20230808802374

Fastställelseintyg

för Västerporten AB, Org.nr: 556004-8232

Räkenskapsåret 2022

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

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

Namnteckning _____

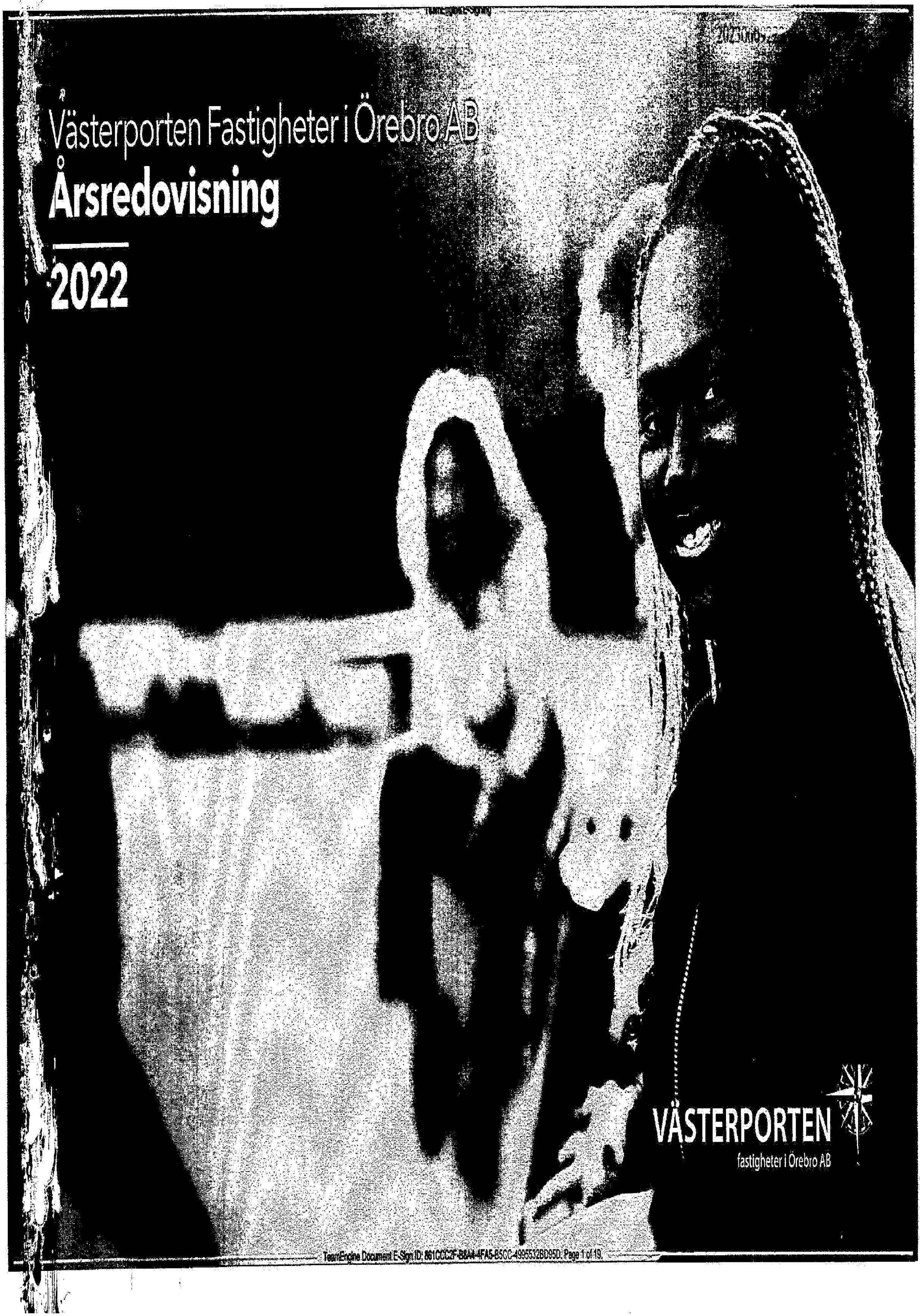
Namnförtydligande Ulf Pohlén

Datum 4/8-23 Ort Karlskoga

Västerporten Fastigheter i Örebro AB

Årsredovisning

2022



TeamEngine Document E-Sign ID: 861CCC2F-B8A4-4FA5-B5CC-4995532BD95D. Page 1 of 19.

TeamEngine E-Signing

20230609122285

Innehåll

Västerporten Fastigheter i Örebro AB

Årets resultat	3
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	14
Revisionsberättelse	15
Styrelse	17

Denna årsredovisning är undertecknad av Västerporten Fastigheter i Örebro AB:s styrelse och VD. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning och överensstämmer med god redovisningssed. Resultaträkningen och balansräkningen fastställs på årsstämman den ____. Årsstämman beslutar att styrelsens förslag till vinstdisposition

8/6-23

TeamEngine Document E-Sign ID: 861CCC2F-B8A4-4FA5-B5CC-4995532BD95D: Page 2 of 19

TeamEngine E-Signing

20230609222806

Årets resultat

Västerportens resultat före bokslutsdispositioner och skatt blev 10,2 (8,1) miljoner kronor. Företagets driftnetto uppgick till 35 (30,4) miljoner.

En del i Västerportens arbete är att bidra till arbetstillfällen och ökad trygghet i de västra stadsdelarna. Under 2022 har det bland annat skett genom företaget tar emot praktikanter via Örebro kommun, Coachingteamet och Activa samt Nercia (fastighetsskötarutbildning).

Under 2022 har det bland annat skett genom företaget tar emot praktikanter via Örebro kommun (FUFA, förvaltningen för utbildning, försörjning och arbete) Nercia (fastighetsskötarutbildning) samt SFI (Svenska för invandrare, språkintroduktion).

Dessutom är Västerporten delaktiga i en satsning på områdesvärdar i Varberga och Oxhagen, efter ett ökat behov av vuxennärvaro. Målet är att sprida trygghet, skapa relationer och erbjuda aktiviteter. Värdarna anställdes av Västerporten i samverkan med Mötesplats VOX. Mätningar har visat flera positiva resultat: minskad skadegörelse, lugnare stadsdelar och stor inverkan på barn och ungdomar som värdarna byggt en relation med.

Under 2021 har Västerporten investerat och underhållit för 54 (61,2) miljoner i våra fastigheter (nyproduktion, ombyggnad och underhåll).

Fastigheternas verkliga värde uppgick vid tidpunkten 2022-12-31 till 697 (673,0) mkr, vilket motsvarar 8 345 (8 346) kronor per kvadratmeter.

Den synliga soliditeten uppgick till 19,9 (18,5) procent vid årsskiftet.

TeamEngine Document E-Sign ID: 861CCC2F-B8A4-4FA5-B5CC-4995532BD85D. Page 3 of 19.

TeamEngine E-Signing

20230609222287

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Västerporten Fastigheter i Örebro AB, organisationsnummer 556004-8232, får härmed avge följande berättelse över verksamhetsåret 2022.

Allmänt om verksamheten

Västerporten Fastigheter i Örebro AB ägs till 100 procent av ÖrebroBostäder AB, organisationsnummer 556334-8449. ÖrebroBostäder AB ägs till 100 procent av Örebro Rådhus AB vilka i sin tur ägs av Örebro kommun till 100 procent.

Bolaget har till ändamål att äga, förvalta, utveckla och överlåta fastigheter för att tillgodose behovet av affärs- och verksamhetslokaler i Örebros västra stadsdelar för kommunen, näringslivet och nyföretagare.

Bolaget ska i samverkan med Örebro kommun och andra aktörer bidra till att fler arbetstillfällen skapas i de västra stadsdelarna samt att människorna som bor där blir aktiva i utvecklingen av sina närområden. Bolagets säte är i Örebro och redovisningsvalutan är SEK.

Fastigheterna

Det förvaltande fastighetsbeståndet uppgick vid årsskiftet till en uthyrningsbar area om 80 642 (59 786) kvadratmeter, fördelat på 140 136) lokaler.

Fastighetsbeståndet består av två fastigheter i Vivalla företagsby, Vivallaskolan, Vivalla centrumanläggning, Långselen 12, Rörströmsälven 24–26, 28 och 34 samt Vivalla IP.

Personal

Av moderbolaget hyrs administrativa tjänster in för bolagets löpande förvaltning.

Kunder och marknad

Bolagets bestånd hyrs ut till Örebro kommun, koncernbolag och externa aktörer. Efterfrågan på bolagets fastigheter har under verksamhetsåret varit fortsatt god och vakansen låg.

Finansiering

Bolagets låneskuld uppgår per 2022-12-31 till 355,0 (355,0) mkr. Lånen är enbart upptagna i svensk valuta. Årets räntekostnader uppgår till 7,2 (6,6) mkr.

Låneportföljens räntebindningstid är 1,9 (2,6) år. Portföljens snittränta per den 31 december 2022 uppgick till 1,76 (1,65) procent.

Bolagets upplåning finansieras genom Örebro kommun vilka ansvarar för att säkerställa bolagets lånebehov. Säkring av ränterisk görs genom ränteswappar vilka hanterar räntebetalningarnas kassaflödesrisk.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Västerporten har ett uppdrag att verka för utveckling av de västra stadsdelarna. Fastighetsbeståndet och verksamheten är i stora delar lokaliserade till Vivallaområdet. Under 2022 har en strategi antagits som grund för utveckling av verksamheten inom flera av de västra stadsdelarna.

Västerporten jobbar aktivt med att skapa trygghet och meningsfull fritid för ungdomar i våra västra stadsdelar. Under några år har ett projekt pågått med CIP- och VOX-värdar. *(CIP= Vivalla centrum och idrottsplats, VOX = Varberga och Oxhagen).*

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

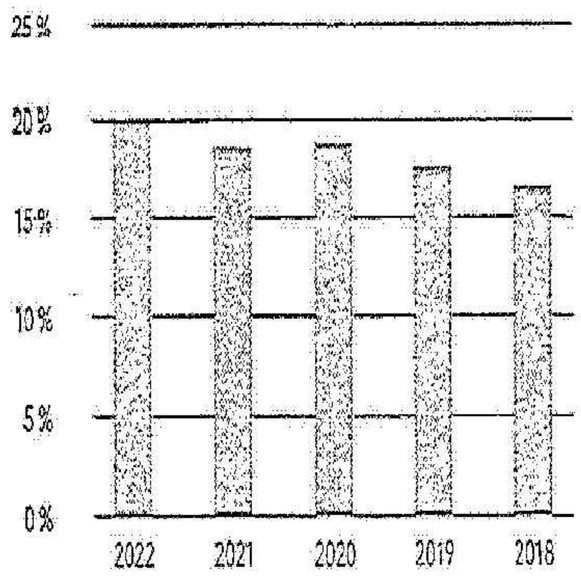
Bolagets ekonomiska utveckning i sammandrag.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

Ekonomisk översikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	71 560	60 611	58 596	56 965
Driftnetto	35 077	30 394	31 908	32 476
Resultat efter finansnetto	10 183	8 086	8 496	9 818
Balansomslutning	483 312	471 488	429 815	414 672
Soliditet %	19,9	18,5	18,8	17,6
Avkastning på eget kapital %	11,2	9,8	11,1	14,2
Avkastning på totalt kapital %	3,6	3,2	3,6	4,0
Direktavkastning	8,0	7,3	8,2	8,5

Definitioner: se not 5

SOLIDITET



TeamEngine Document E-Sign ID: 861CCC2F-B8A4-4FA5-B5CC-4995532BD95D. Page 4 of 19.

TeamEngine E-Signing

20230609222868

Under 2022 har projektet blivit en del av verksamheten, då ett antal vardar fick tillsvidareanställning. En del i det fortsatta sociala arbetet är att fortsatta utveckla dessa roller.

Under 2022 har verksamhetens arbete med praktikplatser utvecklats. En allmänreparatör som också kommer att arbeta som handledare bidrar till att vi kan fortsätta med vårt arbete att skapa förutsättningar för personer som står långt ifrån arbetsmarknaden att få en första rad i sitt CV.

Ägardirektiv för Västerporten Fastigheter i Örebro AB

Ägarna har för bolaget formulerat direktiv för dess verksamhet, såväl ekonomiska som icke-ekonomiska. Dessa utgår i kommunens långsiktiga ambitioner i hållbarhetsprogrammet samt respektive års övergripande strategier och budget (OSB).

Bedömning av måluppfyllelse

Under året har arbetet med att uppfylla ägardirektiven fortgått, i såväl bolaget Västerporten Fastigheter i Örebro AB som i moderbolaget Örebro Bostäder AB. Styrelsen bedömer att bolagets verksamhet på ett ändamålsenligt sätt överensstämmer med bolagets mål. Beträffande vidare utvärdering av bolagets måluppfyllelse samt ÖBO-koncernens arbete med avseende på detta i stort, hänvisas till moderbolaget Örebro Bostäder AB:s årsredovisning.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets intäkter är säkrade genom en stor andel långa hyresavtal. Efterfrågan på bolagets fastigheter är hög och bolaget har en låg vakansgrad.

Som ett led i att växa och utveckla verksamheten pågår ständigt arbete med att hitta nya möjliga affärer och alltid utifrån vårt uppdrag att utveckla hela områden både fastighetsmässigt och socialt.

El och värme är två betydande kostnadsposter i bolaget. Höjda priser skulle påverka bolagets kostnadsutfall och resultat. I bolaget föreligger såväl en finansiell osäkerhet genom väsentliga låneskulder och därigenom betydande räntekostnader. Ränterisken säkras genom ränteswappar.

Utifrån förändrade samhällsekonomiska förutsättningar under 2022 finns en ökande vakansrisk om bolagets kunder får större utmaningar med att finansiera sina verksamhetskostnader. Genom god dialog med våra kunder jobbar vi proaktivt med att möta dessa utmaningar.

Bolaget har betydande fastighetsvärden som påverkas vid svängningar på marknaden. I samband med årsbokslutet har en genomgång gjorts av bolagets fastighetsbestånd och erforderliga värdejusteringar beaktats.

Icke-finansiella upplysningar

Klimat och energi

Västerporten Fastigheter arbetar tillsammans med övriga bolag i ÖBO-sfären gemensamt mot en utstakad färdplan till klimatneutralitet. I denna har man identifierat vilka som är de största utsläppen för företagen och var man har möjlighet att göra störst skillnad. För Västerporten Fastigheter innebär det huvudsakligen att man arbetar med energiförbrukning från fastigheterna. Där har vi under många år haft ett aktivt arbete som 2021 intensifierades ytterligare med en tvärfunktionell energiorganisation. Men även byggnation och renoveringar identifieras som viktiga områden att arbeta inom.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Bundet eget kapital		Aktiekapital	Reservfond
Ingående balans	2022-01-01	11 000	18
Eget kapital	2022-12-31	11 000	18

Fritt eget kapital		Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat
Ingående balans	2022-01-01	10 700	64 221
Årets resultat			9 610
Eget kapital	2022-12-31	10 700	73 831

Förslag till disposition av företaget vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 84 530 875 kronor, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	84 530 875
	Summa 84 530 875

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 861CCC2F-B8A4-4FA5-B5CC-4995532BD95D. Page 5 of 19.

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning		71 560	60 611
Bruttoresultat		**71 560**	**60 611**
Driftkostnader		-32 396	-25 908
Underhållskostnader		-2 404	-2 889
Fastighetsskatt		-1 683	-1 420
Av- och nedskrivning på fastigheter	6	-13 830	-12 595
Bruttoresultat		**21 247**	**17 799**
Administrations- och försäljningskostnader	7,8	-3 977	-3 166
Rörelseresultat		**17 270**	**14 633**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		168	16
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-7 255	-6 563
Resultat efter finansiella poster		**10 183**	**8 086**
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner, övriga		1 000	-
Resultat före skatt		**11 183**	**8 086**
Skatt på årets resultat	10	-1 573	-1 767
ÅRETS RESULTAT		**9 610**	**6 319**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11,12	438 281	440 387
Inventarier	13	4 979	5 247
Pågående nyanläggningar	14	16 085	10 696
		459 345	456 330
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjutna skattefordringar		241	241
		241	241
Summa anläggningstillgångar		459 586	456 571
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		4 639	3 426
Fordringar hos koncernföretag		583	-
Fordringar hos Örebro kommun		14 923	7 264
Aktuell skattefordran		2 010	2 433
Övriga fordringar		905	1 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	558	60
		23 618	14 917
Kassa och bank			
Kassa och bank		108	-
		108	-
Summa omsättningstillgångar		23 726	14 917
SUMMA TILLGÅNGAR		483 312	471 488

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital			
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital (1 000 aktier)		11 000	11 000
Reservfond		18	18
		11 018	11 018
FRITT EGET KAPITAL			
Överkursfond		10 700	10 700
Balanserat resultat		64 221	57 902
Årets resultat		9 610	6 319
		84 531	74 921
		95 549	85 939
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar		500	1 500
		500	1 500
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	17	14 592	12 994
		14 592	12 994
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	18	355 293	355 293
		355 293	355 293
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 577	7 831
Skulder till koncernföretag		1 720	1 262
Övriga skulder		2 297	898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	5 784	5 771
		17 378	15 762
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		483 312	471 488

TeamEngine E-Signing

Noter

Belopp i tkr där ej annat anges.

NOT 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

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

Intäkter

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Inkomstskatt

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

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock sär redovisas 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.

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

Pågående arbeten

Kostnaden för nyproduktion och större om- och tillbyggnadsproduktion 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 framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

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

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

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

För övriga materiella anläggningstillgångar (maskiner och inventarier) sker avskrivning enligt plan beräknat på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångens nyttoperiod (3-20 år).

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 861C0C2F-B8A4-4FA5-B5CC-4995532BD95D, Page 8 of 19.

TeamEngine E-Signing 20230609222092

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

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

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

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

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

Finansiella skulder

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

Säkringsredovisning

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

Säkring av ränterisk

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

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.

NOT 2 Koncernuppgifter

Företaget ägs till 100 procent av Örebrobostäder AB, organisationsnummer 556334-8449 med säte i Örebro. Örebrobostäder AB ägs till 100 procent av Örebro Rådhus AB, organisationsnummer 556005-0006 med säte i Örebro. Örebro Rådhus AB ägs av Örebro kommun till 100 procent.

Örebro Rådhus AB upprättar koncernredovisning för den översta koncernen.

NOT 3 Uppskattningar och bedömningar

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

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

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

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

NOT 4 Väsentliga händelser efter balansdagen

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 861CCC2E-B8A4-4FA5-B5CC-4995532BD95D. Page 9 of 19.

TeamEngine E-Signing

20230609222933

NOT 5 Nyckeltalsdefinitioner

Driftnetto:	Resultat före avskrivningar på fastigheter
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Soliditet:	Synligt eget kapital i förhållande till balansomslutningen
Avkastning på eget kapital:	Resultat efter finansiella poster / genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital:	Resultat före finansiella kostnader / genomsnittlig balansomslutning
Direktavkastning:	Driftnetto / genomsnittligt bokfört värde på fastigheterna

NOT 6 Av- och nedskrivning på fastigheter

	2022	2021
Avskrivningar på byggnader och markanläggningar	-14 480	-12 595
Reverserad nedskrivning på fastighet	650	-
	-13 830	-12 595

NOT 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

Medelantalet anställda	2022	varav män	2021	varav män
Totalt	20	65%	19	63%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar	2022-12-31	2021-12-31
	Andel kvinnor	*Andel kvinnor*
Styrelsen	40%	20%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader	2022-12-31	2021-12-31
Löner och ersättningar	8 319	7 562
Sociala kostnader	2 459	2 543
(varav pensionskostnad)	(228)	(219)

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda	2022		2021	
	Styrelse och vd	*Övriga anställda*	*Styrelse och vd*	*Övriga anställda*
Löner och andra ersättningar	363	7 956	367	7 195
(varav tantiem o.d.)	(-)	(-)	(-)	(-)

Bolagets VD uppbär lön i moderbolaget. För styrelsen finns inga avtal om pension eller avgångsvederlag. För övriga ledande befattningshavare i bolaget finns inga avtal avseende avgångsvederlag.

Under året har bolaget erhållit lönebidrag om 4 873 tkr.

Arvode och kostnadsersättning till revisorer	2022	2021
EY		
Revisionsuppdrag	39	37

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

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 861CCC2F-88A4-4FA5-B5CC-4995532BD95D. Page 10 of 19.

TeamEngine E-Signing

NOTER

NOT 8 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasetagare	2022-12-31	2021-12-31
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	746	537
Mellan ett och fem år	932	2 060
Senare än fem år	-	-
	1 678	2 597

	2022	2021
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	585	693

Posten avser företrädesvis leasing av moduler till idrottanläggningen samt kontorsutrustning.

Leasingavtal där företaget är leasegivare	2022-12-31	2021-12-31
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	65 052	58 715
Mellan ett och fem år	138 321	130 009
Senare än fem år	30 910	39 981
	234 283	228 705

Posten avser hyresavtal fördelat utifrån kontraktslängd samt hyreskontrakt av möbler och IT-utrustning.

NOT 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, övriga	-5 995	-5 374
Borgensavgifter	-1 260	-1 189
	-7 255	-6 563

NOT 10 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skattekostnad	25	-
Uppskjuten skatt	-1 598	-1 767
	-1 573	-1 767

Avstämning av effektiv skatt	2022		2021	
	Procent	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt	-	11 183	-	8 086
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6 %	-2 304	20,6 %	-1 666
Ej avdragsgilla kostnader	-1,8 %	205	0,1 %	-6
Ej avdragsgilla räntor	2,0 %	-229	4,4 %	-354
Bokföringsmässiga avskrivningar på fastigheter	26,4 %	-2 954	32,1 %	-2 595
Skattemässiga avskrivningar på fastigheter	-24,2 %	2 703	-30,1 %	2 437
Skattemässigt underhåll	-22,1 %	2 474	-30,0 %	2 425
Skatteeffekt av nedskrivning fastighet	-0,9 %	105	0,0 %	-
Temporära skillnader fastigheter (uppskjuten skatt)	-	-1 598	-	-2 008
Skattereduktion investeringar	-0,2 %	25	0,0 %	-
Redovisad effektiv skatt	-0,2 %	-1 573	-3,0 %	-1 767

TeamEngine Document E-Sign ID: 861CCC2F-B8A4-4FA5-B5CC-4995532BD95D. Page 11 of 19.

TeamEngine:E-Signing

NOTER

NOT 11 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	513 593	458 409
Nyanskaffningar	-	55 184
Omklassificeringar	11 724	-
Vid årets slut	525 317	513 593
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-69 956	-57 361
Årets avskrivning	-14 480	-12 595
Vid årets slut	-84 436	-69 956
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-3 250	-3 250
Årets nedskrivningar	-650	-
Vid årets slut	-3 900	-3 250
Redovisat värde vid årets slut	436 981	440 387

Varav mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden	45 674	45 674
Redovisat värde vid årets slut	45 674	45 674

Samtliga byggnader är fullvärdesförsäkrade och belägna på mark med äganderätt.

NOT 12 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Ackumulerade verkliga värden	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	673 000	646 747
Vid årets slut	696 685	673 000

Verkligt värde

Verkligt värde har bedömts via en intern modell för avkastningsvärdering och där förväntade framtida driftnettoöverskott samt ett restvärde vid kalkylperiodens slut nuvärdeberäknats med en kalkylränta under 10 år. Västerporten Fastigheter i Örebro ABs fastigheter har delats in i fyra värdeområden. 2023-års hyresnivå har använts i värderingen medan drift- och underhållskostnader är marknadsanpassade till en långsiktig nivå, så kallad normalanpassning. Det bortfall i hyror så kallad vakans som förekommer är också långsiktigt bedömt. Uppgifter om drift-och underhållskostnader, inflation, hyresutveckling, drift- och underhållsutveckling samt direktavkastningskrav har erhållits från de utomstående oberoende värderingskonsulterna Newsec AB, de har också översiktligt granskat den värderingsmodell som använts. Fastigheter som hör till en grupp av liknande objekt kan portföljvärderas om det förekommer stora skillnader på marknadsvärde i förhållande till bokförda värden. Detta för att minska justeringar av värden över resultaträkningen när goda marginaler finns i portföljen av homogena objekt.

Fastigheternas verkliga värde uppgick vid tidpunkten 2022-12-31 till 697 (673,0) mkr, vilket motsvarar 8 345 (8 346) kr per kvadratmeter.

Följande antaganden ligger till grund för värderingen

Inflation*	2,0 % per år
Kalkylränta (Direktavkastning + inflation)	7,50-8,25 %
Direktavkastningskrav lokaler*	5,50-6,0 %
Drift- och underhållskostnader* kommersiella lokaler	193-434 kr/kvm
Drift- och underhållsutveckling*	2,0 % per år
Långsiktig vakans lokaler* (ekonomisk)	1,0 %-8,0 %
Långsiktig hyresutveckling*	2,0 % per år

*Newsec AB

TeamEngine:Document E-Sign ID: 861CCC2F-B8A4-4FA5-B5CC-4995532BD95D. Page 12 of 19.

TeamEngine E-Signing

NOT 13 Inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	7 505	7 063
Nyanskaffningar	556	442
Avyttringar och utrangeringar	–	–
	8 061	7 505
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-2 258	-1 517
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	–	–
Årets avskrivningar på anskaffningsvärden	-824	-741
	-3 082	-2 258
Redovisat värde vid årets slut	4 979	5 247

NOT 14 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	10 696	18 764
Omklassificeringar	-48 691	-69 301
Investeringar	54 080	61 233
Redovisat värde vid årets slut	16 085	10 696

NOT 15 Andra långfristiga fordringar

Ackumulerade anskaffningsvärden	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	–	4
Omklassificeringar	–	-4
	–	–

NOT 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga poster	558	60
	558	60

NOT 17 Avsättningar för skatter

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	12 994	10 986
Avsättningar under året	1 598	2 008
Vid årets slut	14 592	12 994

NOT 18 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Örebro kommun	355 000	355 000
Övriga skulder, skuldförd stämpelskatt	293	293
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder	355 000	355 000

Samtliga skulder till Örebro kommun förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen.

NOT 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	3 338	3 695
Upplupna personalrelaterade poster	1 009	1 191
Övriga poster	2 436	886
	5 784	5 771

TeamEngine Document E-Sign ID: 861CCC2F-B8A4-4FA5-B5CC-4995532BD95D. Page 13 of 19.

20230609222297

NOTER

NOT 20 **Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser		
Fastigo ansvarsbelopp	162	151

NOT 21 **Vinstdisposition**

Förslag till disposition av företaget vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 84 530 875 kronor, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	84 530 875
Summa	**84 530 875**

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

Örebro 2023-03-~~21~~ 09

Eva-Lena Jansson
Ordförande

Håkan Jacobsson

Maria Comstedt

Mats Hammarlund

Yusuf Abdow

Ulf Rohlén
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-~~21~~ 09

Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor

TeamEngine Document E-Sign ID: 861CCC2F-B8A4-4FA5-B5CC-4995532BD95D. Page 14 of 19.

TeamEngine E-Signing:
20230609222298

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Västerporten Fastigheter i Örebro AB, organisationsnummer 556004-8232

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Västerporten Fastigheter i Örebro AB för räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 861CCC2F-B8A4-4FA5-B5CC-4995532BD95D: Page 15 of 19:

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Västerporten Fastigheter i Örebro AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro den 14 mars 2023

Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor

TeamEngine E-Signing

20230609223000

Västerportens styrelse

Eva-Lena Jansson (s)
Ordförande

Håkan Jacobsson (m)
Ledamot

Maria Comstedt (c)
Ledamot

Mats Hammarlund (l)
Ledamot

Yusuf Abdow (s)
Ledamot

Calle Andersson (sd)
Suppleant

George Afram (m)
Suppleant

Linda Smedberg (s)
Suppleant

TJÄNSTEMÄN

Ulf Rohlén
Vd

Carl-Johan Baatz
Vice vd

Oliver Hagvall
Sekreterare

Annsofie Erlingmark
Förvaltare

Saknas på bild:
Yusuf Abdow

TeamEngine Document E-Sign ID: 861CCC2F-B8A4-4FA5-B5CC-4995532BD95D. Page 17 of 19.

20230609223301

VÄSTERPORTEN
fastigheter i Örebro AB

Västerporten Fastigheter i Örebro AB
Argongatan 99 B
Box 8033, 700 08 Örebro
Tel. 019-16 46 00
www.vasterporten.se

20230609223O2

Ulf Rohlén
Ulf Rohlén
E-mail: ulf.rohlen@obo.se
Role: Vd
Verified by Mobile BankID
2023-03-06 07:57 CET

Eva-Lena Jansson
Eva-Lena Jansson
E-mail: elj63@outlook.com
Role: Ordförande
Verified by Mobile BankID
2023-03-06 18:14 CET

Mats Hammarlund
Mats Hammarlund
E-mail: mhammarl@hotmail.com
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2023-03-07 12:36 CET

Maria Comstedt
Maria Comstedt
E-mail: maria.comstedt@orebro.se
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2023-03-07 18:32 CET

Håkan Jakobsson
Håkan Jakobsson
E-mail: hakan.jacobsson@hjau.se
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2023-03-08 14:07 CET

Yusuf Abdow
Yusuf Abdow
E-mail: yusufabdow@hotmail.com
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2023-03-09 02:09 CET

20230609223603

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Västerporten Fastigheter i Örebro AB, org.nr 556004-8232

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Västerporten Fastigheter i Örebro AB för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

20230609223041

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Västerporten Fastigheter i Örebro AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro den 9/3 - 2023

Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor