20230516090916

Örebroporten Fastigheter AB
Org nr 556167-8276

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

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

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

Undertecknad VD i Örebroporten Fastigheter AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2025-05-07.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Örebro den 2025-05-07

Jeanette Berggren

20250516099917

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. Örebroporten Holding AB äger 100 procent av Örebro Diskusen Fastighet AB vars ändamål är att äga och förvalta fastigheter.

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

Gustavsvik Resorts AB ägs till 100 procent av Örebroporten Fastigheter AB. Ändamålet med bolaget är att driva upplevelsebad, camping och tillhörande faciliteter.

Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgår det förvaltade fastighetsbeståndet till en uthyrningsbar area på cirka 384 000 (384 000) kvadratmeter. Den vakanta uthyrbara arean uppgår till 4,4 (5,9) procent och den ekonomiska vakansen till 2,5 (3,6) procent.

Det bokförda värdet av bolagets förvaltningsfastigheter, pågående nyanläggning och inventarier uppgick vid årets slut till 4 609 mnkr. Extern värdering av beståndet har gjorts av Svefa i slutet av år 2023 och bedömt marknadsvärde uppgår till 5 927 mnkr, se not 19.

20250516009918

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

Årets totala investeringar i fastigheter och andra materiella anläggningstillgångar uppgår till 230,8 (304,3) mnkr, varav mark utgör 29,9 mnkr. De största investeringarna består av underhåll och hyresgäst-anpassningar på Kexfabriken 2, Stinsen 20 och Nikolai 3:329. Av årets investering i mark ingår bland annat förvärv av Tankbilen 3.

Pågående projekt vid årsskiftet uppgår till 183,1 (86,3) mnkr.

Resultat och ställning

Resultat efter finansiella poster uppgick vid årsskiftet till 50,2 (44,8) mnkr och det justerade egna kapitalet till 1 003 (1 001) mnkr per den 31 december. Soliditeten uppgick till 20,4 (21,4) procent.

Väsentliga händelser under året

Det är fortsatt oro i omvärlden med geopolitiska spänningar och krig i vår närhet. 2024 har präglats av viss försiktighet i efterfrågan på lokalhyresmarknaden. Det ställs ökade säkerhetskrav på lokaler, redundanskrav och säkerhetsklassning av medarbetare.

Stora ändringar har skett på finansmarknaden som påverkar investerare och näringsliv positivt. Under året har Sveriges riksbank sänkt styrräntan från 4,0 procent till 2,5 procent och inflationen har sjunkit avsevärt. Det finns tydliga tecken på att fler aktörer i fastighetsbranschen nu kan finansiera sina investeringar vilket är bra för Örebros fortsatta utveckling.

Vakansgraden är fortsatt relativt låg för lokaler i A-lägen och högre för sekunda lokaler samt för lokaler i B- och C-lägen.

Efter stadsbibliotekets avflyttning har arbete pågått för att ställa om till ny användning av Kv Stinsen 20. Upprustning pågår fortsatt för de sista kontorslokalerna som är uthyrda för inflyttning 2025.

Upprustning har gjorts av salsvåning i Medborgarhuset samt teknikuppgraderingar i Conventum Kongress inom ramen för Conventums förhyrning.

Kexen Västra har färdigställts och hela byggnaden är uthyrd. Upprustning av Kexen Östra är påbörjad. Hela byggnaden är uthyrd, inflyttning planerad under 2026. Försäljning av bostadsbyggrätt på Kexenområdet har avbrutits med anledning av detaljplaneprocessen försenats på grund av överklagan.

Lokalanpassningar pågår i Skofabriken i Skebäck för kontorshyresgäster.

Anpassningar pågår av tidigare butikslokal till två nya restauranglokaler i bottenplanet i norra läktaren Behrn Arena sommar.

Lokalanpassningar pågår i Kvinnersta för Örebro kommuns förhyrning. Privat hyresgäst med hund-verksamhet har tillträtt lokaler i området.

Förvärv har gjorts av fastigheten Diskusen 11 från Länsgården Fastigheter AB. Förvärvet gjordes genom förvärv av aktierna i Örebro Diskusen Fastighet AB.

Avtal är tecknat med Region Örebro Län om förvärv av fem fastigheter vid Eklundavägen, tillträde är planerat till den 1 april 2025.

Avtal är tecknat med Örebro kommun om förvärv av fastigheten Tankbilen 3, tillträde sker 1 februari 2025.

20250516099919

Större delen av fastigheten är uthyrd för säker lastbilsparkering och laddinfrastruktur för tunga fordon.

Förvärv har skett av aktier i Gustavsvik Resorts AB och Gustavsviks Utvecklingsbolag AB, båda bolagen är numera helägda. Arbete pågår med förberedelser av upphandling av verksamhetsdriften.

Utdelning från Byggtemas konkurs som skedde 2022 blev drygt 1 mnkr, vilket reducerat anskaffningsvärdet för byggnader med motsvarande.

Ledningens bedömning är att det vid årsskiftet finns nedskrivningsbehov med 40 mnkr av fastigheten i Kvinnersta men i övrigt inte något nedskrivningsbehov av bolagets fastigheter. Nedskrivning har därav gjorts med 40 mnkr i årets räkenskaper.

Max Klarvik har tillträtt som styrelseledamot i slutet av 2024 och Anne-Lie Johansson som suppleant i början av 2025.

Flerårsöversikt

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

		2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	mnkr	526	470	392	376
Driftnetto	mnkr	354	307	249	247
Resultat efter finansnetto	mnkr	50	45	42	129
Balansomslutning	mnkr	4 919	4 675	4 570	4 084
Soliditet	%	20,4	21,4	21,6	23,7
Direktavkastning	%	7,9	7,5	6,6	7,1
Avkastning på eget kapital	%	5,0	4,5	4,3	14,0
Avkastning på totalt kapital	%	3,0	2,9	2,4	4,6
Bruttolåneräntor	%	2,7	2,7	2,0	1,9
Belåningsgrad	%	61,0	57,9	54,5	52,7
Räntetäckningsgrad	ggr	3,6	3,3	3,8	5,6
Skuldsättningsgrad	ggr	3,6	3,4	3,4	3,0
Bokfört värde materiella anläggningstillgångar	mdkr	4 609	4 582	4 432	4 011
Marknadsvärde fastigheter	mdkr	5 927	5 901	6 132	5 485
Årsarbetare		49	46	44	41

20230516090920

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risk och osäkerhetsfaktorer

Bolaget kommer som ett komplement till marknaden fortsätta att vara aktivt i näringslivsetableringar 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.

Hyresintäkterna 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 39 procent av driftskostnaderna, varav cirka 21 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.

En av bolagets större kostnadsposter utgörs av ränta. Bolagets finansieringsverksamhet styrs av en koncerngemensam 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 ökat sin skuld med 200 mnkr samtidigt som en utlåning skett till dotterbolag med 189 mnkr. Med den fördelning av räntebindningstider som gäller vid utgången av 2024 skulle en förändring av ränteläget med en procent på helårsbasis påverka bolagets kostnader med cirka 5,9 mnkr.

Efterfrågan på lokaler har varit fortsatt god. Vakansgraden uppgår till 4,4 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 Mannatorpsvägen 1. Risk finns för framtida större saneringsåtaganden. Rivningsbeslut är fattat för byggnaderna på fastigheten.

Planprocess pågår för omställning av Virkeshandlaren 11 på Aspholmen till ny användning efter att Tekniska förvaltningen lämnat lokalerna. Rivningsbeslut är fattat för byggnaderna på fastigheten.

Planprocess pågår för Tågmästaren 24 och Målaren 19.

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

En strategisk utvecklingsplan för Eyrafältet är under framtagande gemensamt av Örebroporten och Örebro Kommun.

20250516009921

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 Almby 11:332), Kulturkvarteret (del av Klockaregården 7), del av Kexfabriken 2 och Åbylunden (del av Målaren 19) via gröna obligationer, beloppet uppgår till 1 510 mnkr.

Räntebärande skulder uppgick till 3 618 (3 418) 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 82,9 procent säkrat mot räntederivat. Förfallotidpunkten för derivaten sträcker sig från 2025-2034. Marknadsvärdet på derivaten uppgår till 143,1 (111,8) mnkr. Marknadsvärdet är det pris som marknaden är villig att betala för derivaten på balansdagen jämfört med anskaffningspris. Positivt belopp visar övervärden d v s orealiserade vinster på derivaten. Förändringar i marknadsvärdet redovisas inte i resultat- eller balansräkningen.

Den vägda genomsnittliga räntan för året är 2,7 (2,7) procent. I den genomsnittliga räntan ingår en avgift till kommunen med 0,4 (0,35) procent. Den volymvägda genomsnittliga räntebindningstiden inklusive forward startade derivat uppgår till 6,2 (7,0) år.

Nyupptagna lån under året uppgår 200 mnkr varav 189 mnkr avser utlåning till dotterbolag.

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.

20230516009922

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 projekt-avdelningen 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 gås igenom vid ordinarie revision av årsbokslut.

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

Styrelsen har haft 9 protokollförda möten under verksamhetsåret, varav ett per capsulam.

Klimat- och hållbarhetsarbete

Begreppet hållbarhet inkluderar en lång rad av frågor och arbetsområden, allt från trygghet, miljö och arbetsmiljö till etiskt företagande. Alla dessa frågor är viktiga och utgör en del i Örebroportens hållbarhetsarbete. Den fråga som tar mest plats inom området är växthuseffekten och hur vi kan begränsa och anpassa oss till klimatförändringen. Växthuseffekten är en ödesfråga som engagerar människor över hela världen.

Under verksamhetsåret har Örebroporten haft ett stort fokus på följande frågor:
- Minskad energiförbrukning

- Om- och nybyggnation med låga koldioxidutsläpp

- Säkerhet i publika fastigheter och miljöer - Utrymning och brand- och elsäkerhet förväntas fungera felfritt, men kräver mycket arbete

Genom samarbete kan resultatet från genomförda åtgärder bli än bättre. Tillsammans med Örebro kommun och bolag inom kommunkoncernen strävar Örebroporten efter att hitta smarta lösningar och effektivare arbetssätt. Under verksamhetsåret har en ny klimatstrategi antagits i kommunen. Denna har förankrats väl med bolagen och arbetsformen framåt är fastslagen. För Örebroporten ligger huvudfokus inom energiområdet och byggnation, men bolaget deltar även inom andra arbetsområden.

20250516009923

I enlighet med klimatstrategin träffas Örebroporten av följande krav:
- 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.

- Vid nybyggnation och större ombyggnationer ska tidiga klimatberäkningar utföras och projektspecifika mål för utsläpp av klimatbelastning ska antas.

Vidare har arbetet via innovationsgemenskapen fortsatt. Flera fastigheter är nu uppkopplade och värmesystemet styrs med hjälp av AI.

Uppföljning av energimål samt utfall och analys av måluppfyllelse återfinns i hållbarhetsrapporten. I rapporten återfinns all information gällande utsläpp av växthusgaser, fördelning inom de olika scoopen och rapportering i enlighet med GHG-protokollet.

Utöver att välja ett byggnadsmaterial som medför låga klimatutsläpp ställs krav på innehåll och tillverkning av produkter. En strävan mot produkter som klarar kraven för nivå A eller B i enlighet med Sundahus kriterier tillämpas i samtliga projekt där det är applicerbart.

Koncernen Örebro Rådhus AB (som äger Örebroporten) träffas av ny lagstiftning gällande hållbarhets-rapportering. Ett omfattande direktivet kring rapportering (CSRD) har trätt i kraft, utöver detta har även en ny förordning avseende taxonomi börjat gälla. Det innebär att koncernen från och med verksamhetsåret 2025 ska rapportera i enlighet med nya lagstiftning på koncernnivå. Direktiv är omfattande och innebär an rad förändringar och krav på att samtliga bolag i koncernen arbetar mer likartat. Arbete med de nya direktiven har påbörjats under verksamhetsåret och kommer att fortlöpa under 2025.

Örebroporten är en av aktörerna bakom Örebro Byggretur. Genom att leverera överblivet material samt produkter som demonteras från ombyggnationer och rivningar kan samhället bli lite mer cirkulärt.

Ett av bolagets uppdrag är att bidra till en starkare och växande stad. En viktig del i det arbetet är att driva förändringar och skapa förutsättningar för flera aktörer. Flera detaljplaner drivs och befinner sig i olika stadier för att möjliggöra dessa omställningar, både stora och små.

Flera av Örebroportens fastigheter är så kallade omställningsfastigheter. En av bolagets uppgifter är att ställa om dessa fastigheter för nya ändamål, tex att en tidigare industrifastighet omvandlas till ett bostadsområde. Dessa omställningar sträcker sig över en lång tidsperiod.

Ett antal av fastigheterna i beståndet är belastade av kända eller misstänkta markföroreningar. Undersökningar samt framtida saneringar utgör en belastning för dessa fastigheter och utgör därmed en ekonomisk risk. Fastigheterna Pappersbruket 13, Virkeshandlaren 11 samt Olaus Petri 3:241är de som bedöms som mest utsatta för denna problematik.

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.

20250516009924

Förändring av eget kapital

	Aktie-kapital	Reserv-fond	Uppskrivnings-fond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat
Eget kapital 2024-01-01	10 800	2 160	120 034	818 202	531
Vinstdisposition	-	-	-	531	-531
Utdelning	-	-	-	-22 000	-
Avskrivning/återföring på uppskrivning	-	-	-451	451	-
Årets resultat	-	-	-	-	31
Eget kapital 2024-12-31	10 800	2 160	119 583	797 184	31

Förslag till resultatdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	797 184 420
Årets resultat	31 462
	797 215 882

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att i ny räkning överförs	797 215 882
	797 215 882

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

20250516009925

Resultaträkning	**Not**	**2024**	**2023**
Nettoomsättning	2, 4, 5	526 248	470 152
Driftskostnader	5, 6, 7	-132 180	-130 796
Underhållskostnader		-33 165	-24 753
Fastighetsskatt		-7 375	-7 472
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	8	-197 911	-162 447
Bruttoresultat		155 617	144 684
Administrations- och försäljningskostnader	7, 9, 10	-16 766	-14 246
Resultat vid försäljning av fastigheter		763	-3 894
Övriga rörelseintäkter		4 039	4 088
Övriga rörelsekostnader	11	-15 108	-13 991
Rörelseresultat		128 545	116 641
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	12	11 950	13 900
Resultat från andelar i intresseföretag	13	561	488
Ränteintäkter och liknande resultatposter	14	4 212	3 069
Räntekostnader och liknande resultatposter	15, 16	-95 070	-89 344
Resultat efter finansiella poster		50 198	44 754
Överavskrivningar		-31 080	-44 000
Lämnat koncernbidrag		-22 030	-22
Skatt på årets resultat	17	2 943	-201
Årets resultat		31	531

20230516099926

Balansräkning	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	18	2 465	2 465
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	19	3 862 337	3 930 263
Inventarier och övriga anläggningstillgångar	20	563 076	565 102
Pågående nyanläggningar	21	183 138	86 317
		4 608 551	4 581 682
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	22	72 192	75
Fordringar hos koncernföretag	23	189 453	-
Andelar i intresseföretag	24	2 137	21 429
Andra långfristiga fordringar	25	44	171
		263 826	21 675
Summa anläggningstillgångar		4 874 842	4 605 822
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		2 788	3 314
Fordringar hos koncernföretag		12 456	174
Skattefordringar		-	660
Fordringar Örebro kommun	26	16 401	44 611
Övriga kortfristiga fordringar	27	8 642	3 519
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	3 590	16 945
		43 877	69 223
Kassa och bank		31	31
Summa omsättningstillgångar		43 908	69 254
Summa tillgångar		4 918 750	4 675 076

20250516009927

Balansräkning	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	29		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	30	10 800	10 800
Reservfond		2 160	2 160
Uppskrivningsfond	31	119 583	120 034
		132 543	132 994
Fritt eget kapital	32		
Balanserade vinstmedel		797 184	818 202
Årets resultat		31	531
		797 215	818 733
Summa eget kapital		929 758	951 727
Obeskattade reserver	33	92 805	61 725
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	34	126 092	130 367
Övriga avsättningar	35	7 671	8 472
Summa avsättningar		133 763	138 839
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder till Örebro kommun	36	3 618 000	3 418 000
Övriga skulder Örebro kommun	37	44	171
Summa långfristiga skulder		3 618 044	3 418 171
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		51 675	63 480
Skulder till koncernföretag		45 902	1 465
Skatteskulder		3 802	-
Skulder till intresseföretag		1 520	1 641
Övriga kortfristiga skulder		17 111	18 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	24 370	19 122
Summa kortfristiga skulder		144 380	104 614
Summa eget kapital och skulder		4 918 750	4 675 076

20250516099928

Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	50 198	44 754
Av- och nedskrivningar	198 711	163 077
Justering resultat materiella anläggningstillgångar	-5 586	8 012
Justering resultat finansiella anläggningstillgångar	-12 511	-14 388
Erhållen/betald skatt	-7 944	-1 611
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	222 868	199 844
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändringar fordringar	9 915	9 582
Förändringar skulder och avsättningar	23 420	-9 365
Kassaflöde från den löpande verksamheten	256 203	200 061
Investeringsverksamheten		
Investeringar fastigheter	-229 219	-304 256
Avyttringar fastigheter	8 674	-
Sålda materiella anläggningstillgångar	551	121
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	-242 151	26 288
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-462 145	-277 847
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	200 000	75 000
Förändring koncernkonto Örebro kommun	15 431	9 913
Erhållen/anteciperad utdelning	12 511	14 388
Lämnad utdelning	-22 000	-22 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	205 942	77 301
Årets kassaflöde	0	-485
Likvida medel vid årets början	31	516
Likvida medel vid årets slut	31	31

Tilläggsupplusningar till kassaflödesanalys

Betalda och erhållna räntor		
Erhållen ränta	3 755	3 069
Erlagd ränta	93 934	86 647

20230516009929

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

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

Intäkter

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

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

Offentliga bidrag

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro. Redovisning sker i takt med intjänandet.

Bolagets pensionsplan utgörs i allt väsentligt av avgiftsbestämda avtal via 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.

20230516009930

Inkomstskatt

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

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattpliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärde-beräknats.

Uppskjutna skattefordringar och skulder nettoredovisas. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Tillkommande utgifter

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

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

Pågående arbeten

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

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.

20230516090931

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
Hyresgästanpassning	3-10 år
Övrig restpost	5-50 år

Andelar i koncernföretag

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

Andelar i intresseföretag

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

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.

20230516009932

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.

20230516090933

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningen omprövas varje balansdag.

Kassaflödesanalys

Kassaflöden från den löpande verksamheten redovisas genom tillämpning av den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- och utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförts till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Nyckeltal

Driftnetto
Nettoomsättning minus drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Soliditet
Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutning.

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

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

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

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

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

20250516009934

Not 2 Koncernuppgifter

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

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

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

Inköp och försäljning inom koncernen

Försäljning till koncernbolag uppgår till 8,4 (4,8) procent av nettoomsättningen och inköp uppgår till 0,3 (0,2) procent av totala inköp.

Försäljning till Örebro kommun uppgår till 62,8 (63,9) procent av nettoomsättningen. Inköp uppgår till 2,0 (1,4) procent av totala inköp exklusive räntor och fastighetsaffärer.

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

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

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

I samband med årsbokslut bedöms hurvida det finns någon indikation på att en tillgångs verkliga värde understiger bokfört värde. Verkligt värde avser nuvärdet av framtida kassaflöden och restvärde för tillgången. Om en indikation finns att en tillgångs verkliga värde understiger bokfört värde, beräknas en tillgångs återvinningsvärde. I de fall det inte går att beräkna en tillgångs återvinningsvärde så beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enheten som tillgången tillhör. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjande värde beräknas nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

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

20250516009935

Not 4 Nettoomsättning

	2024	2023
Hyresintäkter	524 748	468 691
Övriga intäkter	1 500	1 461
Summa	526 248	470 152

Hyreskontraktens löptider	Antal kontrakt	Hyra , bedömt helårsvärde	Totalt %
2025	229	113 433	22
2026	58	22 377	4
2027	59	74 607	14
2028	30	110 680	21
2029-	31	202 028	39
Totalt	407	523 125	100

Bedömd hyra i hyreskontraktens löptider är inklusive hyrestillägg.

Not 5 Operationella leasingavtal

	2024	2023
Leasingavtal där företaget är leasegivare (hyresavtal)		
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	497 886	523 321
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	1 356 165	1 407 394
Förfaller till betalning senare än fem år	1 699 965	1 901 063
	3 554 016	3 831 778

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

20250516009336

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsservice	34 806	35 662
Elförbrukning	30 225	33 138
Värmeförbrukning	16 341	16 404
Vattenförbrukning	3 465	3 244
Sophantering	1 116	931
Försäkring	6 239	5 707
Tomträttsavgälder/arrenden	1 194	1 279
Personalkostnader	35 903	31 784
Avskrivningar inventarier	737	569
Intern lokalhyra	2 154	2 078
Summa	132 180	130 796

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

	2024	2023
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till		
Män	35	34
Kvinnor	14	12
Totalt	49	46
Löner och ersättningar har uppgått till		
Styrelsen och verkställande direktören	2 628	2 410
Övriga anställda	29 967	27 353
Totala löner och ersättningar	32 595	29 763
Sociala avgifter enligt lag och avtal	11 496	10 393

20250516009937

	2024	2023
Pensionskostnader (varav för styrelse och verkställande direktör 763 (690))	4 428	3 846
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	48 519	44 002

	2024	2023
Total Sjukfrånvaro %	1,31	1,94

Under 2024 har till styrelsen utbetalats 571 (560) varav 0 (0) till ordförande. I årets arvoden till styrelsen ingår fakturerade arvoden med 135,9 (131,4). Till vd har lön utgått med 1 921 (1 718). 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.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	2024	2023
Andel kvinnor i styrelsen inklusive suppleanter	40%	40%
Andel män i styrelsen inklusive suppleanter	60%	60%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	67%	67%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	33%	33%

Not 8 Av- och nedskrivningar i förvaltningen

	2024	2023
Avskrivningar på byggnader	107 106	99 900
Avskrivningar på markanläggningar	7 965	6 902
Avskrivningar mark-, byggnadsinventarier och anslutningsavgifter	42 840	35 645
Nedskrivning på byggnader	40 000	20 000
Summa	197 911	162 447

20250516009238

Not 9 Administrations- och försäljningskostnader

Administrations- och försäljningskostnader innehåller kostnader för företagsledning, ekonomi, marknadsföring, avskrivningar samt fastighets- och kontorsadministration. Avskrivningar ingår i posten med 63,4 (60,3) tkr.

Not 10 Revisionskostnad

	2024	2023
Ernst & Young AB		
-Revisionsuppdrag	143	130
-Skatterådgivning och övriga tjänster	99	110
Lekmannarevisorer		
-Revisionsuppdrag	72	77
-Revisionsuppdrag, biträde av Ernst & Young	-28	133
Summa	286	450

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

	2024	2023
Förgäves projektering	113	2 386
Utrangering byggnad/inventarier	3 597	8 133
Kundförlust	81	-413
Exploateringskostnader	2 055	-
Rivningskostnad	2 891	-
Sanering av förorenad mark	4 153	-
Kostnader av engångskaraktär	2 218	3 885
Summa	15 108	13 991

20250516009939

Not 12 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Utdelningar	11 950	13 900
Summa	11 950	13 900

Not 13 Resultat från andelar i intresseföretag

	2024	2023
Utdelningar	561	488
Summa	561	488

Not 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Intresseföretag, ränteintäkter	457	-
Örebro kommun, ränteintäkter	3 670	2 912
Övriga ränteintäkter	85	157
Summa	4 212	3 069

Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, Örebro kommun	152 225	141 151
Övriga räntekostnader	-57 155	-51 807
Summa	95 070	89 344

20250516099940

Not 16 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:

	2024	2023
Ränteswapar	143 058	111 838
Kontrakt med positiva verkliga värden		

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i förvaltningsberättelsen och not 1.

Not 17 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt	-1 224	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-109	-
Skattereduktion inventarier	-	8 171
Uppskjuten skatt	4 276	-8 372
Skatt på årets resultat	2 943	-201
Redovisat resultat före skatt	-2 912	732
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-600	151
Skillnad bokförings- och skattemässiga avskrivningar på fastigheter	-516	-272
Ej avdragsgill nedskrivning	8 240	4 120
Ej avdragsgilla räntekostnader	-1 226	-
Övriga ej avdragsgilla kostnader	2 039	2 700
Återförda ej avdragsgilla kostnader	-545	-92
Skillnad bokförings- och skattemässigt resultat fastighetsförsäljningar	-157	-
Avdragsgilla underhållskostnader som är aktiverade	-6 870	-8 990
Ej utnyttjat underskottsavdrag	-2	1 232
Ej skattepliktiga intäkter	-1 588	1 151
Skattepliktiga intäkter	1	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-109	-
Temporära skillnader fastigheter	4 408	-19 541
Övriga temporära skillnader	-132	11 169
Redovisad skatteintäkt/kostnad	2 943	-8 372

20250516099411

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

	2024-12-31	2023-12-31
Anskaffningsvärden byggnader		
Ingående balans	4 487 001	3 896 030
Nybyggnation- och anskaffningar	55 594	591 418
Omklassificering	-1 569	16 579
Avyttringar och utrangeringar	-6 409	-17 026
Summa anskaffningsvärde byggnader	4 534 617	4 487 001
Ackumulerade avskrivningar byggnader		
Ingående balans	-935 562	-845 187
Årets avskrivning	-106 502	-99 297
Avyttringar och utrangeringar	3 470	8 922
Summa ackumulerade avskrivningar byggnader	-1 038 594	-935 562
Uppskrivningar byggnader		
Ingående balans	55 600	55 600
Summa uppskrivningar byggnader	55 600	55 600
Ackumulerade avskrivningar på uppskrivningar byggnader		
Ingående balans	-6 481	-5 878
Årets avskrivning	-603	-603
Summa ackumulerade avskrivningar på uppskrivning byggnader	-7 084	-6 481
Nedskrivningar byggnader		
Ingående balans	-246 200	-226 200
Nedskrivningar	-40 000	-20 000
Summa nedskrivningar byggnader	-286 200	-246 200

20250516009942

	2024-12-31	2023-12-31
Anskaffningsvärde mark		
Ingående balans	351 334	341 523
Nyanskaffningar	29 852	9 811
Summa anskaffningsvärde mark	381 186	351 334
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	190 283	130 468
Nybyggnation och anskaffningar	6 206	59 857
Avyttringar och utrangeringar	-	-42
Summa anskaffningsvärde markanläggningar	196 489	190 283
Ackumulerade avskrivningar markanläggningar		
Ingående balans	-60 112	-53 223
Årets avskrivning	-7 965	-6 902
Avyttringar	-	13
Summa ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-68 077	-60 112
Summa planenligt restvärde byggnader, mark och markanläggningar	3 862 337	3 930 263

Statliga bidrag som minskat anskaffningskostnaden uppgår till 5 mnkr.

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade.

Fastigheterna har totalt ett uppskrivet värde med 152,9 mnkr, varav 104,4 mnkr avser uppskrivning mark. Nedskrivningar uppgår till 296,2 mnkr varav 10 mnkr avser mark.

Extern värdering av beståndet har gjorts av Svefa AB med värdetidpunkt 2023-11-01. Bedömt marknadsvärde uppgår till 5 927 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 transaktionsvolymer. Utöver detta saknar metoden generellt sätt möjligheten att ta hänsyn till hyresnivåer, vakanser, fastighetens unika förut-

20230516009943

sättningar, 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

	2024-12-31	2023-12-31
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	767 694	537 205
Årets inköp	42 316	234 353
Årets utrangeringar/försäljningar	-10 807	-3 864
Summa anskaffningsvärde	799 203	767 694
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående balans	-202 592	-170 180
Årets avskrivning	-43 641	-36 276
Årets utrangeringar/försäljningar	10 106	3 864
Summa ackumulerade avskrivningar	-236 127	-202 592
Planenligt restvärde inventarier	563 076	565 102

Not 21 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	86 317	677 500
Under året nedlagda kostnader	210 124	303 968
Under året kostnadsförda projekt	-15 419	-4 779
Under året överfört till förvaltningsfastigheter	-62 755	-659 850
Under året överfört till inventarier och övriga anläggningstillgångar	-35 129	-230 522
Summa	183 138	86 317

20250516090944

Not 22 Andelar i koncernföretag

	2024	2023
Vid årets början	75	75
Anskaffning	50 693	-
Omklassificering	21 424	-
	72 192	75

	Säte	Kapital-andel i %	Bokfört värde 2024-12-31	Eget kapital 2024-12-31	Årets resultat
Örebroporten Förvaltning AB 556886-9142	Örebro	100	50	12 027	11 900
Gustavsvik Resorts AB 556095-8638	Örebro	100	72 117	61 589	688
Örebroporten Holding AB 559308-8684	Örebro	100	25	25	-
			72 192		12 588

Not 23 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	-	26 160
Tillkommande fordringar	189 453	-
Avgående fordringar	-	-26 160
Summa anskaffningsvärde	189 453	0

Fordran på Gustavsvik Resorts AB uppgår till 166,3. Ränta debiteras löpande på fordran. Övriga fordringar på dotterbolag är inte räntebärande.

20250516009945

Not 24 Andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	21 429	21 431
Förvärv	2 137	-
Avyttring	-5	-2
Omklassificering	-21 424	-
	2 137	21 429

	Säte	Kapital-andel i %	Bokfört värde 2023-12-31	Eget kapital 2023-12-31	Årets resultat
P-hus Norrcity samfällighetsförening	Örebro	18,48	2 137	1 428	1 298
			2 137	1 428	1 298

Örebroläktaren AB har likviderats under 2024 vilket resulterat i en vinst med 13 tkr. Omklassificering har skett av andelar i Gustavsvik Resorts AB. Resultat och eget kapital för P-Hus Norrcity samfällighets-förening avser år 2023. Utdelning från samfälligheten har erhållits med 548 tkr under 2024.

Not 25 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	171	297
Avgår kortfristig del	-127	-126
Summa	44	171

Fordringarna avser jämkningsmoms.

20250516009946

Not 26 Fordringar/skulder Örebro Kommun

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernkonto	129 184	144 615
Fordran försäljning fastighet	-	7 486
Övriga kortfristiga fordringar	3 036	2 769
Förutbetalda hyror	-74 734	-93 569
Övriga kortfristiga skulder	-28 609	-1 878
Upplupna räntor	-12 476	-14 812
Utgående anskaffningsvärden	16 401	44 611

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

Not 27 Övriga kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringsersättning	-	3 037
Skattekonto	5 800	12
Momsfordran	554	-
Övriga poster	2 288	470
Summa	8 642	3 519

Not 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	34	5 810
Upplupna intäkter	835	1 694
Övriga förutbetalda kostnader	2 721	9 441
Summa	3 590	16 945

20250516099947

Not 29 Förändring av eget kapital

	Aktie-kapital	Reserv-fond	Uppskrivnings-fond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat
Eget kapital 2024-01-01	10 800	2 160	120 034	818 202	531
Vinstdisposition	-	-	-	531	-531
Utdelning	-	-	-	-22 000	-
Avskrivning/återföring på uppskrivning	-	-	-451	451	-
Årets resultat	-	-	-	-	31
Eget kapital 2024-12-31	10 800	2 160	119 583	797 184	31

Not 30 Aktiekapital

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

Not 31 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående saldo	120 034	120 486
Årets avskrivningar, byggnader	-451	-452
Utgående saldo	119 583	120 034
Anläggningstillgångarnas värde skulle utan uppskrivning redovisats i balansräkningen till	4 455 635	4 248 164

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

20250516009948

Not 32 Förslag till resultatdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	797 184 420
Årets resultat	31 462
	797 215 882

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att i ny räkning överförs	797 215 882
	797 215 882

Not 33 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Överavskrivningar	92 805	61 725
	92 805	61 725

Not 34 Avsättningar för uppskjuten skatt

	2024-12-31	2023-12-31
Skillnad redovisat och skattemässigt anskaffningsvärde, fastigheter	248 156	266 348
Skillnad redovisade och skattemässiga avskrivningar, fastigheter	221 366	223 968
Skillnader med hänsyn till uppskrivningar fastigheter	152 916	153 520
Övriga temporära skillnader	-10 343	-10 985
Summa underlag uppskjuten skatt	612 095	632 851
Uppskjuten skatteskuld 20,6%	126 092	130 367
Utgående uppskjuten skatteskuld	126 092	130 367

20250516009949

Not 35 Övriga avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Infrastruktur, Örebro Kommun	3 671	195
Exploateringskostnader	4 000	5 000
Saneringskostnader	-	3 277
Summa	7 671	8 472

Not 36 Räntebärande skulder till Örebro kommun

Skulderna till Örebro kommun löper tillsvidare.

Not 37 Övriga långfristiga skulder till Örebro kommun

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld Örebro kommun:		
Förfaller till betalning inom ett år	44	127
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	-	44
	44	171

Not 38 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror	16 914	12 622
Övriga poster	7 456	6 500
Summa	24 370	19 122

20250516009950

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.

Örebro den dag som framgår av respektive elektronisk underskrift

20250516099951

Anders Åhrlin
Ordförande

Max Klarvik

Efwa Nilsson

Mårten Blomqvist

Elisabeth Karlsson Zuaw

Cecilia Hermansson

Lars Modig

Jeanette Berggren
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avlämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Per Modin
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

20250516099S2

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: Jeanette Berggren
Företag: Örebroporten Fastigheter AB
Befattning: VD
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-05 11:18:48 GMT+01:00
Transaktions-ID: bd11d028b4404f829afd5a5c67194d05

Underskrift 2

Namn: Lars Modig
Företag: Örebroporten Fastigheter AB
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-05 12:56:14 GMT+01:00
Transaktions-ID: caf64510adf54a08b4f5e88c6da74ba4

Underskrift 3

Namn: Mårten Blomqvist
Företag: Örebroporten Fastigheter AB
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-05 13:08:56 GMT+01:00
Transaktions-ID: af2033d257864ed19736c170cb241859

Underskrift 4

Namn: Max Klarvik
Företag: Örebroporten Fastigheter AB
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-06 07:00:25 GMT+01:00
Transaktions-ID: b6fe5c91390b4c11b45ecf7f398bf1b3

Underskrift 5

Namn: Cecilia Hermansson
Företag: Örebroporten Fastigheter AB
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-06 08:37:59 GMT+01:00
Transaktions-ID: 87736ddefa474a47b50bdf062a41f1b5

Underskrift 6

Namn: Elisabeth Karlsson Zuaw
Företag: Örebroporten Fastigheter AB
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-06 11:40:01 GMT+01:00
Transaktions-ID: 2b400e9dbf5b441c82b869207ada40af

Underskrift 7

Namn: Efwa Nilsson
Företag: Örebroporten Fastigheter AB
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-07 16:12:31 GMT+01:00
Transaktions-ID: 434fdad7317b4c2aaf7f4af9aba0373c

Underskrift 8

Namn: Anders Åhrlin
Företag: Örebroporten Fastigheter AB
Befattning: Ordförande
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-10 09:11:51 GMT+01:00
Transaktions-ID: 4156221175a848bd8216e198fcfe01e1

Underskrift 9

Namn: Per Modin
Företag: Ernst & Young AB
Befattning: Auktoriserad revisor
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-10 10:36:39 GMT+01:00
Transaktions-ID: e97a9afa1df241a198a57205def32f37

20250516090953

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 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Örebroporten Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: M35FH-XVIHB-ITGZZ-KQ2LM-TN1HU-ESM1N

20250516099534

EY

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Örebroporten Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Per Modin

Per Modin
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: M35FH-XVIHB-ITGZZ-KQ2LM-TN1HU-ESM1N

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."

PER MODIN (SSN-validerad)
Signing Partner
Serienummer: 70e432ac151cc4[...]5cd8162b23462
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-10 09:36:18 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: M35FH-XVIHB-ITGZZ-KQ2LM-TN1HU-ESM1N

20230516090955

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

20230516099556

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Örebro Rådhus AB

556005-0006

Räkenskapsåret

2024

20250316099937

Styrelsen och verkställande direktören för Örebro Rådhus AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

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, 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, 100 % av aktierna i Gustavsvik Resorts AB. Örebroporten Förvaltning AB äger sedan 100 % av aktierna i Gustavsviks Utvecklingsbolag AB som i sin tur äger 100 % av aktierna i Kikapu i Örebro AB. Örebroporten Holding AB äger 100% av aktierna i Örebro Diskusen Fastighet 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 och 20% i Hagåsen Vindpark AB.

Allmänt om verksamheten

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

Moderbolagets resultat för år 2024 är 32,6 (25,6) mnkr. I resultatet ingår utdelning och koncenrbidrag från dotterbolagen med 47,7 (47) mnkr.

Koncernen

Nedan följer en sammanställning över koncernens bolag, dess ändamål, omsättning, balansomslutning samt antal anställda för 2024. 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	1 897	0
ÖrebroBostäder AB	100%	Äga och förvalta fastigheter, i första hand bostadsfastigheter	2 050	13 918	482
ÖBO Omsorgsfastigheter AB	100%	Äga och förvalta fastigheter för	162	1 307	0

20250516099538

		kommunens omsorgs- och gruppboenden - inom ramen för kommunens bostadspolitiska intentioner.			
Västerporten Fastigheter i Örebro AB	100%	Äga och förvalta fastigheter i Örebros västra stadsdelar.	79	499	18
ÖBO Husaren AB	100%	Äga och förvalta sådana fastigheter som huvudsakligen nyttjas av Örebrobostäder AB.	27	268	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	24	222	0
Örebroporten Fastigheter AB	100%	Äga och förvalta fastigheter. I första hand industri- och kontorsfastigheter.	526	4 919	49
Örebroporten Förvaltning AB	100%	Äga och förvalta aktier och andelar på uppdrag av Örebroporten fastigheter AB	0	22	0
Gustavsviks Utvecklingsbolag AB	100%	Äga utveckla och projektera mark, fastigheter och byggnation samt bistå vid försäljning av fastigheter.	1	23	0
Kikapu i Örebro AB	100%	Förvärva, sälja, äga och förvalta aktier och andelar i bolag	0	0	0
Örebroporten Holding AB	100%	I fastighetsbolagpå uppdrag av Örebroporten Fastigheter AB förvärva, sälja, äga och förvalta aktier och andelar	0	9	0
Örebro Diskusen Fastighet AB	100%	Äga och förvalta fastigheter	0	4	0
Gustavsvik Resorts AB	100%	Förvalta fritids och turistanläggningen Gustavsvik.	9	281	5
Futurum Fastigheter i Örebro AB	100%	Äga och förvalta fastigheter. I första hand skolor och förskolor.	662	4 783	99
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.	33	6	17
Länsmusiken i Örebro AB	91%	Bedriva profesionell konsertverksamhet och vara en resurs för övrig musikverksamhet inom kommunen och Örebro län.	81	18	56
Kumbro Utveckling AB	80%	Äga, förvalta och utveckla gemensamma bolag för Örebro och Kumla kommuner inom energi och teknisk försörjning.	23	138	18
Kumbro Stadsnät AB	80%	Skapa ett öppet och operatörsoberoende bredbandsnät i Örebro och Kumla.	102	377	0
Hagåsen Vindpark AB*	16%	Projektera, bygga, äga och driva	0	2	0

20250316099559

Nodena AB*	20%	vindkraftsanläggningar På regional basis, tillgängliggöra respektive aktieägares stadsnätsinfrastruktur.	9	5	0
Kumbro Vind AB	80%	Planera, projektera och äga vindkraftverk.	45	317	0
Frotorp Vind AB*	27%	Bedriva vindkraftsverksamhet	6	0	0
Stadsnät i Kumla AB	80%	Vilande	0	5	0
Biogasbolaget i Mellansverige AB*	40%	Driva en biogasanläggning.	128	222	8
Vätternvatten AB	74%	På ett långsiktigt socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart sätt ansvara för och främja en god vattenförsörjning med syfte att skapa största möjliga samhällsnytta.	6	203	16
Örebro Läns Flygplats AB*	45%	Tillvarata och utveckla kommunikationer med flyg till och från regionen	55	198	33
Region Örebro Innovation AB*	20%	Styra och utveckla det strategiska systemet för *gemensamma* innovationsinsatser i Örebroregionen	7	6	1
Inkubera i Örebro AB	20%	Bedriva en regional företagsinkubator för startups och scaleups med affärsstödjande verksamhet och utvecklingsprogram för framtidens innovativa potentiella tillväxtföretag	12	7	5
Oslo-Stockholm 2.55 AB*	16,67%	Genom administrativa åtgärder söka åstadkomma en snabb och driftsäker järnväg mellan Oslo och Stockholm med en restid på högst tre timmar.	15	9	1
Länsteatern i Örebro AB*	9%	Erbjuda proffesionell teater av hög konstnärlig kvalite i Örebro samt vara en resurs för teateraktörer, amatörteater och skolor i länet.	45	12	40

* Intressebolag, uppgifterna ingår inte i koncernredovisningen.

Bolag markerade med fet stil är direktägda av Örebro rådhus AB

20230516090960

Investeringar

Koncernbolagen, exklusive förvärvade och avyttrade bolag, har gjort investeringar i materiella anläggningstillgångar på 2 011 (1 863) mnkr under året.

Försäljning av materiella anläggningstillgångar har skett med 143 (27) mnkr.

Inga investeringar eller försäljningar är gjorda i moderbolaget

Personal

Antal årsarbetare i koncernbolagen var i medeltal 760 (739)personer under året.

Moderbolaget har inga anställda.

Resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 159,7 (136,7) mnkr.

Moderbolagets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 32,6 (25,6) mnkr. I resultatet ingår anteciperade aktieutdelningar med 25 mnkr från Futurum Fastigheter i Örebro AB och koncernbidrag på 22 mnkr från Örebroporten Fastigheter AB. Moderbolaget har lämnat koncernbidrag med 0,9 mnkr till Örebro Parkering AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Året har, liksom föregående år, påverkats av oro i omvärlden och lågkonjunktur. Även om både inflation och räntor har gått ner utgör räntekostnader fortfarande en stor och utmanande del av fastighetsbolagens kostnader. Framför allt Örebrobostäders arbete har präglats av ekonomisk prioritering och effektivisering. Som ett led i det har ett antal fastigheter sålts med syfte att frigöra kapital för underhåll.

Mycket resurser har lagts på det koncernövergripande arbete med implementeringen av EU:s direktiv om hållbarhetsrapportering, CSRD. Arbetet har skett utifrån målet att koncernen ska lämna sin första hållbarhetsrapport enligt CSRD och EU:s taxonomi för verksamhetsåret 2025. I slutet av februari 2025, presenterade EU ett förslag till förändring av CSRD-direktivet som bland annat föreslår att koncerner med färre än 1 000 anställda inte ska omfattas.

Under året har följande förändringar skett i koncernstrukturen:

Örebro Rådhus AB har avyttrat samtliga aktier i Alfred Nobel Science Park AB.
Örebroporten Fastigheter AB har förvärvat 55 % av aktierna i Gustavsvik Resorts AB och äger därmed 100 %.
Örebroporten Förvaltning AB har förvärvat 49 % av aktierna i Gustavsviks Utvecklingsbolag AB och äger därmed 100 %.
Örebroporten Holding AB har förvärvat 100 % av aktierna i Örebro Diskusen Fastighet AB.
Kumbro Vind AB har förvärvat 20 % av aktierna i Hagåsen Vindpark AB.

Flerårsöversikt (Mnkr)

Koncernen	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	3 659	3 451	3 208	3 020	2 926
Driftnetto	1 947	1 781	1 605	1 518	1 501
Resultat efter finansiella poster	268	266	330	403	326
Soliditet (%)	14,3	14,4	14,6	14,6	14,3

Moderbolaget	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	1	1	1	1	1
Driftnetto	1	1	1	1	1
Resultat efter finansiella poster	12	30	72	60	57
Soliditet (%)	45,7	43,7	43,5	42,1	41,5

20250516090961

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Finansiering och användande av finansiella instrument

Koncernens långfristiga låneskuld uppgår till 20 709 (19 760) mnkr. Den avtalade volymen ränte- och valutaderivat uppgår till ett sammanlagt nominellt belopp om 18 437 (17 517) mnkr för koncernen, varav 3 019 (2 267) mnkr har en framtida start. Den genomsnittliga räntan för koncernen per balansdagen uppgår till 2,11 (2,37) procent och årets räntekostnad inklusive borgensavgifter för koncernens låneskuld uppgår till 555 (714) mnkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden i koncernen uppgår till 6,5 (6,5) år.

Moderbolagets långfristiga låneskuld uppgick till 915 (940) mnkr vid årsskiftet. Den totala låneskulden har amorterats med 50 mnkr. Den långfristiga och kortfristiga låneskulden har minskat med 25 mnkr vardera. Årets räntekostnader uppgick till 10,6 (10,8) mnkr och den vägda räntebindningstiden var 5,5 (4,4) år. *Portföljens vägda genomsnittsränta uppgick till 1,97 (2,67) procent per balansdagen.*
Kapitalbindningstiden uppgick till 2,6 (2,4) år och andel låneförfall inom ett år uppgick till 24 (26) procent. Vid årsskiftet har Örebro Rådhus AB fem avtalade räntederivat på ett sammanlagt nominellt belopp 350 (350) mnkr, varav 0 (50) mnkr med framtida start. Marknadsvärdet för utestående derivat är positivt och uppgår till 22,3 (19,5) 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 2024 om att godkänna tillsynsrapporten för 2024 samt tillsynsplanen inför 2025.

Styrelsen har haft fem protokollförda möten under verksamhetsåret.

Ekonomiska risker i koncernen

Hyresintäkter för fastighetsbolagen är en stor del av koncernens omsättning och bedömningen är att de är säkra. Det motiveras av att efterfrågan på Örebrobostäders hyreslägenheter är fortsatt 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 84 % 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.

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

20230516099G2

bevara fastigheternas värde och undvika nedskrivningar. För att minska risken för större framtida nedskrivningar har fastighetsbolagen 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. I nuvarande marknadssituation med justerade direktavkastningskrav och marknadsvärden finns viss risk för nedskrivningar. I Örebrobostäders pågående nyproduktion som färdigställs under 2025 finns en nedskrivningsrisk. Inga större nyinvesteringsprojekt är planerade att påbörjas det närmsta året. Bolagen gör 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 övervärde i förhållande till det bokförda värdet.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Överkursfond	113 000 000
Balanserat resultat	606 951 574
årets vinst	32 629 411
	752 580 985
disponeras så att	
i ny räkning överföres	752 580 985

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

20230516009963

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	3	3 658 504	3 450 886
Driftkostnader	8	-1 315 353	-1 300 474
Underhållskostnader		-336 430	-312 081
Fastighetsskatt		-60 099	-57 193
Avskrivning fastigheter	8	-765 755	-716 714
Avskrivning anläggningar	8	-38 269	-34 277
Bruttoresultat		**1 142 598**	**1 030 147**
Rörelsens kostnader			
Administrations- och försäljningskostnader	8	-371 039	-299 036
Reversering av nedskrivningar		2	0
Nedskrivning	15	-40 614	-20 000
Resultat vid försäljning fastigheter		67 162	3 916
Resultat från andelar i koncernföretag	9	776	0
Resultat från andelar i intresseföretag	21	-965	37 763
Övriga rörelseintäkter		16 514	4 092
Övriga rörelsekostnader		-27 058	-18 280
Rörelseresultat	4, 5, 6	**787 377**	**738 602**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 347	0
Resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i		0	-136
Resultat från övriga värdepapper och fordringar		0	224
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 184	241 491
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-547 414	-714 106
		-518 883	**-472 526**
Resultat efter finansiella poster		**268 493**	**266 076**
Resultat före skatt		**268 493**	**266 076**
Skatt på årets resultat	12	-108 747	-129 346
Årets resultat		159 746	136 729
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		153 205	128 084
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		6 541	8 644

20250516009964

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	13	4 939	3 188
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	14	0	2 465
		4 939	**5 653**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	15	22 162 182	21 643 215
Maskiner och andra tekniska anläggningar	16	253 398	217 922
Inventarier, verktyg och installationer	17	669 119	668 849
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	2 831 877	2 295 816
		25 916 576	**24 825 802**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	21, 22	67 686	107 794
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	23	68 418	76 304
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	2 677	539
Uppskjuten skattefordran	25	2 275	2 472
Andra långfristiga fordringar	26	13 043	6 654
		154 099	**193 763**
Summa anläggningstillgångar		**26 075 614**	**25 025 218**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Reparationsmaterial och förnödenheter		0	179
Handelsvaror		11 913	11 026
Elcertifikat		411	498
		12 324	**11 703**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		63 216	69 517
Kortfristiga fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		30	0
Koncernkonto hos Örebro kommun		184 914	56 990
Aktuella skattefordringar		9 377	3 597
Övriga kortfristiga fordringar		103 848	41 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	70 855	105 416
		432 240	**277 511**
Kassa och bank			
Kassa och bank		118 119	79 120
		118 119	**79 120**
Summa omsättningstillgångar		**562 683**	**368 335**
SUMMA TILLGÅNGAR		**26 638 297**	**25 393 553**

20250516099G5

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		3 523 150	3 370 089
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**3 750 290**	**3 597 229**
Innehav utan bestämmande inflytande			
Innehav utan bestämmande inflytande		47 564	51 615
Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset		**47 564**	**51 615**
Summa eget kapital		**3 797 854**	**3 648 845**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	29	1 058 667	941 152
Övriga avsättningar	29	9 552	10 113
		1 068 219	**951 265**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	30	606 179	789 579
Skulder till Örebro kommun	30	20 073 370	18 970 897
Övriga skulder	30	293	51 893
		20 679 842	**19 812 369**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		130 000	125 000
Förskott från kunder		2 639	842
Leverantörsskulder		362 860	370 114
Kortfristiga skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		24 448	7 701
Kortfristiga skulder till Örebro kommun		106 092	81 544
Aktuella skatteskulder		5 717	9 757
Övriga kortfristiga skulder		34 486	64 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	426 140	322 046
		1 092 382	**981 075**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**26 638 297**	**25 393 553**

20250516099665

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 2023-01-01	**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**
Utdelning till minoritet					-678	-678
Förändring andelar i dotterföretag			-147	-147	-9 913	-10 060
Årets resultat			153 205	153 205	6 541	159 746
Utgående eget kapital 2024-12-31	**113 950**	**113 190**	**3 523 150**	**3 750 290**	**47 564**	**3 797 854**

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

20250516099967

Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		787 377	738 602
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	32	1 048 462	805 663
Erhållen ränta		26 184	242 546
Erlagd ränta		-548 409	-714 935
Betald skatt		-11 312	6 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**1 302 303**	**1 078 342**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		747	-1 743
Förändring av rörelsefordringar		-19 391	-22 207
Förändring av rörelseskulder		72 019	-82 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 355 677**	**971 883**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-2 667
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 010 797	-1 862 939
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		143 468	27 247
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-19 007	-200
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		8 488	4 050
Förvärv av dotterföretag		-43 075	0
Avyttring av intressebolag		23	35 976
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 920 901**	**-1 798 534**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld/upptagna lån, netto		730 721	917 001
Utbetald utdelning		-678	-33 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**730 043**	**884 001**
Årets kassaflöde		**164 819**	**57 350**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		136 110	78 759
Likvida medel vid årets slut	33	**300 928**	**136 110**

20250516090938

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	580	804
		580	**804**
Rörelsens kostnader			
Administrations- och försäljningskostnader	4, 6	-4 444	-4 151
Rörelseresultat	7	**-3 864**	**-3 347**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	25 746	43 432
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		261	357
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-10 624	-10 804
		15 383	**32 985**
Resultat efter finansiella poster		**11 519**	**29 638**
Bokslutsdispositioner	11	21 110	-4 026
Resultat före skatt		**32 629**	**25 612**
Skatt på årets resultat	12	0	0
Årets resultat		**32 629**	**25 612**

20230516009969

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	19, 20	1 838 166	1 838 218
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	21, 22	10 145	10 145
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	499	499
		1 848 810	**1 848 862**
Summa anläggningstillgångar		**1 848 810**	**1 848 862**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		47 098	47 248
Koncernkonto Örebro kommun		0	9 558
Aktuella skattefordringar		112	110
Övriga fordringar		471	77
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		149	681
		47 830	**57 674**
Kassa och bank		3	9
Summa omsättningstillgångar		**47 833**	**57 683**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 896 643**	**1 906 545**

20250516009970

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	36		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	28	113 950	113 950
Reservfond		190	190
		114 140	**114 140**
Fritt eget kapital			
Fri överkursfond		113 000	113 000
Balanserat resultat		606 952	581 339
Årets resultat		32 629	25 612
		752 581	**719 951**
Summa eget kapital		**866 721**	**834 091**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	30	325 000	350 000
Skulder till Örebro kommun	30	590 326	590 326
Summa långfristiga skulder		**915 326**	**940 326**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		100 000	125 000
Koncernkonto Örebro kommun		10 412	0
Skulder till koncernföretag		1 075	4 176
Skulder till Örebro kommun		1 235	827
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	1 874	2 125
Summa kortfristiga skulder		**114 596**	**132 128**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 896 643**	**1 906 545**

20250516009971

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**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**
Årets resultat			32 629	32 629
Utgående eget kapital 2024-12-31	**113 950**	**190**	**752 581**	**866 721**

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

TeamEngine E-Signing

20250516009772

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-3 864	-3 347
Erhållen utdelning		25 735	47 000
Erhållen ränta		261	357
Erlagd ränta		-11 138	-8 733
Betald skatt		-2	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**10 992**	**35 274**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av rörelsefordringar		288	34 629
Förändring av rörelseskulder		-2 429	1 631
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**8 851**	**71 534**
Investeringsverksamheten			
Försäljning av dotterbolag		63	0
Förvärv av intresseföretag		0	-200
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**63**	**-200**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		75 000	100 000
Amortering av lån		-125 000	-100 000
Utbetald utdelning		0	-33 000
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		21 110	-4 026
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-28 890**	**-37 026**
Årets kassaflöde		**-19 976**	**34 308**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		9 567	-24 741
Likvida medel vid årets slut	33	**-10 409**	**9 567**

TeamEngine Document E-Sign ID: 6CABD756-A24B-4069-A1B0-520790518B2F. Page 17 of 41.

20230516090973

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 hänför sig till minoriteten återfinns på en separat rad i koncernens eget kapital.

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

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

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

Värderingsprinciper

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

Intäkter

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

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

Försäljningsintäkter av anslutningar redovisas när de är färdigställda, i enlighet med försäljningsvillkoren. Intäkter av elproduktion erhålls baserat på levererad volym och redovisas i resultatet när leverans har skett.

20250516009974

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

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

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

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

Aktuell skatt
Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats..

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.
Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen.
Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheter att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag.
Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras.
Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats.Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid.

20230516009975

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

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

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

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

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

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

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

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

Avskrivningstider för övriga materiella anläggningstillgångar:

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

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

20250516009976

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 beränas 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

20250516090977

säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

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

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

Avsättningar
Som avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningen prövas varje balansdag.

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

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

Driftnetto
Bruttoresultat exkl avskrivning på fastigheter och tekniska anläggningar.

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

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

Not 2 Koncernuppgifter
Moderbolaget

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

Örebro Rådhus AB upprättar koncernredovisning för den översta koncernen.

20250516009978

Not 3 Nettoomsättningens fördelning
Koncernen

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Uthyrning av bostäder	1 819 756	1 726 091
Uthyrning av lokaler	1 435 665	1 350 599
Garage och P-platser	75 591	66 569
Intäkter från stadsnätsverksamhet	99 640	112 039
Elkraftproduktion	33 524	36 541
Kulturverksamhet	81 374	77 777
Marknadsförings- och evenemangsmedel	32 852	24 986
Övrigt	80 102	56 284
	3 658 504	**3 450 886**

Moderbolaget

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Övrigt	580	804
	580	**804**

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.

	2024	2023
EY		
Revisionsuppdrag	1 394	1 291
Annan revsionsverksamhet	35	11
Skatterådgivning	99	231
Övriga tjänster	231	272
	1 759	**1 805**
Lekmannarevisorer		
Revisionsuppdrag	502	583
Stöd till lekmannarevisorer arvode EY	271	959
	773	**1 542**

20230516009979

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.

	2024	2023
EY		
Revisionsuppdrag	106	83
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	0	0
	106	**83**
Lekmannarevisorer		
Revisionsarvoden	63	79
Stöd till lekmannarevisorer arvode EY	30	105
	93	**184**

Not 5 Operationella leasingavtal
Koncernen

Operationell leasing leasetagare

	2024	2023
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	62 550	66 974
Framtida minimileaseavgifter,som ska erläggas avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år	104 321	50 122
Ska betalas inom 1-5 år	258 027	98 750
Ska betalas senare än 5 år	392	8 204
	362 740	**157 076**

Operationell leasing leasegivare

Intäktsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	4 606 262	4 810 064
Framtida minimileaseavgifter som ska erhållas avseendeej uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Ska betalas inom 1 år	873 964	694 078
Ska betalas inom 2-5 år	2 332 537	1 923 233
Ska betalas senare än 5 år	2 944 967	2 742 941
	6 151 468	**5 360 252**

20250516099880

Not 6 Anställda och personalkostnader
Koncernen

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	310	294
Män	450	445
	760	**739**
Löner och andra ersättningar		
Löner till styrelse och VD	15 913	15 758
Löner till övriga anställda	439 417	391 943
	455 330	**407 701**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	4 138	6 091
Pensionskostnader för övriga anställda	51 752	45 476
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	88 950	120 226
	144 840	**171 793**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**600 170**	**579 494**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	37 %	38 %
Andel män i styrelsen	63 %	62 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	49 %	39 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	51 %	61 %

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

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

Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag
Moderbolaget

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	12,00 %	0,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	96,90 %	98,30 %

20250516099981

Not 8 Avskrivningarnas fördelning per funktion
Koncernen

	2024	2023
Avskrivningar i driftskostnader	-59 918	-53 368
Avskrivningar på fastigheter	-764 179	-716 714
Avskrivningar på anläggningar	-38 269	-34 277
Administrations-och försäljningskostnader	-11 487	-6 888
Nedskrivning på fastigheter	-42 190	-20 000
Återför nedskrivning	1 576	0
	-914 467	**-831 247**

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag
Koncernen

	2024	2023
Resultat vid avyttringar	776	0
	776	**0**

Moderbolaget

	2024	2023
Erhållna/anteciperade utdelningar	25 735	47 000
Resultat vid avyttringar	11	0
Nedskrivningar	0	-3 568
	25 746	**43 432**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen

	2024	2023
Övriga räntekostnader	-547 414	-714 106
	-547 414	**-714 106**

Moderbolaget

	2024	2023
Övriga räntekostnader	-10 624	-10 804
	-10 624	**-10 804**

Not 11 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-890	-4 176
Erhållet koncernbidrag	22 000	150
	21 110	**-4 026**

20230516009982

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-2 770	5 714
Förändring av uppskjuten skatt	-105 977	-135 060
Totalt redovisad skatt	**-108 747**	**-129 346**

Avstämning av effektiv skatt

		2024		2023
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		268 492		266 075
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-55 309	20,6	-54 811
Skilland bokförings-och skattemässiga avskrivningar fastigheter	11,7	-31 314	43,2	-115 057
Skillnad bokförings-och skattemässigt resultat vid fastighetsförsäljning	-0,6	1 526	-0,4	973
Ej avdragsgill nedskrivning/återföring	-2,8	7 583	-1,0	2 537
Övriga ej avdragsgilla kostnader	17,9	-48 103	18,6	-49 449
Utnyttjat/Ej värderat underskottsavdrag	-7,0	18 806	10,6	-28 194
Temporära skillnader	25,6	-68 729	-4,2	11 169
Ej skattepliktiga intäkter	-0,6	1 553	-2,7	7 302
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,2	604	0,0	8 171
Avdragsgilla underhållskostnader	-24,1	64 636	-33,1	88 013
Redovisad effektiv skatt	**40,5**	**-108 747**	**48,6**	**-129 346**

Moderbolaget

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	**0**	**0**

Avstämning av effektiv skatt

		2024		2023
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		32 629		25 612
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-6 722	20,6	-5 276
Övriga ej avdragsgilla kostnader	4,7	-1 548	8,7	-2 226
Utnyttjat underskottsavdrag	-9,1	2 965	0,0	0
Utnyttjat/ej värderat underskottsavdrag	0,0	0	8,5	-2 180
Ej skattepliktiga intäkter	-16,3	5 305	-37,8	9 682
Redovisad effektiv skatt	**0,0**	**0**	**0,0**	**0**

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

20250516099B3

Not 13 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten
Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 571	904
Inköp	0	2 667
Omklassificeringar	2 468	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 039**	**3 571**
Ingående avskrivningar	-383	-202
Årets avskrivningar	-714	-181
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 097**	**-383**
Utgående redovisat värde	**4 942**	**3 188**

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 465	2 465
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 465**	**2 465**
Omklassificeringar	-2 465	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 465**	**0**
Utgående redovisat värde	**0**	**2 465**

Not 15 Byggnader och mark
Koncernen

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	29 402 570	27 273 826
Årets anskaffningar	71 623	836 074
Försäljningar/utrangeringar	-131 215	-37 750
Omklassificeringar	1 114 859	1 330 420
Rörelseförvärv	321 542	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**30 779 379**	**29 402 570**
Ingående avskrivningar	-8 196 297	-7 365 333
Försäljningar/utrangeringar	66 200	16 017
Årets avskrivningar	-757 069	-716 714
Omklassificeringar	-2 761	-130 267
Rörelseförvärv	-116 920	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-9 006 847**	**-8 196 297**
Ingående uppskrivningar	799 605	799 393
Årets uppskrivningar	0	2 608
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-1 797	-603
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-5 313	-1 793
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**792 495**	**799 605**

20230516009984

Ingående nedskrivningar	-362 663	-342 663
Återförda nedskrivningar	1 576	0
Årets nedskrivningar	-42 190	-20 000
Omklassificeringar	432	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-402 845**	**-362 663**
Utgående redovisat värde	**22 162 182**	**21 643 215**

Uppgifter om förvaltningsfastigheter (mnkr)		
Redovisat värde	22 164	21 643
Verkligt värde	51 094	51 094
Statliga bidrag som minskat anskaffningsvärdet uppgår till	264 438	269 439
	264 438	**269 439**

Värderingsmodeller 2024:

ÖBO
Verkligt värde har bedömts via en intern modell för avkastningsvärdering och där förväntade framtida drift¬nettoöverskott samt ett restvärde vid kalkylperiodens slut nuvärdeberäknats med en kalkylränta under 10 år. ÖBOs fastigheter har delats in i 24 värdeområden med olika avkastningskrav beroende på lokalanvänd¬ning och läge. 2025-års hyresnivå har använts i värderingen medan drift- och underhållskostnader är mark¬nadsanpassade 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 utomståen¬de oberoende värderingskonsulterna Newsec AB, de har också översiktligt granskat den värderingsmodell som använts. Fastigheter som hör till en grupp av liknande objekt kan portföljvärderas om det förekommer stora skillnader på marknadsvärde i förhållande till bokförda värden. Detta för att minska justeringar av värden över resultaträkningen när goda marginaler finns i portföljen av homogena objekt.
Värderingsmodellen är emellertid inte lämpad för friliggande småhus varför en ortsprismetod (k/t-faktorn) har använts för att värdera dessa fastigheter.

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

Västerporten Fastigheter
Verkligt värde har bedömts via en intern modell för avkastningsvärdering och där förväntade framtida drift¬nettoöverskott samt ett restvärde vid kalkylperiodens slut nuvärdeberäknats med en kalkylränta under 10 år. Västerporten Fastigheter i Örebro ABs fastigheter har delats in i fyra värdeområden. 2025-års hyresnivå har använts i värderingen medan drift- och underhållskostnader är marknadsanpassade till en långsiktig nivå, så kallad normalanpassning. Det bortfall i hyror, så kallad vakans som förekommer är också långsiktigt bedömt. Uppgifter om drift- och underhållskostnader, inflation, hyresutveckling, drift- och underhållsut¬veckling samt direktavkastningskrav har erhållits från de

20250516009985

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 10 år. ÖBO Husarens fastigheter har delats in i 24 värdeområden med olika avkastningskrav beroende på lokalanvändning och läge. 2025-års hyresnivå har använts i värderingen medan drift- och underhållskostnader är marknadsanpassade till en långsiktig nivå, så kallad normalanpassning. Det bortfall i hyror, så kallad vakans som förekommer är också långsiktigt bedömt. Uppgifter om drift- och underhållskostnader, 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 värdetidpunkt 2023-11-01. 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 transaktionsvolymer. 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.

20250516099885

Not 16 Maskiner och andra tekniska anläggningar
Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	660 449	1 079 361
Årets anskaffning	53 112	28 050
Försäljningar/utrangeringar	-1 055	0
Omklassificeringar	20 633	-446 962
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**733 139**	**660 449**
Ingående avskrivningar	-442 528	-537 360
Försäljningar/utrangeringar	1 055	0
Omklassificeringar	0	129 109
Årets avskrivningar	-38 269	-34 277
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-479 742**	**-442 528**
Utgående redovisat värde	**253 398**	**217 922**

Not 17 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 041 282	793 322
Årets anskaffningar	31 283	258 534
Försäljningar/utrangeringar	-27 765	-10 574
Omklassificeringar	42 472	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 087 272**	**1 041 282**
Ingående avskrivningar	-372 433	-321 875
Försäljningar/utrangeringar	24 971	9 698
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-70 691	-60 256
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-418 153**	**-372 433**
Utgående redovisat värde	**669 119**	**668 849**

Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 310 817	2 447 867
Årets anskaffning	1 924 559	1 754 642
Omklassificeringar	-1 388 499	-1 891 692
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 846 877**	**2 310 817**
Ingående nedskrivningar	-15 000	-15 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-15 000**	**-15 000**
Utgående redovisat värde	**2 831 877**	**2 295 817**

20230516009987

Not 19 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 871 863	1 871 863
Årets anskaffning	0	0
Försäljningar	-52	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 871 811**	**1 871 863**
Ingående nedskrivningar	-33 645	-31 600
Årets nedskrivningar	0	-2 045
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-33 645**	**-33 645**
Utgående redovisat värde	**1 838 166**	**1 838 218**

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
				1 838 166

	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

20230516090938

Not 21 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	107 794	104 227
Årets anskaffning	5	200
Försäljningar	0	-35 996
Årets resultatandel	-965	37 763
Omklassificeringar	-39 148	1 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**67 686**	**107 794**
Utgående redovisat värde	**67 686**	**107 794**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 532	11 332
Årets anskaffning	0	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11 532**	**11 532**
Ingående nedskrivningar	-1 387	0
Årets nedskrivningar	0	-1 387
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-1 387**	**-1 387**
Utgående redovisat värde	**10 145**	**10 145**

Not 22 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Anskaffnings värde	Resultatandel koncern
Örebro Läns Flygplats AB *	44,95	44,95	9 851	605
Oslo-Stockholm 2.55 AB *	17	17	75	270
Bixia Gryningsvind AB	40	40	29 232	-8 803
Biogasbolaget i Mellansverige AB	50	50	16 616	18 597
Frotorp Vind AB	38	38	101	-4
Nodena AB	25	25	525	15
Region Örebro Innovation AB*	20	20	220	386
			56 620	**11 066**

20250516099B9

	Org.nr	Säte
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
Nodena AB	559275-9566	Örebro
Region Örebro Innovation AB*	559412-6384	Örebro

* Avser intresseföretag som innehas av moderföretaget.

Not 23 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	76 304	81 904
Tillkommande fordringar	418	0
Avgående fordringar	-8304	-4000
Omklassificeringar	0	-1 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**68 418**	**76 304**
Utgående redovisat värde	**68 418**	**76 304**

Not 24 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	539	675
Inköp	2 138	0
Försäljningar	0	-136
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 677**	**539**
Utgående redovisat värde	**2 677**	**539**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	499	635
Försäljningar	0	-136
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**499**	**499**
Utgående redovisat värde	**499**	**499**

20250516090990

Not 25 Uppskjuten skattefordran
Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående saldo	2 472	2 699
Tillkommande skattefordringar	358	180
Återförda skattefordringar	-422	-407
Omklassificering	-133	0
Belopp vid årets utgång	**2 275**	**2 472**

Not 26 Andra långfristiga fordringar
Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 654	6 684
Tillkommande fordringar	4 279	1 901
Amorteringar, avgående fordringar	-177	-1 931
Omklassificeringar	2 281	0
Rörelseförvärv	6	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**13 043**	**6 654**
Utgående redovisat värde	**13 043**	**6 654**

Not 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	16 213	20 372
Förutbetalda hyror	6 671	509
Förutbetalda försäkringspremier	15 400	19 023
Övriga interimsfordringar	32 571	65 512
	70 855	**105 416**

Not 28 Eget kapital
Moderbolaget

Aktiekapitalet består av 22 790 aktier (22 790 aktier)

20230516099911

Not 29 Avsättningar
Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	941 152	789 740
Årets avsättningar	104 723	134 948
Årets ianspråktagna belopp	0	-121
Årets återförda avsättningar	1 525	10
Omklassificering	-484	0
Aktiverat mot övervärde	0	16 575
Rörelseförvärv	11 751	0
	1 058 667	**941 152**
Övriga avsättningar		
Belopp vid årets ingång	10 113	6 271
Årets avsättningar	240	5 240
Under året ianspråktagna belopp	-801	-1 398
	9 552	**10 113**
Specifikation övriga avsättningar		
Infrastruktur Örebro kommun	3 671	195
Saneringskostnader	0	3 277
Garantiåtagande	1 881	1 641
Exploateringskostnader	4 000	5 000
	9 552	**10 113**

Not 30 Långfristiga skulder
Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	548 979	541 400
Skulder till Örebro kommun	3 690 044	20 000
Övriga skulder	0	51 600
	4 239 023	**613 000**
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	57 200	248 179
Skulder till Örebro kommun	16 383 326	18 950 897
Övriga skulder	293	293
	16 440 819	**19 199 369**

20250516099992

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	325 000	350 000
Skulder till Örebro kommun	0	0
	325 000	**350 000**
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	0
Skulder till Örebro kommun	590 326	590 326
	590 326	**590 326**

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyresintäkter	171 202	151 251
Övriga förutbetalda intäkter	5 519	15 540
Upplupna räntekostnader	26 841	27 836
Upplupna personalkostnader	66 601	44 418
Upplupna underhållskostnader	54 970	23 688
Upplupna kostnader uppvärmning och el	34 433	2 186
Övriga upplupna kostnader	66 574	57 127
	426 140	**322 046**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	1 557	2 071
Övriga upplupna kostnader	317	54
	1 874	**2 125**

Not 32 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar. nedskrivningar och uppskrivningar	914 467	831 216
Resultatandel i intresseföretag	960	-37 763
Resultat vid avyttring/utrangering av anläggningstillgångar	-75 659	-4 639
Förändring övriga avsättningar	240	5 240
Resultatförda nyanläggningar	208 454	11 610
	1 048 462	**805 663**

20250516009993

Not 33 Delkomponenter som ingår i likvida medel
Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	118 119	79 120
Saldo på koncernkonto hos Örebro kommun	184 914	56 990
	303 033	**136 110**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	3	9
Saldo på koncernkonto hos Örebro kommun	-10 412	9 558
	-10 409	**9 567**

Not 34 Ställda säkerheter
Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	637 343	1 485 882
Företagsinteckningar	0	13 000
Spärrade medel	5 065	4 383
	642 408	**1 503 265**

Not 35 Eventualförpliktelser
Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Parkeringsreverser	4 770	4 770
Fastigo ansvarighetsbelopp	4 408	4 275
Svensk scenkonst ansvarighetsbelopp	957	932
	10 135	**9 977**

20250516009994

Not 36 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Överkursfond	113 000 000
Balanserat resultat	606 951 574
årets vinst	32 629 411
	752 580 985

disponeras så att	
i ny räkning överföres	752 580 985

20250516090995

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

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young Aktiebolag

Per Modin
Auktoriserad revisor

20250516099995

Mats Sjöström
Mats Sjöström
Date: 2025-04-16 14:12 CEST
Signed via account: mats.sjostrom@orebro.se

John Johansson
John Johansson
Date: 2025-04-16 14:13 CEST
Signed via account: john.johansson@orebro.se

Jessica Ekerbring
Jessica Ekerbring
Date: 2025-04-16 14:18 CEST
Signed via account: jessica.ekerbring@orebro.se

Anders Åhrlin (M)
Anders Åhrlin (M)
Date: 2025-04-16 14:18 CEST
Role: Ordförande
Signed via account: anders.ahrlin@orebro.se

Jimmy Nordengren
Jimmy Nordengren
Date: 2025-04-16 14:24 CEST
Signed via account: jimmy.nordengren@orebro.se

Susanne Lindholm
Susanne Lindholm
Date: 2025-04-16 14:32 CEST
Role: Ledamot
Signed via account: susanne.lindholm@orebro.se

Peter Larsson
Peter Larsson
Date: 2025-04-16 15:06 CEST
Role: Verkställande direktör
Signed via account: peter.a.larsson@orebro.se

Helena Ståhl
Helena Ståhl
Date: 2025-04-16 18:09 CEST
Signed via account: helena.stahl@orebro.se

Per Modin
Per Modin
Date: 2025-04-17 08:46 CEST
Role: Auktoriserad revisor
Signed via account: per.modin@se.ey.com

20250514090907

EY

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Örebro Rådhus AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår 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 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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 moderbolaget och koncernen 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 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

Våra 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 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 och koncernredovisningen.

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 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehålle 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Penneo dokumentnyckel: WVOY5-V1333-AZ0HQ-HU1FW-A46K2-E1M87

20230516009938

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Örebro Rådhus AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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

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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örebro den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Per Modin

Per Modin
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: WVOY5-VTI33-AZ0HQ-HU1FW-A46K2-E1M87

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."

PER MODIN (SSN-validerad)
Signing Partner
Serienummer: 70e432ac151cc4[...]5cd8162b23462
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-17 06:46:41 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: WVOY5-VTIIS-333-AZ0HQ-HU1FW-A46K2-E1M87

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.