

**Årsredovisning**  
för  
**OP Fastigheter i Örebro AB**  
559080-8449  
Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i OP Fastigheter i Örebro AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 30 / 6 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Örebro den 30 / 6 2024

  
Magnus Bergentz

# Årsredovisning

för

## OP Fastigheter i Örebro AB

559080-8449

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5

Styrelsen för OP Fastigheter i Örebro AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Verksamheten består av uthyrning av bostäder.

Kriget i Ukraina har påverkat utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat.

Företaget har sitt säte i Örebro.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	15 017	14 362	14 053	13 950
Resultat efter finansiella poster	3 420	4 958	7 717	5 587
Soliditet (%)	21	19	30	21

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	16 747 532	2 932 458	19 729 990
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		2 932 458	-2 932 458	0
Årets resultat			2 652 521	2 652 521
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>19 679 990</b>	<b>2 652 521</b>	<b>22 382 511</b>

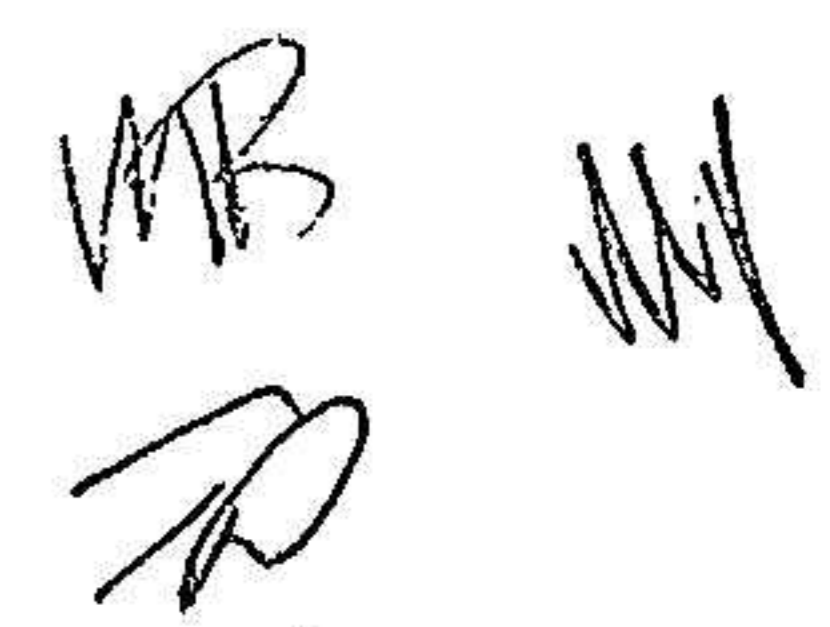
### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	19 679 990
årets vinst	2 652 521
	<b>22 332 511</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	22 332 511
	<b>22 332 511</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		15 017 062	14 361 880
Övriga rörelseintäkter		10 591	122 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>15 027 653</b>	<b>14 483 880</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-6 203 188	-7 706 705
Personalkostnader		-64 990	-8 630
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-927 971	-964 091
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 196 149</b>	<b>-8 679 426</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 831 504</b>	<b>5 804 454</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		129 105	94 754
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 540 359	-941 529
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 411 254</b>	<b>-846 775</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 420 250</b>	<b>4 957 679</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		117 211	-1 250 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>117 211</b>	<b>-1 250 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 537 461</b>	<b>3 707 679</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-884 940	-775 221
<b>Årets resultat</b>		<b>2 652 521</b>	<b>2 932 458</b>





## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	2	60 389 250	61 293 372
Inventarier, verktyg och installationer	3	48 508	72 357
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>60 437 758</b>	<b>61 365 729</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag		68 284 193	68 284 193
Andra långfristiga fordringar	5	9 265 032	9 173 300
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>77 549 225</b>	<b>77 457 493</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>137 986 983</b>	<b>138 823 222</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		47 977	42 114
Övriga fordringar		9 060	70 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		101 200	91 732
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>158 237</b>	<b>204 382</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		3 054 468	1 847 634
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 054 468</b>	<b>1 847 634</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 212 705</b>	<b>2 052 016</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

141 199 688

140 875 238

*B*

*VJP  
TP  
CME*

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

19 679 990

16 747 532

Årets resultat

2 652 521

2 932 458

**Summa fritt eget kapital**

**22 332 511**

**19 679 990**

**Summa eget kapital**

**22 382 511**

**19 729 990**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

8 282 000

8 399 211

**Summa obeskattade reserver**

**8 282 000**

**8 399 211**

#### Långfristiga skulder

6, 7

Övriga skulder till kreditinstitut

104 961 910

105 471 110

Skulder till koncernföretag

500 000

0

**Summa långfristiga skulder**

**105 461 910**

**105 471 110**

#### Kortfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

0

2 000 000

Leverantörsskulder

402 500

635 131

Skatteskulder

2 794 633

3 097 140

Övriga skulder

22 420

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 853 714

1 542 656

**Summa kortfristiga skulder**

**5 073 267**

**7 274 927**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**141 199 688**

**140 875 238**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 794 683	66 794 683
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>66 794 683</b>	<b>66 794 683</b>
Ingående avskrivningar	-5 501 311	-4 597 189
Årets avskrivningar	-904 122	-904 122
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 405 433</b>	<b>-5 501 311</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>60 389 250</b>	<b>61 293 372</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	299 846	219 000
Inköp	0	80 846
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>299 846</b>	<b>299 846</b>
Ingående avskrivningar	-227 489	-167 520
Årets avskrivningar	-23 849	-59 969
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-251 338</b>	<b>-227 489</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>48 508</b>	<b>72 357</b>





2024071125882

**Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	64 677
Omklassificeringar	0	-64 677
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 5 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 173 300	9 082 476
Tillkommande fordringar	91 732	90 824
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 265 032</b>	<b>9 173 300</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 265 032</b>	<b>9 173 300</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	104 961 910	97 471 110
	<b>104 961 910</b>	<b>97 471 110</b>

**Not 7 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 104 961 910 (107 471 110) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	104 961 910	105 471 110
	<b>104 961 910</b>	<b>105 471 110</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	2 000 000
	<b>0</b>	<b>2 000 000</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	108 702 810	108 702 810
	<b>108 702 810</b>	<b>108 702 810</b>

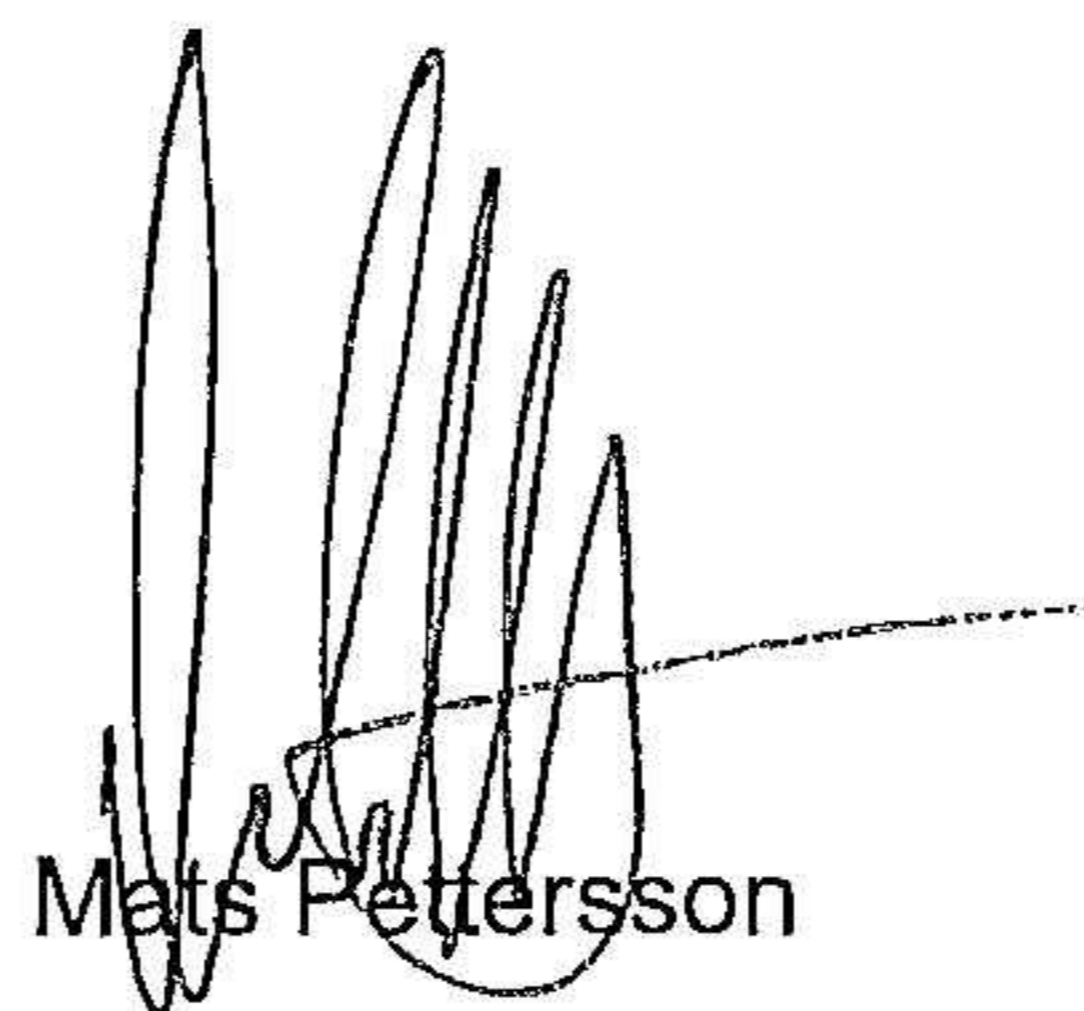


2024071125883

Örebro den 30 16 2024



Magnus Bergentz  
Ordförande

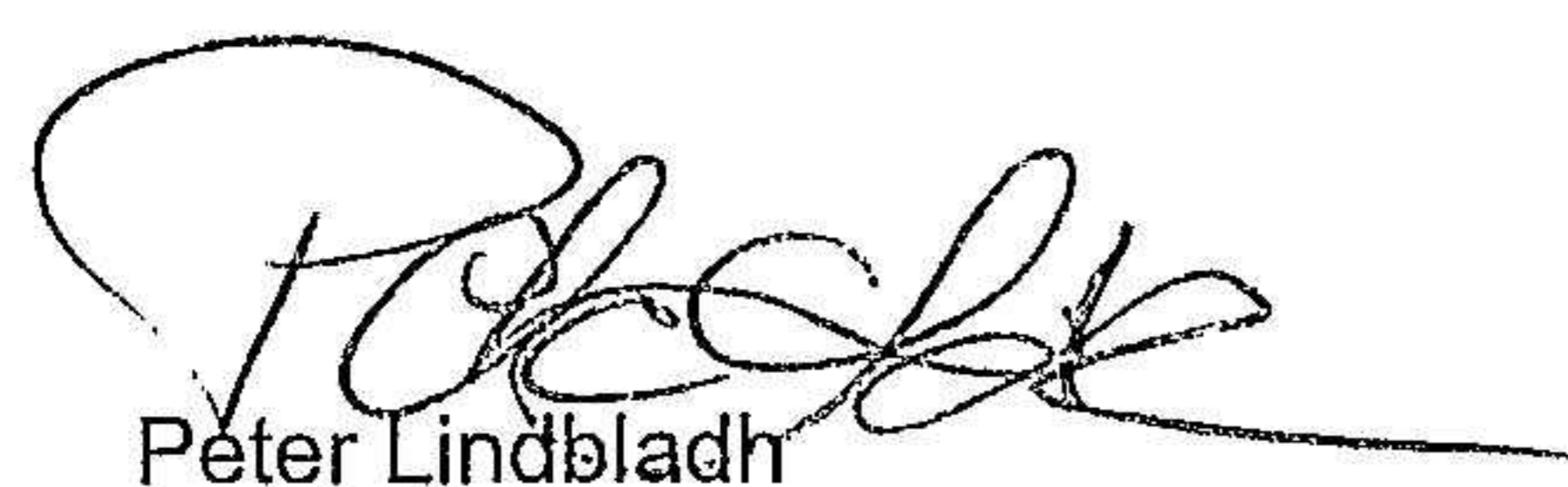


Mats Petersson



Thomas Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/6 2024



Peter Lindblad  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i OP Fastigheter i Örebro AB  
Org.nr 559080-8449

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för OP Fastigheter i Örebro AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av OP Fastigheter i Örebro ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 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 OP 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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:

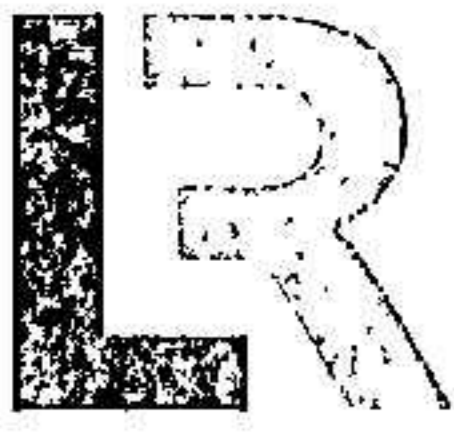
- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida 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.



2024071125885

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för OP Fastigheter i Örebro AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till OP 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 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.

### 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2024-06-30

Peter Lindblad  
Auktoriserad revisor