniet AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Året har, liksom föregående år, präglats av oro i omvärlden, lågkonjunktur, hög inflation och ett högt ränteläge vilket har påverkat verksamheten i bolagen. För framför allt Örebrobostäder har dessa faktorer tillsammans med att årets hyresrevideringar inte kompenserat fullt ut för kostnadsökningarna fått en stor påverkan. Det har bland annat lett till att planerade, ej påbörjade, investeringsprojekt skjutits på framtiden samt att kommunfullmäktige beslutade att sänka bolagets resultatkrav.

Ett koncernövergripande arbete med implementeringen av EU:s nya direktiv om hållbarhetsrapportering, CSRD, har inletts. Bedömningen är att koncernen ska lämna sin första hållbarhetsrapport enligt CSRD för verksamhetsåret 2025.

Region Örebro Innovation AB förvärvade under året Inkubera i Örebro AB till 100 %.

Örebroporten Förvaltning AB har avyttrat sitt innehav i Marleberg Utvecklings AB och Törsjö Logistik AB. Likvidation av Örebroläktaren AB pågår och beräknas vara slutförd i början av 2024. I februari 2024 godkände kommunfullmäktige att Örebroporten Fastigheter AB bildar ett eller flera dotterbolag för försäljning av fastigheter.

Flerårsöversikt (Mnkr)

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 451	3 208	3 020	2 926	2 892
Driftnetto	1 781	1 605	1 518	1 501	1 382
Resultat efter finansiella poster	266	330	403	326	607
Soliditet (%)	14,4	14,6	14,6	14,3	14,1
Moderbolaget	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1	1	1	1	1
Driftnetto	1	1	1	1	1
Resultat efter finansiella poster	30	72	60	57	92
Soliditet (%)	43,7	43,5	42,1	41,5	42,3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Finansiering och användande av finansiella instrument

Koncernens långfristiga låneskuld uppgår till 19 760 (18 926) mnkr. Den avtalade volymen ränte- och valutaderivat uppgår till ett sammanlagt nominellt belopp om 17 517 (17 002) mnkr för koncernen, varav 2 267 (2 958) mnkr har en framtida start. Den genomsnittliga räntan för koncernen per balansdagen uppgår till 2,37 (2,15) procent och årets räntekostnad inklusive borgensavgifter för koncernens låneskuld uppgår till 714 (339) mnkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden i koncernen uppgår till 6,5 (7,3) år.

Moderbolagets långfristiga låneskuld uppgick till 940 (965) mnkr vid årsskiftet. Den totala låneskulden är oförändrad, men den långfristiga låneskulden har minskat med 25 mnkr medan den kortfristiga har ökat med 25 mnkr. Årets räntekostnader uppgick till 10,8 (6,1) mnkr och den vägda räntebindningstiden var 4,4 (4,3) år. Portföljens vägda genomsnittsränta uppgick till 2,67 (1,67) procent per balansdagen. Kapitalbindningstiden uppgick till 2,4 (2,4) år och andel lånefall inom ett år uppgick till 26 (21) procent. Vid årsskiftet har Örebro Rådhus AB fem avtalade räntederivat på ett sammanlagt nominellt belopp 350 (450) mnkr, varav 50 (100) mnkr med framtida start. Marknadsvärdet för utestående derivat är positivt och uppgår till 19,5 (36,9) 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 2023 om att godkänna tillsynsrapporten för 2023 samt tillsynsplanen inför 2024.

Styrelsen har haft fem protokollförda möten under verksamhetsåret.

Ekonomiska risker i koncernen

Hysesintäkter för fastighetsbolagen är en stor del av koncernens omsättning och bedömningen är att de är säkra. Det motiveras av att efterfrågan på ÖrebroBostädernas hyreslägenheter är hög samt att både Örebroporten Fastigheter och Futurum Fastigheter har Örebro kommun som en dominerande hyresgäst med en stor andel långa, inflationsjusterade, hyresavtal. Fastighetsbolagen har låga vakansgrader.

Ränterisken på huvuddelen av koncernens räntebärande låneskuld är begränsad genom att de tre stora fastighetsbolagen, som tillsammans står för 87 % av koncernens låneskuld, har lång räntebindningstid. 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.

Örebro Rådhus AB
Org.nr 556005-0006

6 (39)

2024052322475

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 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. Årets värderingar visade på nedskrivningsbehov i enstaka fastigheter, men att fastighetsvärdet totalt sett har ett stort övertvärde i förhållande till det bokförda värdet.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Överkursfond	113 000 000
Balanserat resultat	581 339 230
årets vinst	25 612 344
	719 951 574
disponeras så att	
i ny räkning överföres	719 951 574

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

Örebro Rådhus AB
Org.nr 556005-0006

7 (39)

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	3	3 450 886	3 207 529
Driftkostnader	8	-1 300 474	-1 207 570
Underhållskostnader		-312 081	-339 079
Fastighetsskatt		-57 193	-55 143
Avskrivning fastigheter	8	-716 714	-669 536
Avskrivning anläggningar	8	-34 277	-51 014
Bruttoresultat		1 030 147	885 188
Rörelsens kostnader			
Administrations- och försäljningskostnader	8	-299 036	-279 185
Reversering av nedskrivningar		0	54 288
Nedskrivning	15	-20 000	0
Resultat vid försäljning fastigheter		3 916	6 298
Resultat från andelar i koncernföretag	9	0	43 587
Resultat från andelar i Intresseföretag	21	37 763	27 470
Övriga rörelseintäkter		4 092	2 925
Övriga rörelsekostnader		-18 280	-84 258
Rörelseresultat	4, 5, 6	738 602	656 313
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i		-136	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar		224	0
Övriga räntelntäkter och liknande resultatposter		241 491	12 096
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-714 106	-338 610
		-472 527	-326 514
Resultat efter finansiella poster		266 075	329 799
Resultat före skatt		266 075	329 799
Skatt på årets resultat	12	-129 346	-74 552
Årets resultat		136 728	255 247
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		128 084	252 446
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		8 644	2 800

Örebro Rådhus AB
Org.nr 556005-0006

8 (39)

Koncernens Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	13	3 188	702
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	14	2 465	2 465
		5 653	3 167

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	15	21 643 215	20 365 223
Maskiner och andra tekniska anläggningar	16	217 922	542 000
Inventarier, verktyg och installationer	17	668 849	471 447
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	2 295 816	2 432 867
		24 825 802	23 811 537

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	21, 22	107 794	104 227
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	23	76 304	81 904
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	539	675
Uppskjuten skattefordran	25	2 472	2 699
Andra långfristiga fordringar	26	6 654	6 684
		193 763	196 190

Summa anläggningstillgångar 25 025 218 24 010 894

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Reparationsmaterial och förnödenheter		179	84
Handelsvaror		11 026	8 907
Elcertifikat		498	969
		11 703	9 960

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		69 517	64 996
Kortfristiga fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	122
Koncernkonto hos Örebro kommun		56 990	38 444
Aktuella skattefordringar		3 597	6 508
Övriga kortfristiga fordringar		41 991	53 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	105 416	68 467
		277 511	232 328

Kassa och bank

Kassa och bank		79 120	40 315
		79 120	40 315

Summa omsättningstillgångar 368 334 282 603

SUMMA TILLGÅNGAR 25 393 552 24 293 498

2024052322476

Örebro Rådhus AB
Org.nr 556005-0006

9 (39)

Koncernens Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

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		3 370 089	3 275 009

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

3 597 229 3 502 149

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande		51 615	42 971
-------------------------------------	--	--------	--------

Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset		51 615	42 971
---	--	---------------	---------------

Summa eget kapital		3 648 844	3 545 119
---------------------------	--	------------------	------------------

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	29	941 152	789 740
Övriga avsättningar	29	10 113	6 271
		951 265	796 011

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	30	789 579	640 200
Skulder till Örebro kommun	30	18 970 897	18 285 823
Övriga skulder	30	51 893	55 493
		19 812 369	18 981 516

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		125 000	100 000
Förskott från kunder		842	734
Leverantörsskulder		370 114	457 334
Kortfristiga skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		7 701	860
Kortfristiga skulder till Örebro kommun		81 544	20 396
Aktuella skatteskulder		9 757	3 745
Övriga kortfristiga skulder		64 070	53 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	322 046	334 329
		981 074	970 851

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

25 393 552 24 293 498

Örebro Rådhus AB
Org.nr 556005-0006

10 (39)

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 2022-01-01	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
Utdelning			-33 000	-33 000		-33 000
Årets resultat			128 084	128 084	8 644	136 727
Utgående eget kapital 2023-12-31	113 950	113 190	3 370 092	3 597 232	51 615	3 648 846

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

Örebro Rådhus AB
Org.nr 556005-0006

11 (39)

Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		738 602	656 312
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	32	805 663	662 077
Erhållen ränta		242 546	11 837
Erlagd ränta		-714 935	-369 764
Betald skatt		6 465	-106
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 078 342	960 356
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		-1 743	-2 096
Förändring av rörelsefordringar		-22 207	-37 142
Förändring av rörelseskulder		-82 508	128 827
Kassaflöde från den löpande verksamheten		971 884	1 049 945
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-2 667	-48
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 862 939	-2 206 791
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		27 247	88 023
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-200	-26 288
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		4 050	6 892
Förvärv av dotterföretag		0	-50
Avyttring av dotterföretag		0	43 637
Avyttring av intressebolag		35 976	-20
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 798 533	-2 094 645
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		0	5 000
Amortering av skuld/upptagna lån, netto		917 001	1 177 941
Utbetald utdelning		-33 000	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		884 001	1 152 941
Årets kassaflöde		57 351	108 242
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		78 759	-29 483
Likvida medel vid årets slut	33	136 110	78 759

Örebro Rådhus AB
Org.nr 556005-0006

12 (39)

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	804	514
		804	514
Rörelsens kostnader			
Administrations- och försäljningskostnader	4, 6	-4 151	-2 942
Rörelseresultat	7	-3 347	-2 428
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	43 432	82 019
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter		357	62
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-10 804	-6 071
		32 985	76 010
Resultat efter finansiella poster		29 638	73 582
Bokslutsdispositioner	11	-4 026	-1 860
Resultat före skatt		25 612	71 722
Skatt på årets resultat	12	0	0
Årets resultat		25 612	71 722

2024052322478

Örebro Rådhus AB
Org.nr 556005-0006

13 (39)

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	19, 20	1 838 218	1 840 263
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	21, 22	10 145	11 332
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	499	635
		1 848 862	1 852 230
Summa anläggningstillgångar		1 848 862	1 852 230

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		47 248	82 105
Koncernkonto Örebro kommun		9 558	0
Aktuella skattefordringar		110	107
Övriga fordringar		77	160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		681	370
		57 674	82 742
<i>Kassa och bank</i>		9	273
Summa omsättningstillgångar		57 683	83 015
SUMMA TILLGÅNGAR		1 906 545	1 935 245

Örebro Rådhus AB
Org.nr 556005-0006

14 (39)

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	36		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	28	113 950	113 950
Reservfond		190	190
		114 140	114 140
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fri överkursfond		113 000	113 000
Balanserat resultat		581 339	542 617
Årets resultat		25 612	71 722
		719 951	727 339
Summa eget kapital		834 091	841 479
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	30	350 000	375 000
Skulder till Örebro kommun	30	590 326	590 326
Summa långfristiga skulder		940 326	965 326
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		125 000	100 000
Koncernkonto Örebro kommun		0	25 014
Skulder till koncernföretag		4 176	1 860
Skulder till Örebro kommun		827	390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	2 125	1 176
Summa kortfristiga skulder		132 128	128 440
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 906 545	1 935 245

2024052322479

Örebro Rådhus AB
Org.nr 556005-0006

15 (39)

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	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
Utdelning			-33 000	-33 000
Årets resultat			25 612	25 612
Utgående eget kapital 2023-12-31	113 950	190	719 951	834 091

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

Örebro Rådhus AB
Org.nr 556005-0006

16 (39)

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-312022-01-01
-2022-12-31

Tkr

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-3 347	-2 428
Erhållen utdelning	47 000	82 019
Erhållen ränta	357	62
Erlagd ränta	-8 733	-6 569
Betald skatt	-3	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

35 274 73 084

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av rörelsefordringar	34 629	-12 640
Förändring av rörelseskulder	1 631	-503

Kassaflöde från den löpande verksamheten

71 534 59 941

Investeringsverksamheten

Förvärv av dotterföretag	0	-23 000
Förvärv av intresseföretag	-200	-20

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-200 -23 020

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	100 000	125 000
Amortering av lån	-100 000	-150 000
Utbetald utdelning	-33 000	-30 000
Erhållna (lämnade) koncernbidrag	-4 026	-1 860

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-37 026 -56 860

Årets kassaflöde

34 308 -19 939

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	-24 741	-4 802
--------------------------------	---------	--------

Likvida medel vid årets slut

33 9 567 -24 741

2024052322480

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).

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 hänförs 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.

Hysesintäkterna 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 kontraktssdagen.

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 lagstads. 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, 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 bolagets avskrivningstider hänvisas till respektive dotterbolags årsredovisning.

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 från 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

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 räntelänt. 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 hänförs 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.

Sollditet (%)

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.

2024052322483

**Not 3 Nettoomsättningens fördelning
Koncernen**

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Uthyrning av bostäder	1 726 091	1 656 492
Uthyrning av lokaler	1 350 599	1 171 354
Garage och P-platser	66 569	60 063
Intäkter från stadsnätsverksamhet	112 039	101 103
Elkraftproduktion	36 541	39 679
Kulturverksamhet	77 777	75 303
Marknadsförings- och evenemangsmedel	24 986	29 855
Övrigt	56 284	73 680
	3 450 886	3 207 529

Moderbolaget

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Övrigt	804	514
	804	514

**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.

	2023	2022
EY		
Revisionsuppdrag	1 291	1 130
Annan revisionsverksamhet	11	127
Skatterådgivning	231	48
Övriga tjänster	272	102
	1 805	1 407
Lekmannarevisorer		
Revisionsuppdrag	583	374
Stöd till lekmannarevisorer arvode EY	959	625
	1 542	999

Örebro Rådhus AB
Org.nr 556005-0006

23 (39)

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.

	2023	2022
EY		
Revisionsuppdrag	83	63
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	0	7
	83	70
Lekmannarevisorer		
Revisionsarvoden	79	60
Stöd till lekmannarevisorer arvode EY	105	24
	184	84

Not 5 Operationella leasingavtal Koncernen

Operationell leasing leasetagare

	2023	2022
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	66 974	55 352
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år	50 122	51 785
Ska betalas inom 1-5 år	98 750	136 049
Ska betalas senare än 5 år	8 204	15 161
	157 076	202 995

Operationell leasing leasegivare

Intäktsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	4 810 064	4 377 410
Framtida minimileaseavgifter som ska erhållas avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Ska betalas inom 1 år	694 078	811 332
Ska betalas inom 2-5 år	1 923 233	2 017 720
Ska betalas senare än 5 år	2 742 941	2 717 020
	5 360 252	5 541 072

Örebro Rådhus AB
Org.nr 556005-0006

24 (39)

Not 6 Anställda och personalkostnader Koncernen

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	294	307
Män	445	475
	739	782
Löner och andra ersättningar		
Löner till styrelse och VD	15 758	18 895
Löner till övriga anställda	391 943	387 275
	407 701	406 170
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	6 091	5 657
Pensionskostnader för övriga anställda	45 476	23 785
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	120 226	106 615
	171 793	136 057
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	579 494	542 227
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	38 %	32 %
Andel män i styrelsen	62 %	68 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	39 %	41 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	61 %	59 %

Moderbolaget

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

Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	50 %	46 %
Andel män i styrelsen	50 %	54 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag Moderbolaget

	2023	2022
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	98,30 %	100,00 %

2024052322484

Örebro Rådhus AB
Org.nr 556005-0006

25 (39)

Not 8 Avskrivningarnas fördelning per funktion Koncernen

	2023	2022
Avskrivningar i driftskostnader	-53 368	-47 461
Avskrivningar på fastigheter	-716 714	-669 536
Avskrivningar på anläggningar	-34 277	-51 014
Administrations-och försäljningskostnader	-6 888	-6 862
Nedskrivning på fastigheter	-20 000	0
	-831 247	-774 873

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag Koncernen

	2023	2022
Resultat vid avyttringar	0	43 587
	0	43 587

Moderbolaget

	2023	2022
Erhållna/antecknade utdelningar	47 000	82 019
Nedskrivningar	-3 568	0
	43 432	82 019

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter Koncernen

	2023	2022
Övriga räntekostnader	-714 106	-338 610
	-714 106	-338 610

Moderbolaget

	2023	2022
Övriga räntekostnader	-10 804	-6 071
	-10 804	-6 071

Not 11 Bokslutsdispositioner Moderbolaget

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-4 176	-1 860
Erhållet koncernbidrag	150	0
	-4 026	-1 860

Örebro Rådhus AB
Org.nr 556005-0006

26 (39)

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt Koncernen

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	5 714	716
Förändring av uppskjuten skatt	-135 060	-75 268
Totalt redovisad skatt	-129 346	-74 552

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		266 075		329 794
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-54 811	20,6	-67 938
Skillnad bokförings- och skattemässiga avskrivningar fastigheter	43,2	-115 057	4,2	-13 690
Skillnad bokförings- och skattemässigt resultat vid fastighetsförsäljning	-0,4	973		
Ej avdragsgill nedskrivning/återföring	-1,0	2 537	-2,5	8 305
Övriga ej avdragsgilla kostnader	18,6	-49 449	10,6	-34 962
Ej värderat underskottsavdrag	10,6	-28 194	13,1	-43 099
Temporära skillnader	-4,2	11 169	2,4	-7 899
Ej skattepliktiga intäkter	-2,7	7 302	-4,0	13 046
Skatt hänförlig till tidigare år	-3,1	8 171	0,0	0
Investeringsbidrag	0,0	0	0,0	100
Avdragsgilla underhållskostnader	-33,1	88 013	-34,8	114 825
Förändring uppskjuten skatt	0,0	0	13,1	-43 240
Redovisad effektiv skatt	48,6	-129 346	22,6	-74 552

Moderbolaget

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	0	0

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		25 612		71 722
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-5 276	20,6	-14 775
Övriga ej avdragsgilla kostnader	8,7	-2 226		
Ej värderat underskottsavdrag	8,5	-2 180	0,0	0
Ej skattepliktiga intäkter	-37,8	9 682	-20,6	14 775
Redovisad effektiv skatt	0,0	0	0,0	0

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

Örebro Rådhus AB
Org.nr 556005-0006

27 (39)

**Not 13 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	904	856
Inköp	2 667	48
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 571	904
Ingående avskrivningar	-202	-33
Årets avskrivningar	-181	-169
Utgående ackumulerade avskrivningar	-383	-202
Utgående redovisat värde	3 188	702

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

	2023-12-31	2022-12-31
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**

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	27 273 826	26 389 070
Årets anskaffningar	836 074	278 273
Försäljningar/utrangeringar	-37 750	-162 863
Omklassificeringar	1 330 420	769 346
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 402 570	27 273 826
Ingående avskrivningar	-7 365 333	-6 616 747
Försäljningar/utrangeringar	16 017	81 549
Årets avskrivningar	-716 714	-658 335
Omklassificeringar	-130 267	-171 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 196 297	-7 365 333
Ingående uppskrivningar	799 393	643 045
Årets uppskrivningar	2 608	0
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-603	-10 599
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 793	-603
Omklassificeringar	0	167 550
Utgående ackumulerade uppskrivningar	799 605	799 393
Ingående nedskrivningar	-342 663	-402 249
Återförda nedskrivningar	0	54 288
Årets nedskrivningar	-20 000	0
Omklassificeringar	0	5 298
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-362 663	-342 663
Utgående redovisat värde	21 643 215	20 365 223

Uppgifter om förvaltningsfastigheter (mnkr)		
Redovisat värde	21 643	20 365
Verkligt värde	51 094	51 323
<u>Statliga bidrag som minskat anskaffningsvärdet uppgår till</u>	<u>269 439</u>	<u>269 439</u>
	269 439	269 439

Värderingsmodeller 2023:

ÖBO

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. ÖBOs fastigheter har delats in i 24 värdeområden med olika avkastningskrav beroende på lokalanvändning och läge. I värderingsmodellen används ÖBOs bostadshyror enl den förhandlade hyreshöjningen från 2024-01-01 på +5,25 procent (några fastigheter + 3,0 procent) plus en förhandlad hyreshöjning från 2025-01-01 på +4,45 procent för bostäder medan drift- och underhållskostnader är marknadsanpassade till en långsiktig nivå, så kallad normalanpassning. Det bortfall i hyror, så kallad vakans som förekommer är också långsiktigt bedömt. Uppgifter om drift- och underhållskostnader, vakanser, inflation, hyresutveckling, drift- och underhållsutveckling samt direktavkastningskrav har erhållits från de utomstående oberoende värderingskonsulterna Newsec AB, de har också översiktligt granskat den värderingsmodell som använts. Fastigheter som hör till en grupp av liknande objekt kan portföljvärderas om det förekommer stora skillnader på marknadsvärde i förhållande till bokförda värden. Detta för att minska justeringar av värden över resultaträkningen när goda marginaler finns i portföljen av homogena objekt.

ÖBO Omsorgsfastigheter

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 ABs fastigheter har delats in i fyra värdeområden med olika avkastningskrav beroende på läge. 2024-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.

Västerporten Fastigheter

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. Västerporten Fastigheter i Örebro ABs fastigheter har delats in i fyra värdeområden. 2024-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.

ÖBO Husaren

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 Husarens fastigheter har delats in i 24 värdeområden med olika avkastningskrav beroende på lokalanvändning och läge. I värderingsmodellen används ÖBOs bostadshyror enl den förhandlade hyreshöjningen från 2024-01-01 på +5,25 procent (några fastigheter + 3,0 procent) plus en förhandlad hyreshöjning från 2025-01-01 på +4,45 procent för bostäder medan drift- och underhållskostnader är marknadsanpassade till en långsiktig nivå, så kallad normalanpassning. Det bortfall i hyror, så kallad vakans som förekommer är också långsiktigt bedömt. Uppgifter om drift- och underhållskostnader, vakanser, inflation, hyresutveckling, drift- och underhållsutveckling samt direktavkastningskrav har erhållits från de utomstående oberoende värderingskonsulterna Newsec AB, de har också översiktligt granskat den värderingsmodell som använts. Fastigheter som hör till en grupp av liknande objekt kan portföljvärderas om det förekommer stora skillnader på marknadsvärde i förhållande till bokförda värden. Detta för att minska justeringar av värden över resultaträkningen när goda marginaler finns i portföljen av homogena objekt.

Örebroporten

Extern värdering av beståndet har gjorts av Svefa AB med värdefidpunkt 2023-11-01. Bedömt marknadsvärdet uppgår till 5 901 mnkr. Vid bedömning av marknadsvärdet har generellt sett det värde som bedömts utifrån avkastningsmetoden haft störst tyngd. Orsprismetoden har särskilt under 2023 påvisat sig vara en mycket oprecis indikator för värdenivåer pga. mycket låga transaktionsvolymerna. Utöver detta saknar metoden generellt sätt möjligheten att ta hänsyn till hyresnivåer, vakanser, fastighetens unika förutsättningar, skick samt underhåll. 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 2023-11-01 och tio år framåt med en inflationstakt på 6 procent för 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.

Örebro Rådhus AB
Org.nr 556005-0006

30 (39)

2024052322487

Not 16 Maskiner och andra tekniska anläggningar Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 079 361	1 064 195
Årets anskaffning	28 050	14 572
Försäljningar/utrangeringar	0	-43
Omklassificeringar	-446 962	637
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	660 449	1 079 361
Ingående avskrivningar	-537 360	-486 184
Omklassificeringar	129 109	-162
Årets avskrivningar	-34 277	-51 014
Utgående ackumulerade avskrivningar	-442 528	-537 360
Utgående redovisat värde	217 922	542 000

Not 17 Inventarier, verktyg och installationer Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	793 322	766 168
Årets anskaffningar	258 534	39 173
Försäljningar/utrangeringar	-10 574	-10 253
Omklassificeringar	0	-1 766
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 041 282	793 322
Ingående avskrivningar	-321 875	-278 403
Försäljningar/utrangeringar	9 698	9 652
Omklassificeringar	0	1 199
Årets avskrivningar	-60 256	-54 323
Utgående ackumulerade avskrivningar	-372 433	-321 875
Utgående redovisat värde	668 849	471 447

Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 447 867	1 361 913
Årets anskaffning	1 754 642	2 152 993
Omklassificeringar	-1 891 692	-1 067 039
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 310 817	2 447 867
Ingående nedskrivningar	-15 000	-15 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-15 000	-15 000
Utgående redovisat värde	2 295 817	2 432 867

Örebro Rådhus AB
Org.nr 556005-0006

31 (39)

**Not 19 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 871 863	1 848 863
Årets anskaffning	0	23 000
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 871 863	1 871 863
Ingående nedskrivningar	-31 600	-31 600
Årets nedskrivningar	-2 045	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-33 645	-31 600
Utgående redovisat värde	1 838 218	1 840 263

**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	4 266
Örebrokompaniet AB	100	100	200	426
Vätternvatten AB	77	77	91 980	18 092
Örebro Parkering AB	100	100	3 000	8 445
Alfred Nobel Science Park AB	52	52	520	52
				1 838 218

	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

Örebro Rådhus AB
Org.nr 556005-0006

32 (39)

2024052322488

Not 21 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag Koncernen

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	104 227	76 735
Årets anskaffning	200	20
Försäljningar	-35 996	0
Årets resultatandel	37 763	27 470
Omklassificeringar	1 600	1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 794	104 227
Utgående redovisat värde	107 794	104 227

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 332	11 312
Årets anskaffning	200	20
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 532	11 332
Årets nedskrivningar	-1 387	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 387	0
Utgående redovisat värde	10 145	11 332

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	18
Örebro Läns Flygplats AB *	44,95	44,95	9 851	-1 389
Oslo-Stockholm 2.55 AB *	17	17	75	300
Blixia Gryningsvind AB	40	40	29 232	-4 049
Biogasbolaget i Mellansverige AB	50	50	16 616	14 807
Frotorp Vind AB	38	38	96	0
Gustavsvik Resorts AB	45	45	21 424	19 093
Nodena AB	25	25	1 525	-346
Region Örebro Innovation AB*	20	20	220	316
Inkubera i Örebro AB	20	20	0	0
			79 044	28 750

Örebro Rådhus AB
Org.nr 556005-0006

33 (39)

	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
Gustavsvik Resorts AB	556095-8638	Örebro
Nodena AB	559275-9566	Örebro
Region Örebro Innovation AB*	559412-6384	Örebro
Inkubera i Örebro AB	556705-8721	Örebro

* Avser intresseföretag som innehåller av moderföretaget.

Not 23 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 904	55 904
Tillkommande fordringar	0	26 000
Avgående fordringar	-4000	0
Omklassificeringar	-1 600	0
Avgående fordringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 304	81 904
Utgående redovisat värde	76 304	81 904

Not 24 Andra långfristiga värdepappersinnehav Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	675	675
Försäljningar	-136	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	539	675
Utgående redovisat värde	539	675

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	635	635
Försäljningar	-136	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	499	635
Utgående redovisat värde	499	635

Örebro Rådhus AB
Org.nr 556005-0006

34 (39)

2024052322489

**Not 25 Uppskjuten skattefordran
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående saldo	2 699	2 669
Tillkommande skattefordringar	180	115
Återförda skattefordringar	-407	-85
Belopp vid årets utgång	2 472	2 699

**Not 26 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 684	13 288
Tillkommande fordringar	1 901	288
Amorteringar, avgående fordringar	-1 931	-6 866
Omklassificeringar	0	-26
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 654	6 684
Utgående redovisat värde	6 654	6 684

**Not 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	20 372	20 552
Förutbetalda hyror	509	4 536
Upplupna räntelntäkter	0	831
Förutbetalda försäkringspremier	19 023	4 629
Övriga Interimsfordringar	65 512	37 919
	105 416	68 467

**Not 28 Eget kapital
Moderbolaget**

Aktiekapitalet består av 22 790 aktier (22 790 aktier)

Örebro Rådhus AB
Org.nr 556005-0006

35 (39)

**Not 29 Avsättningar
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	789 740	714 497
Årets avsättningar	134 948	91 782
Årets ianspråktaga belopp	-121	-16 539
Årets återförda avsättningar	10	0
Aktiverat mot övervärde	16 575	0
	941 152	789 740
Övriga avsättningar		
Belopp vid årets ingång	6 271	6 289
Årets avsättningar	5 240	240
Under året ianspråktaga belopp	-1 398	-258
	10 113	6 271
Specifikation övriga avsättningar		
Infrastruktur Örebro kommun	195	257
Saneringskostnader	3 277	4 613
Garantiåtagande	1 641	1 401
Exploateringskostnader	5 000	0
	10 113	6 271

**Not 30 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	541 400	497 876
Skulder till Örebro kommun	20 000	0
Övriga skulder	51 600	55 200
	613 000	553 076
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	248 179	142 324
Skulder till Örebro kommun	18 950 897	18 285 823
Övriga skulder	293	293
	19 199 369	18 428 440

Örebro Rådhus AB
Org.nr 556005-0006

36 (39)

2024052322490

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	350 000	325 000
Skulder till Örebro kommun	0	590 326
	350 000	915 326
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	50 000
Skulder till Örebro kommun	590 326	0
	590 326	50 000

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyresintäkter	151 251	128 981
Övriga förutbetalda intäkter	15 540	272
Upplupna räntekostnader	27 836	829
Upplupna personalkostnader	44 418	45 655
Upplupna underhållskostnader	23 688	93 451
Upplupna kostnader uppvärmning och el	2 186	4 709
Övriga upplupna kostnader	57 127	60 432
	322 046	334 329

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	2 071	0
Övriga upplupna kostnader	54	1 176
	2 125	1 176

Not 32 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar, nedskrivningar och uppskrivningar	831 216	720 755
Resultatandel i intresseföretag	-37 763	-27 470
Resultat vid avyttring/utrangering av anläggningstillgångar	-4 639	-6 065
Resultat vid avyttring av rörelse/ koncernföretag	0	-43 587
Förändring övriga avsättningar	5 240	-18
Resultatförda nyanläggningar	11 610	18 462
	805 663	662 077

Örebro Rådhus AB
Org.nr 556005-0006

37 (39)

**Not 33 Delkomponenter som ingår i likvida medel
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	79 120	40 315
Saldo på koncernkonto hos Örebro kommun	56 990	38 445
	136 110	78 760

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	9	273
Saldo på koncernkonto hos Örebro kommun	9 558	-25 014
	9 567	-24 741

**Not 34 Ställda säkerheter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	1 485 882	1 494 300
Företagsinteckningar	13 000	13 250
	1 498 882	1 507 550

**Not 35 Eventualförpliktelser
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Parkeringsreverser	4 770	4 770
Fastigo ansvarighetsbelopp	4 275	4 362
Svensk scenkonst ansvarighetsbelopp	932	812
	9 977	9 944

Örebro Rådhus AB
Org.nr 556005-0006

38 (39)

**Not 36 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget**

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel
(kronor):

Överkursfond	113 000 000
Balanserat resultat	581 339 230
årets vinst	25 612 344
	<hr/>
	719 951 574

disponeras så att
i ny räkning överföres

719 951 574

Örebro Rådhus AB
Org.nr 556005-0006

39 (39)

Örebro enligt datum som framgår av den digitala underskriften

Anders Åhrlin
Ordförande

Mats Sjöström

Susanne Lindholm Henningsson

Jessica Ekerbring

Jimmy Nordengren

John Johansson

Helena Stål

Peter Larsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats

Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor

Jimmy Nordengren

Jimmy Nordengren
Date: 2024-04-03 10:37 CEST
Signed via account: jimmy.nordengren@orebro.se

John Johansson

John Johansson
Date: 2024-04-03 13:17 CEST
Signed via account: john.johansson@orebro.se

Susanne Lindholm

Susanne Lindholm
Date: 2024-04-03 14:42 CEST
Role: Ledamot
Signed via account: susanne.lindholm@orebro.se

Peter Larsson

Peter Larsson
Date: 2024-04-03 17:07 CEST
Role: Verkställande direktör
Signed via account: peter.a.larsson@orebro.se

Anders Åhrlin (M)

Anders Åhrlin (M)
Date: 2024-04-04 07:59 CEST
Role: Ordförande
Signed via account: anders.ahrin@orebro.se

Jessica Ekerbring

Jessica Ekerbring
Date: 2024-04-04 11:27 CEST
Role: Ledamot
Signed via account: jessica.ekerbring@orebro.se

Mats Sjöström

Mats Sjöström
Date: 2024-04-04 13:56 CEST
Signed via account: mats.sjostrom@orebro.se

Helena Ståhl

Helena Ståhl
Date: 2024-04-04 15:30 CEST
Signed via account: helena.stahl@orebro.se

Gunilla Andersson

Gunilla Andersson
Date: 2024-04-04 17:11 CEST
Role: Auktoriserad revisor
Signed via account: gunilla.k.andersson@se.ey.com

2024052322492



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 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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 revisionssed 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.



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 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örebro den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Gunilla Andersson

Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor

