202506031021 9

Fastställelseintyg

Örebrobostäder AB

Orgnr: 556334-8449

Räkenskapsår 2024-01-01—2024-12-31

Undertecknad styrelseledamot i Örebrobostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 5/5 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

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

Örebro den 27/5 2025

Petra Karlsson Ekström

Verkställande direktör

20250631022O

Årsredovisning

2024

Bibliotek-Bibliotek

20250603102221

Innehåll

INLEDNING

Koncernen i korthet 3
VD har ordet 4

HÅLLBARHETSRAPPORT

Ett hållbart Örebro 7
Intressent- och väsentlighetsanalyser 8
Resultat av väsentlighetsanalysen 9
Måluppfyllelse 10

Ekologisk hållbarhet 12
Indikatorer 13

Social hållbarhet 14
Indikatorer 15

Ekonomisk hållbarhet 17
Indikatorer 18

Hållbarhetssammanfattning 19

ÅRSREDOVISNING

Förvaltningsberättelse 21
Resultaträkning 25
Balansräkning 26
Kassaflödesanalys 27
Noter 28
Underskrifter 38
Statistik 39
Revisionsberättelse 41
Revisorns yttrande 43
Styrelse 44
Ledningsgrupp 45
Ordlista 46
Definitioner 47
Fastighetsbestånd 48
Kartor 55

Foto: Robin Åhlgren, Alexander von Sydow, ÖrebroBostäder.
Omslagsbild: Vattenkonstverket Hortus Publica, Krönikegatan, Vivalla

B1pMVor2kx-BJCGMoB3kx

20250603102222

Koncernen i korthet

ÖBO är det kommunala bostadsbolaget i Örebro, Sveriges sjunde största kommun.
Vid årsskiftet den 31 december 2024 var Örebros befolkning 160 140 (159 348).
Det är en ökning med 792 (1 291) personer från föregående år.



Snabbfakta

ÖrebroBostäder AB
Anställda: 435
Omsättning: 2 050 mkr
Fastighetsbeståndets genomsnittliga värdeår: 1977.
Genomsnittlig hyra: 1 345 kr/m²
Hyresgäster: 40 468 *(2022-12-31)*
Hyresgäster över 65 år: 7 490
Hyresgäster 0–15 år: 7 972

Fastighetsbeståndet uppdelat på bolagen

BOSTÄDER

Koncernen
Antal bostäder: 22 854
Kvadratmeter bostadsyta: 1 523 104

ÖrebroBostäder AB
Antal bostäder: 22 042
Kvadratmeter bostadsyta: 1 489 710

Antal specialbostäder
Senior: 1130
Student: 1 097
Ungdom: 108

Storleksfördelning, antal
Ett rum och kök: 3 180
Två rum och kök: 8 934
Tre rum och kök: 6 762
Fyra rum och kök: 2 429
Fem rum och kök, och större: 737

ÖBO Husaren AB
Antal bostäder: 47
Kvadratmeter bostadsyta: 2 906

ÖBO Omsorgsfastigheter AB
Antal bostäder: 765
Kvadratmeter bostadsyta: 30 488

LOKALER

Koncernen
Antal lokaler: 1 131
Kvadratmeter lokalyta: 260 267

ÖrebroBostäder AB
Antal lokaler: 876
Kvadratmeter lokalyta: 132 624

ÖBO Husaren AB
Antal lokaler: 12
Kvadratmeter lokalyta: 7 014

ÖBO Omsorgsfastigheter AB
Antal lokaler: 106
Kvadratmeter lokalyta: 38 492

Västerporten Fastigheter AB
Antal lokaler: 137
Kvadratmeter lokalyta: 82 137

B1pMVor2kx-BJCGMoB3kx

20250603102223



Hållbarhetsperspektiv som en röd tråd

Från stora energiframsteg och fastighetsförsäljningar till samhällsomdanande projekt och oväntade kriser – det gångna året har tydligt visat på ÖBOs viktiga roll i stadens utveckling.

För nästan exakt sex månader sedan, den 19 augusti startade jag mitt uppdrag som vd på ÖrebroBostäder. Det har varit en spännande och intressant höst, där jag först och främst lärt känna bolaget, medarbetare, styrelse, tjänstepersoner och politiker i kommunen. Men framförallt satt mig in i ÖBOs verksamhet och börjat lära känna Örebro.

ÖBO är en av Sveriges största allmännyttor och bolaget är en viktig aktör för Örebro och den fortsatta utvecklingen av vår stad. Vårt uppdrag är att förse örebroarna med bra bostäder till rimliga hyror. Vi ska driva hållbarhetsfrågorna framåt; ekonomi, ekologi samt socialt ansvar ska vara tydliga perspektiv i vår verksamhet.

Här är några exempel från året som gått, där dessa frågor stått i centrum.

Viktiga milstolpar för energiarbetet

Inom energisektorn är vi framstående och har blivit ett gott exempel för fler att följa. Så sent som för ett år sedan, 19 januari 2024, kom ett avgörande beslut från Energimarknadsinspektionen om att det blev lagligt att bygga ett delningsnät, ägt av fastighetsägarna själva.

I början av november fick vi nästa avgörande besked. Denna gång från Högsta Förvaltningsdomstolen, som slutgiltigt beslutade att fastighetsägare i Sverige får dela elenergi skattefritt i det lokala nätet. Två milstolpar som vi kämpat för och som gör att vi och andra kan fortsätta på den inslagna vägen. Jag ser fram emot att se det förverkligas i kvarteret Tamarinden.

Försäljning av fastigheter

Under några år har stora delar av världen fått uppleva en tuffare och mer oförutsägbar ekonomi, än hittills på 2000-talet. För vår del har, bland annat, kostnaderna för nyproduktion och renoveringar skjutit i höjden. Detta gjorde att vår styrelse beslutade att vi skulle pröva att sälja ett mindre antal fastigheter med underhållsbehov. Målet var att minska underhållsskulden

> ***Vi behöver fortsätta stärka vår ekonomi för att även framåt vara örebroarnas trygga och långsiktiga bostadsbolag.***

B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

20250603102224



”Vägen fram är ibland snårig, men riktningen ska vara klar och tydlig.

och samtidigt frigöra kapital för att kunna hålla fast vid underhållsnivån och behålla värdet i övriga beståndet. Försäljningsplanerna gick i lås och den 3 och den 5 februari 2025 kunde två nya fastighetsägare ta över fyra fastigheter med 63 lägenheter och fyra lokaler.

Vi behöver fortsätta stärka vår ekonomi för att även framåt vara örebroarnas trygga och långsiktiga bostadsbolag och bidra till stadens utveckling under kommande år.

Ett lyft för Södercity

ÖBO äger en betydande del av bostäderna och lokalerna på Södercity och har flera omdaningsprojekt på gång i stadsdelen.

Kommuninvest har sedan drygt ett år infört ett nytt lån i sin portfölj, så kallat Lån för Social Hållbarhet. Tanken med den nya låneformen är att främja sociala satsningar som driver samhället framåt. Nu har ÖBO beviljats sociala lån för att förnya Södercity.

Hittills har vi färdigställt två fina projekt, kvarteret Ryttaren och Änggatan 18. I den del av kvarteret Ryttaren som vetter mot Köpmangatan har ÖBO byggt om en del av de gamla lokalerna till tio toppfina lägenheter. Här har vi även kommersiella lokaler för butiker, kontorsverksamheter, mindre företag i ett företagshotell och plats för en restaurang som kan få uteservering mot Krämartorget. I huset på Änggatan har vi 59 nyrenoverade lägenheter och en helt ny restaurang, eller egentligen tre restauranger i en. Nere finns restaurang, lounge och bar och uppe på taket en inglasad restaurang och drinkbar med uteservering som ett extra vardagsrum, Glassery. Målsättningen är att stärka Södercity genom att öka tryggheten och skapa en mer attraktiv plats för näringsverksamhet och kultur för dem som bor och besöker platsen. En plats att trivas på.

Örebro står enat efter tragedin

Den 4 februari 2025 blev en nattsvart dag, då Örebro fick genomleva det värsta våldsdådet i Sveriges historia. Det är ofattbart och kommer säkerligen att påverka vår stad under lång tid framöver. En gemensam minnesstund för hela staden genomfördes den 11 februari på Stortorget i Örebro. Den visade verkligen örebroarnas gemensamma kraft och gav stort hopp om att vi vill möta framtiden tillsammans.

Fantastisk arbetsinsats vid stort elfel

ÖBO gick upp i aktiverat krisläge när vårt nya bostadskvarter Måsen i början av 2025 fick ett elfel som påverkade över 100 hyresgäster som nyss flyttat in. Hyresgästerna behövde evakueras då det inte fanns vare sig ljus eller värme i lägenheterna. Elfelet var mycket omfattande och en mängd installationer gick sönder.

ÖBOs medarbetare mobiliserade till en kraftansträngning som var något alldeles extra. På en vecka felsöktes alla lägenheter och nödvändiga installationer byttes ut. En stor eloge till alla för den fenomenala insatsen! Detta bidrog till att hyresgästerna kunde flytta tillbaka efter fem dygn. Jag är så stolt över hur alla bidrog utan minsta tvekan så att återflytt kunde ske så snabbt.

Vägen framåt

Framåt får vi ny EU-lagstiftning, CSRD- och EPBD-direktiven, som syftar till att trygga för kommande generationer.

För befintliga och nya kunder behöver vi utveckla våra arbetssätt för att bäst möta deras ständigt ändrade förväntningar på oss som bostadsbolag. Vi har också ny teknik och digitala verktyg såsom AI som både innebär stora möjligheter, men som också ställer nya krav på hur vi arbetar.

År 2025 blir ett spännande år! Under hösten startade vi upp arbetet med att involvera och rigga hela organisationen för att jobba samlat med sikte på vår Målbild för 2045. Målbilden blir vår kompass i en värld som förändras allt snabbare.

Som allmännyttigt bostadsbolaget har vi nu och framöver ett viktigt uppdrag. Vi ska vara med och utveckla Örebro till att vara en bra plats att leva, verka och bo på. De som bor hos oss ska trivas och känna sig trygga. Vägen fram är ibland snårig, men riktningen ska vara klar och tydlig.

Nu ser jag fram emot mitt första hela år på ÖBO under 2025!

Petra Karlsson Ekström,
vd ÖrebroBostäder AB

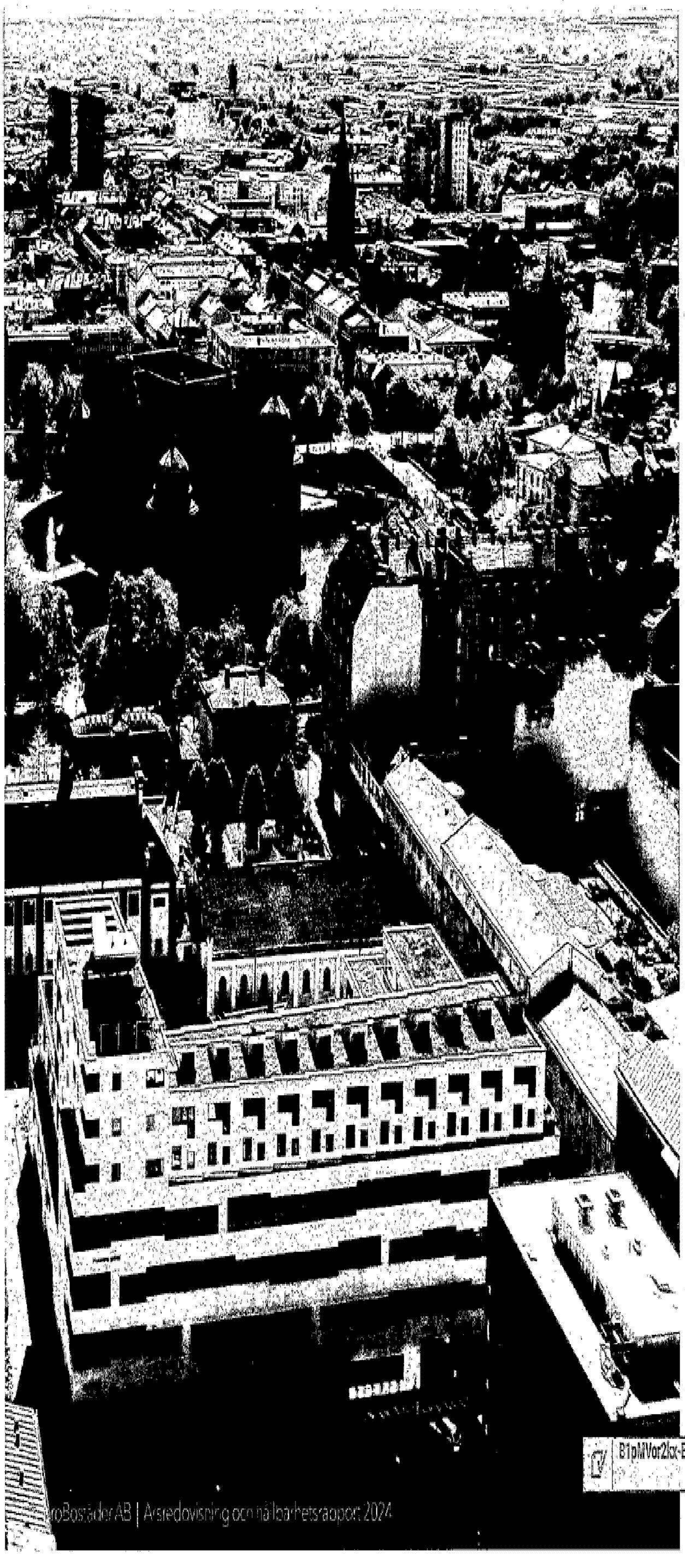
B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

20250603102225

Hållbarhetsrapport

B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

20250603102226



Med styrka följer ansvar

Vi är stolta över den grund som under många år arbetats upp inom ÖBOs hållbarhetsarbete och gett oss en stark position inom alla tre hållbarhetsområden. Men just nu finns det utmaningar i omvärlden som direkt påverkar oss på ÖBO, likväl som det påverkar många andra – tuffa ekonomiska förutsättningar, en social oro i samhället och en energimarknad som förändras och utvecklas. Detta gör vårt arbete inom ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet än viktigare.

ÖBOs uppdrag är att jobba hållbart för framtiden. Det handlar om livet i och mellan husen. Vi ska bidra till att skapa attraktiva stadsdelar där vi värnar om naturen och miljön, ge förutsättningar för människor att få värdefull sysselsättning och arbete, men också jobba med trygghetsåtgärder och skapa delaktighet för våra hyresgäster.

Det och mer om de tre hållbarhetsperspektiven kan du läsa om i denna hållbarhetsrapport. Du kan även läsa om hur vi styr arbetet kopplat till våra hållbarhetsutmaningar och få några exempel på hur vi arbetar med dessa. Många fler exempel hittar du på obo.se/hallbarhet.

Om hållbarhetsredovisningen

Redovisningen är upprättad i enlighet med ÅRL 6 kap 11§. ÖrebroBostäder har fram till förra året redovisat enligt en standard framtagen inom Eurhonet, ett europeiskt nätverk inom fastighetsbranschen; EURO-GR. Vi har för 2024 valt att behålla flera av nyckeltalen, men även inspirerats av GRI (Global Reporting Intitiatives) och dess redovisningsprinciper och nyckeltal. Hållbarhetsredovisningen är upprättad för ÖrebroBostäder AB och godkänns av dess styrelse.

B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

20250603102227

Intressent- och väsentlighetsanalyser

Ordet hållbarhet innefattar många delar och kan betyda olika saker för olika personer.

Vad som är hållbarhet för ÖBO tar vi reda på, inte bara genom att fråga oss själva, utan genom att göra en intressent- och väsentlighetsanalys tillsammans med en rad intressenter: från hyresgäster och medarbetare till ägare och externa samarbetsparter. Vi uppdaterar vår analys kontinuerligt.

I analysen ställer vi frågan om vad som är viktigast för ÖBO och våra intressenter och tar även hänsyn till vad som egentligen är viktigast för jordklotet i stort. Till detta väger företagets ledningsgrupp även in inom vilka områden det är möjligt för ÖBO att bidra mest.

Resultatet ser du i tabellen här intill.

ÖBOs viktigaste intressenter	Exempel på dialog	Viktiga hållbarhetsfrågor 2024
Fackliga organisationer	Företagssamråd Lokalt samråd Skyddsorganisation Ledningsforum Daglig samverkan	Arbetsmiljö och hälsa Bemötande och värderingar
Hyresgäst	Enskilda kundkontakter Öppet hus Enkäter Workshops Möten med lokala hyresgästorganisationer Arbetsgrupper Sociala medier Hemsida	Trygghet Prisvärda bostäder och lokaler Sophantering och källsortering Klimatpåverkan Boinflytande Goda bostäder *(byggnadsmaterial, klimat med mera)* Bemötande och värderingar
Ägare	Ägardirektiv från kommunen	Stabil ekonomi Socialt engagemang Klimat och energi Trygga och attraktiva bostadsområden
Styrelse	Styrelsemöten	Stabil ekonomi Prisvärda bostäder
Medarbetare	Arbetsplatsträffar Uppföljningssamtal Medarbetarsamtal Lönedialog	Trygghet Klimatpåverkan Bemötanden och värderingar Arbetsförhållanden och villkor Hälsa och säkerhet Socialt engagemang
Föreningar och organisationer	**Hyresgästföreningen:** Förhandlingar, samverkansmöten **Övriga lokala föreningar och organisationer:** Personliga möten	**Hyresgästföreningen:** Prisvärda bostäder Boinflytande **Övriga lokala föreningar och organisationer:** Socialt engagemang Miljö
Samarbetspartners	ÖBO samarbetar nära många olika företag, verksamheter och lärosäten bland annat i frågor om samhällsbyggnad, sociala frågor, energi och klimat. Dialogen ser olika ut beroende på samarbetspart.	Hållbart samhällsbyggande (inklusive sociala frågor som trygghet och integration) samt energi och minskad klimatpåverkan

B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

20250603102228

Resultat av väsentlighetsanalysen

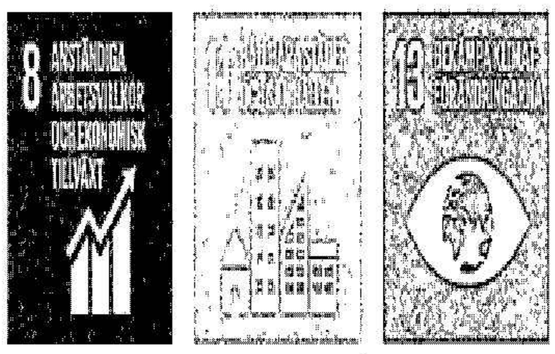
I väsentlighetsanalysen har vi identifierat ÖBOs viktigaste hållbarhetsfrågor, utifrån de resultat som kommit fram i intressentgruppens och ledningsgruppens analyser. Vi redovisar våra viktigaste hållbarhetsfrågor utan inbördes ordning:

- Klimat och energi
- Trygghet
- Arbetsmiljö och hälsa
- Socialt engagemang
- Prisvärda bostäder och lokaler
- Stabil ekonomi

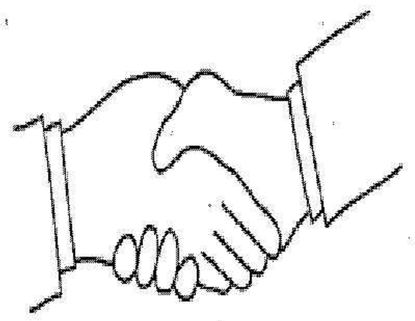
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor är ju också våra mest väsentliga hållbarhetsrisker. Mer om dessa kan du läsa i kapitlen för ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet.

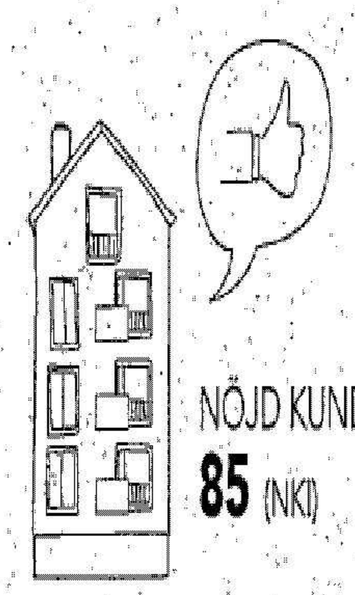
Vi har utgått ifrån hållbarhetsriskerna när vi har valt ut de mål inom Agenda 2030, som vi ser är mest betydelsefulla för oss att agera inom. Dessa Agenda 2030-mål utgör grunden för ÖBOs affärsplan 2020–2025, med fem övergripande affärsmål.

Utvalda mål, Agenda 2030

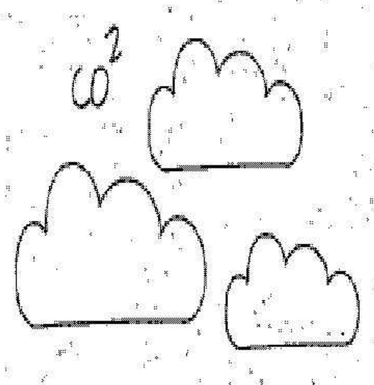


FÖRTROENDE
65 (FÖRTROENDEINDEX)

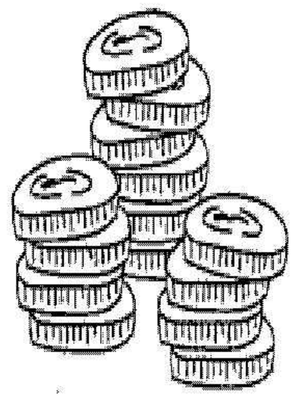




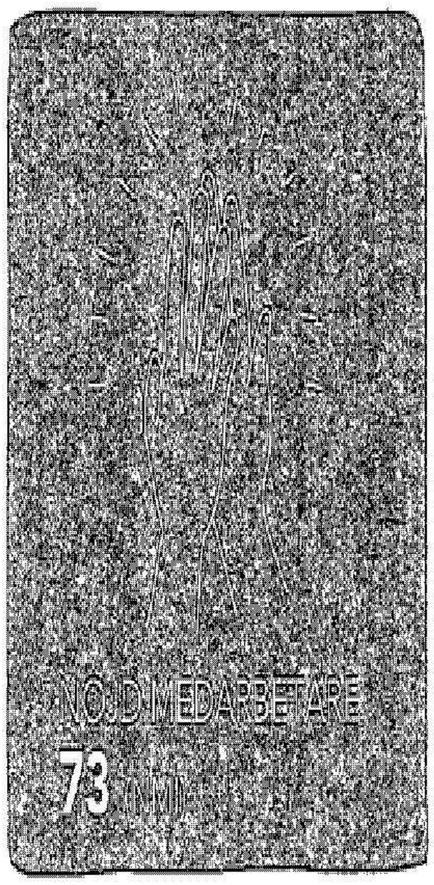
NÖJD KUND
85 (NKI)



KLIMATNEUTRALA
2030



TOTALAVKASTNING
7 procent



Våra fem affärsmål 2020-2025

B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

20250603102229

Måluppfyllelse 2024

Vår nuvarande affärsplan som omfattar fem affärsmål sträckte sig ursprungligen från 2020 till 2024.

I samband med att ÖBOs nya vd tillträdde har styrelsen valt att förlänga affärsplanen med ett år. Detta för att skapa möjlighet för vd att lära känna verksamheten och se vilka utvecklingsbehov som finns i organisationen innan en ny affärsplan tar form.

Under året har vi även påbörjat förberedande arbete för rapportering av hållbarhetsarbete enligt EU-direktivet CSRD. Att förlänga affärsplanen gav oss ytterligare möjlighet att utvärdera hur vi på bästa sätt kan integrera våra viktigaste hållbarhetsfrågor och de nya hållbarhetskrav som kan komma att påverka våra långsiktiga mål och strategier.

Ekologisk hållbarhet

Klimatneutrala 2030

Bygg- och fastighetsbranschen står för cirka 20 procent av Sveriges koldioxidutsläpp, vilket ger ÖBO både ett ansvar och en möjlighet att göra skillnad. Under 2024 uppgick våra direkta utsläpp (scope 1 och 2 enligt GHG-protokollet) till 16 443 ton koldioxidekvivalenter, en ökning jämfört med föregående år, främst på grund av ändrade utsläppsfaktorer och ny beräkningsmetodik. Våra scope 3-utsläpp kartläggs löpande för att få en mer heltäckande bild.

Vi följer vår färdplan mot klimatneutralitet genom att fokusera på de områden där vi har störst påverkan. Sedan 2005 har vi minskat elförbrukningen med 53,7 procent och fjärrvärmeförbrukningen med 22 procent. Under året har vi deltagit i kommunens klimatstrategi och utvecklat energigemenskaper för att effektivisera energianvändningen.

För att stärka den biologiska mångfalden arbetar vi enligt 3-30-300-regeln, vilket innebär fler träd i bostadsområden, ökad krontäckningsgrad och fler ängsytor. Skötselrutiner har anpassats och en standard för trädskydd har införts i upphandlingar.

Under året har två ombyggnationer och en nybyggnation certifierats enligt Miljöbyggnad för att säkerställa en låg klimatpåverkan i byggprojekt.

Vi står inför utmaningar men gör samtidigt viktiga framsteg. Genom att fokusera på energieffektivisering, hållbara byggmaterial och smartare resursanvändning tar vi steg mot en klimatneutral framtid.

Social hållbarhet

Nöjd medarbetare-index (NMI):
Långsiktigt mål är index 73.
Utfall 2024: Index 68

Våra medarbetare är vår viktigaste resurs, och ett starkt arbetsgivarvarumärke hjälper oss att attrahera och behålla kompetens. Ett högt NMI visar att vi arbetar rätt och bidrar till kundnytta, en mer attraktiv stad, företagsutveckling och långsiktig lönsamhet.

Under 2023 genomförde vi en organisationsförändring som innebar minskade personalresurser, vilket tillfälligt sänkte NMI. Nu vänder trenden, och vi stärker engagemanget genom enklare arbetssätt, tydligare roller och kompetensutveckling. Dessa insatser skapar en hållbar arbetsmiljö och en starkare organisation.

Nöjd kund-index (NKI):
Långsiktigt mål är index 85.
Utfall 2024: Ingen mätning 2024 (Utfall 2023 = 75)

Våra kunder ska vara nöjda med våra produkter och vår service. Genom att mäta hur nöjda våra kunder är, agera på resultaten och löpande göra insatser för att förbättra vår verksamhet, säkerställer vi att vi möter våra kunders önskemål, förutsättningar och behov.

Ingen mätning 2024 - vad innebär det?

Vi har infört ett nytt verktyg för löpande kundmätningar istället för en årlig enkät, vilket ger snabbare insikter och möjlighet att agera direkt. Detta gör att vi kan anpassa åtgärder i realtid och följa trender över tid. Vi har även påbörjat intervjuer med nya och befintliga kunder för att bättre förstå deras behov och förbättra kundupplevelsen genom hela boenderesan.

B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

Ekonomisk hållbarhet

Förtroendeindex:
Långsiktigt mål är index 65.
Utfall 2024: Ingen mätning 2024
(senaste resultat 2022 = 63)

Ett av ÖBOs uppdrag är att bidra till att skapa en attraktiv stad där människor trivs, vill bo och verka. För att klara den utmaningen är det viktigt att vi angår alla örebroare och att de har förtroende för oss. Ett starkt varumärke bidrar till att bygga ett förtroende för oss från vår omvärld och är resultatet av hur vi driver och utvecklar vår verksamhet. Vi gör kontinuerliga mätningar kring förtroendet för ÖBOs varumärke.

I varumärkesmätningen som genomfördes 2022 kunde vi se att örebroarna tycker att vi är på god väg mot vårt mål. Vi förknippas med att vi bidrar till en attraktiv stad, en stad där människor trivs, vill bo och verka. Samtidigt höjs det i vissa sammanhang kritiska röster kring ÖBOs hyressättning, renoveringsnivåer och om det är rätt att sälja enstaka fastigheter.

Nästa mätning planeras att genomföras hösten 2025, då vi får se om den positiva trenden håller i sig.

Totalavkastning:
Långsiktigt mål är 7 procent.
Utfall 2024: 4,49 procent *(genomsnitt över en femårscykel)*

En genomsnittlig totalavkastning på sju procent över en femårsperiod ger oss handlingsfrihet för framtiden och möjlighet att tillgodose behovet av god kundservice, fastighetsunderhåll, nyproduktion och ägarens krav på avkastning.

Totalavkastningen har utvecklats enligt följande:

- 2024: 5,97 %
- 2023: 3,20 %
- 2022: -7,26 %
- 2021: 4,36 %
- 2020: 16,17 %

Utveckling av totalavkastning har en tydlig koppling till makroekonomiska faktorer som påverkar fastighetsvärderingen. Den har varierat en del de senaste åren, vilket speglar marknadsförhållandena och förändringar i fastighetsvärderingar. Den negativa avkastningen 2022 berodde på stigande räntor och makroekonomiska faktorer, som påverkade fastighetsvärderingar negativt. Därefter har avkastningen återhämtat sig, med en tydlig uppgång 2023 och en fortsatt positiv trend under 2024.

Återhämtningen under 2024 kan tillskrivas en stabilisering av marknaden, justerade värderingar samt vårt fortsatta fokus på lönsam och hållbar fastighetsförvaltning med bland annat effektiv drift och en del strategiska beslut. Vi ska vara ett starkt bostadsbolag med stark ekonomi.



B1piMVor2kx-BJCGNoB3kx

Ekologisk hållbarhet

Bygg- och fastighetsbranschen svarar för ungefär 20 procent av Sveriges utsläpp av koldioxid och har därmed stor påverkan på klimat och miljö. Därför har ÖBO tillsammans med våra drygt 42 000 hyresgäster ett stort ansvar, men också en stor möjlighet att göra skillnad. Det kan vi göra genom att integrera lösningar för minskad klimatpåverkan och ökad biologisk mångfald.

Utmaningar och risker

Utmaningar i omvärlden har bidragit till ruffa ekonomiska förutsättningar som gör att vårt arbete inom energi och klimat blir ännu viktigare för en hållbar framtid. Det behövs ett större fokus på att hitta synergier och arbeta inom de områden där det inte finns målkonflikter mellan de olika hållbarhetsaspekterna.

Sedan 2005 har vi minskat elförbrukningen med 55 procent och fjärrvärmen med 21 procent. Under året har vi medverkat i kommunkoncernens Klimatstrategi, som bland annat fokuserar på att utveckla energigemenskaper för att minska, lagra, producera och dela energi.

Vi behöver planera för en oviss framtid där klimatproblemen kommer drabba även oss på sikt. Under året har vi tagit flera steg mot att nå 3-30-300-regeln, som fastställer att varje invånare ska ha minst 3 boendenära träd, minst 30 procent krontäckning i stadsdelen/grannskapet och maximalt 300 meter mellan bostad och grönområde. Vi arbetar strategiskt med att planera in fler träd på parkeringsytor, öka krontäckningsgraden, öka artdiversiteten med fler ängsytor samt har ändrat skötselrutiner för att gynna ekologisk mångfald och inkluderat en standard för trädskydd i upphandlingar.

För att minska byggnaders klimat- och miljöpåverkan bygger vi enligt Miljöbyggnad som är ett svenskt system för miljöcertifiering av byggnader. Under 2024 certifierades två ombyggnationer och en nybyggnation. Vi arbetar även för att minska byggavfall och öka cirkulariteten. Samarbetet med Örebro Byggreturs har stärkts, och butikens omsättning ökar i takt med materialåtervinning. Spillmaterial från nybyggnationer behöver dock öka. Vi har också systematiserat återbruk av kläder och möbler.



B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

20250603102 32

Indikatorer

EKOLOGISK HÅLLBARHET	Enhet	2022	2023	2024
KLIMAT OCH ENERGI				
Använd energi som förbrukas av fastighetsbeståndet				
Använd energi som förbrukas av fastighetsbeståndet (normalårskorrigerad)	kWh/m² atemp	120,2	118,7	119,7
Egen produktion				
Total produktion av egen solenergi (solceller och solfångare)	MWh	881	809	798
Produktion av egen solel till nätet	MWh	129	171	104
El till nätet (ej lokalt) som producerats i egenägda vindkraftverk	GWh	15,1	24,2*	26,4
Klimatutsläpp				
Scope 1 - Utsläpp från egenproducerad energi (olja) och egna fordon och arbetsmaskiner	ton CO_2/år	154	153	134
Scope 2 - Indirekta utsläpp som uppstår vid köpt el (location based), fjärrvärme och fjärrkyla **	ton CO_2/år	14 461	12 884	16 443
Scope 2 - Indirekta utsläpp som uppstår vid köpt el (market based), fjärrvärme och fjärrkyla	ton CO_2/år	11 766	10 290	13 850
Scope 3 - Utsläpp från tjänsteresor (flyg och tåg)	ton CO_2/år	9,5	4,8	3,8
Summa	ton CO_2/år	14 625	13 042	16 581
Utsläppsintensitet				
Fastighetsrelaterade klimatutsläpp (Scope 1 och 2)	kg CO_2/m2 atemp	6,9	6,1	7,8
Transportrelaterade klimatutsläpp (Scope 1 och 3)	kg CO_2/m2 atemp	0,07	0,07	0,06
Koldioxidminskning basår 2005	%	44	51	37
Faktisk energibesparing i fastighetsbeståndet	%	29	30	29
Vatten & avfall				
Vattenförbrukning i beståndet	m³/m²atemp	1,12	1,12	1,05
Mängd matavfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor	kg/lgh	51	46	51
Mängd restavfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor	kg/lgh	248	236	245
Källsorterat återvinningsmaterial	kg/lgh	75	75	Ingen uppgift för 2024

Använda emissionsfaktorer:

El 90,4 g CO_2/kWh (location based)

El 0 g CO_2/kWh (market based)

Fjärrvärme 46,9 g CO_2/kWh (location based)

** Två nya vindkraftverk inskaffades 2022 och resultatet ser vi nu.*

B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

20250603102333

Social hållbarhet

Redan från start, då som Stiftelsen Hyresbostäder, har arbetet med social hållbarhet varit en centralt del av vår verksamhet. Betydelsen av social hållbarhet och de verktyg vi använder för att bidra till den har förändrats över tid. Till en början låg fokus på att skapa värdiga bostäder för alla. Idag omfattar vårt sociala hållbarhetsarbete mycket mer och löper som en röd tråd genom hela vår verksamhet.

Våra stadsdelar är unika, med skilda behov som kräver åtgärder och insatser därefter. Det handlar om att arbeta för trygga och korrekta hyresförhållanden, främja social sammanhållning, samverka i brottsförebyggande arbete, genomföra arbetsmarknadsinsatser samt skapa en god och attraktiv arbetsmiljö för våra medarbetare.

Ett led i att skapa en attraktiv arbetsmiljö är att skapa och utveckla en förändringskultur som inte bara främjar förändrings- och utvecklingsarbete, utan också säkerställer våra medarbetares välmående och vår långsiktiga utveckling.

Genom en stabil grundförvaltning med fokus på rent, snyggt och tryggt skapar vi trivsamma miljöer och inkluderande stadsdelar. På så sätt stärker vi både våra stadsdelar och vår roll som en pålitlig och samhällsbyggande aktör.

Utmaningar och risker

Kopplat till de viktigaste hållbarhetsfrågorna kan vi se vissa utmaningar och risker. En av ÖBOs största utmaningar är att människor som bor, lever och verkar i våra stadsdelar kan känna sig trygga, vilket är en viktig förutsättning för att man ska trivas med sina boende och känna sig hemma i den miljö vi förvaltar. På kort tid har världssituationen förändrats, med ett tuffare ekonomiskt läge där de som redan hade det svårt har fått det ännu svårare.

För ÖBO som arbetsgivare finns en risk att vi inte uppfattas som en tillräckligt attraktiv arbetsgivare. Därav vikten av att vi fortsätter tänka nytt och utveckla vår organisation för att möta framtida behov och skapa hållbara förutsättningar för våra medarbetare.



B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

20250603 10234

Indikatorer

GOD ARBETSMILJÖ		Enhet	2022	2023	2024
LIKA TILLTRÄDE PÅ ARBETSMARKNADEN OCH ARBETSVILLKOR					
Ålder	Kvinnor, tillsvidareanställda	18-29 år	7	9	10
		30-44 år	75	74	68
		45-54 år	53	47	54
		55-64 år	42	48	51
		65 år -	2	1	2
		Totalt	**179**	**179**	**185**
Ålder	Män, tillsvidareanställda	18-29 år	18	9	10
		30-44 år	91	91	90
		45-54 år	83	80	77
		55-64 år	63	61	67
		65 år -	8	9	6
		Totalt	**263**	**250**	**250**
Tillfällig anställning, med ersättning	Sommar-, säsongsjobb, praktik	Antal	149	108	121
MEDARBETARES HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE					
Frånvaro	Total frånvaro	%	5,08	4,49	4,78
Andel medarbetare som är nöjda med sitt arbete - trivselindex		NMI	71	66	69

B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

20250603102335

Indikatorer

SOCIALT ANSVAR		Enhet	2022	2023	2024
ANSVARSTAGANDE FÖR DEN LOKALA BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN					
Förändringar i fastighetsbeståndet		%	0,0	0,0	0,0
Nyproduktion av hyresrätter		Antal	15	101	170
Fastighetsförvärv (antal lägenheter)		Antal	0	0	0
Avyttringar (antal lägenheter)		Antal	35	4	120
ANSVARSTAGANDE AVSEENDE BOENDES BEHOV OCH FÖRVÄNTNINGAR					
Hyresnivå		kr/m²	1 145	1 215	1 345
Hyresutveckling		kr/m²	13	70	132
		%	1,15	6,11	10,86
Driftkostnad		kr/m²	654	684	703
Driftkostnadsutveckling		kr/m²	18	30	19
		%	2,83	4,59	2,78
Avhysningar på grund av ekonomiska skäl eller störningar	Störningar	Antal	0	0	0
	Ekonomiska skäl	Antal	3	2	6
ANSVARSTAGANDE FÖR TRYGGHET, SÄKERHET, INTEGRATION OCH STADSDELSUTVECKLING					
Andel boende som upplever att de är trygga i sin boendemiljö		Andel	81 (exkl. Student)	81 (exkl. Student)	Ingen mätning gjord
Investeringar i stadsdelar med särskilda behov		% av omsättningen	21,5	8,5	3,2
Kontrakt innehåller sociala krav		%	74	60	11
Kostnader för att engagera barn och unga		SEK	5 040 000	3 341 737	2 940 000
Kostnader för skadegörelse och säkerhet		SEK	3 531 000	3 743 000	4 634 000

B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

Ekonomisk hållbarhet

ÖBO har en uppgift att arbeta för en mer hållbar Örebro, och i det arbetet är en företagsmässig ekonomisk hållbarhet en viktig beståndsdel – vi vet att ekonomisk, social eller ekologisk hållbarhet går hand i hand. Viktiga sociala eller ekologiska projekt och satsningar ger även goda ekonomiska effekter.

Som bolag har vi i grunden en god och stark ekonomi, där den främsta styrkan finns i värdet på våra fastigheter samt våra engagerade medarbetare. Vi ska använda affärsmässiga och långsiktigt med syftet att förenar ekonomiska mål, utan att äventyra miljö eller människors välmående.

Våra utmaningar ligger i att ha lönsamhet i varje projekt, parallellt med stora finansiella investeringsbehov, ökande driftkostnader samt sociala utmaningar.

Utmaningar och risker

Året som gått har präglats av en lågkonjunktur, men med sedvan på en kommande återhämtning, inflationstakten har sjunkit och ligger nu under Riksbankens mål, vilket har lett till räntesänkningar under året.

Samtidigt har fastighetsbranschen fortsatta utmaningar med ökade kostnader och en osäker marknad. Arbetslösheten har stigit och den ekonomiska osäkerheten påverkas även av globala faktorer.

Nu krävs det mer för att balansera de ekonomiska utmaningarna, utan att göra avkall på de sociala och ekologiska aspekterna. Det ställer krav på oss att anpassa verksamheten och utveckla våra affärsmodeller för att möta nya förutsättningar.

ÖBO förvaltar närmare en miljard av stadens bestånd, gör inköp för många miljoner varje år och samarbetar ekonomiskt med företag och organisationer. Därmed finns alltid en risk för att försök till påverkan genom mutor eller korruption skulle kunna förekomma.



20250603102337

Indikatorer

EKONOMISK HÅLLBARHET			Enhet	2022	2023	2024
EKONOMISKT ANSVAR OCH FÖRBÄTTRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET						
Årliga investeringar och underhållskostnader per lägenhet	Befintligt bestånd		Tkr/lgh	52	36	30
Årliga investeringar och underhållskostnader	Befintligt bestånd		Mkr	1 149	797	655
			% av total omsättning	62	41	32
Företagets investeringar i nyproduktion samt fastighetsförvärv	Nyproduktion		Mkr	481	504	414
			% av total omsättning	26,11	26,13	20
	Förvärv		Mkr	0	0	0
			% av total omsättning	0	0	0
Företagets ekonomiska uthyrningsgrad	Bostäder		%	99,2	98,1	97,9

FÖRETAGSLEDNING OCH SAMSPEL MED INTRESSENTER			Enhet	2022	2023	2024
ANSVARSFULLT BESLUTSFATTANDE						
Andel kvinnor och män i ledande positioner	Styrelse			7	7	7
Andel kvinnor och män i styrelsen	Kvinnor		%	28,6	43,0	43,0
	Män		%	71,4	57,0	57,0
Andel kvinnor och män i ledningsgruppen	Kvinnor		%	33	38	50
	Män		%	67	62	50
RELATIONER TILL INTRESSENTER OCH HÄNSYN TILL DERAS INTRESSEN						
Andel av företagets hyresgäster som är nöjda med sitt boende			%	84,6	83,0	Ingen mätning gjord
Andel av företagets studenthyresgäster som är nöjda med sitt boende			%	66,0	70,0	73,0

B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

20250603102338

Hållbarhetssammanfattning

Hållbarhetssammanfattningen underlättar förståelsen av konsekvenserna av företagets verksamhet och hur de hanteras.

Sociala förhållanden inklusive personal och mänskliga rättigheter

Väsentliga risker eller andra utmaningar	- Social oro i våra stadsdelar, känsla av otrygghet eller otrivsel i sitt boende, fastighet eller miljö vi förvaltar. Örebro kommun - Program för hållbar utveckling ÖrebroBostäder - Riktlinjer för social hållbarhet - Riktlinje för att minska och motverka segregation - Riktlinje för externa samarbeten - Code of Conduct - Policy och riktlinjer för uthyrning av ÖBOs lägenheter - Upphandlingspolicy - Uppförandekod entreprenörer - Likabehandlingsplan - Rekryteringsprocess, kompetensbaserad rekrytering - Arbetsmiljöpolicy - Alkohol- och drogpolicy - Riktlinje - Vårt hållbara och flexibla arbetssätt
Policy och andra styrdokument	
Exempel på aktiviteter för att följa policys och motverka väsentliga risker	Exempel visas i form av artiklar på ÖBOs hållbarhetssidor på obo.se/hallbarhet/social-hallbarhet
Resultatindikatorer	Följer tidigare årsredovisningar finns i respektive kapitel.

Ekologisk hållbarhet

Väsentliga risker eller andra utmaningar	- Klimatpåverkan i samband med uppvärmning, byggnation och de utsläpp som hyresgästerna ger upphov till i anslutning till sin bostad eller lokal. - Lyckas värna om ekosystemtjänster i samband med byggnation eller fastighetsförvaltning Örebro kommun - Program för hållbar utveckling - Klimatstrategi - Avfallsplan - Fordonsriktlinjer ÖrebroBostäder - Färdplan mot klimatneutralitet - Riktlinjer för utemiljöer - Hållbarhetskalkyl - Riktlinjer för elbilsladdning - Solcellsstrategi - Mobilitetsstrategi
Policy och andra styrdokument	
Exempel på aktiviteter för att följa policys och motverka väsentliga risker	Exempel visas i form av artiklar på ÖBOs hållbarhetssidor på obo.se/hallbarhet/ekologisk-hallbarhet
Resultatindikatorer	Följer tidigare årsredovisningar och återfinns i respektive kapitel.

Ekonomisk hållbarhet (inklusive motverkande av korruption)

Väsentliga risker eller andra utmaningar	- Risk för att ekonomiska förutsättningar ger avkall på sociala och ekologiska aspekter. - Risk för mutor finns, de mest utsatta arbetsområdena är upphandling samt uthyrning. Örebro kommun - Visselblåsarfunktion - Policy för givande och tagande av muta ÖrebroBostäder - Policy och riktlinjer för uthyrning av ÖBOs lägenheter - Renoveringsstrategi - Upphandlingsriktlinjer
Policy och andra styrdokument	
Exempel på aktiviteter för att följa policys och motverka väsentliga risker	Exempel visas i form av artiklar på ÖBOs hållbarhetssidor på obo.se/hallbarhet/ekonomisk-hallbarhet
Resultatindikatorer	Följer tidigare årsredovisningar och finns i respektive kapitel.

B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

202506031023 9

Årsredovisning

B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

20250603102240

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för ÖrebroBostäder AB (ÖBO), organisationsnummer 556334-8449, får härmed avge följande berättelse över verksamheten 2024.

Allmänt om verksamheten

Ägare och verksamhet

ÖBO ägs till 100 procent av Örebro Rådhus AB, organisationsnummer 556005-0006. Örebro Rådhus AB ägs av Örebro kommun till 100 procent. Köp eller försäljningar mellan ÖBO och företag som ingår i koncernen Örebro Rådhus AB understiger en procent av totala inköp respektive försäljningar. Bolagets ändamål är att bidra till en god bostadsförsörjning i Örebro kommun.

Koncernen

I koncernen ingår ÖBO Omsorgsfastigheter AB organisationsnummer 556800-5432, Västerporten Fastigheter i Örebro AB organisationsnummer 556004-8232, ÖBO Husaren AB organisationsnummer 556652-0515 samt ÖBO Holding organisationsnummer 559362-0973 med underliggande bolag. ÖrebroBostäder AB upprättar ingen koncernredovisning då den upprättas hos moderbolaget Örebro Rådhus AB, som är den högsta modern i koncernen.

FLERÅRSÖVERSIKT

Ekonomisk översikt, belopp i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 050 227	1 929 139	1 842 486	1 759 799	1 744 989
Driftnetto	909 100	820 110	780 758	737 150	749 463
Resultat efter finansnetto	20 482	11 436	63 889	127 585	145 146
Balansomslutning	13 918 231	13 351 769	12 418 023	11 466 439	10 662 486
Eget kapital	2 468 534	2 463 656	2 526 631	2 525 318	2 492 009
Utdelning	-	-	35 019	33 708	33 567
Fastigheter					
Marknadsvärde fastigheter	37 171 638	34 827 321	33 378 546	35 313 725	33 465 328
Investeringar	1 104 153	1 178 491	1 339 154	1 107 637	737 767
Nyckeltal lönsamhet					
Överskottsgrad %	44,34	42,5	42,4	41,9	42,9
Avkastning på eget kapital %	0,83	0,46	2,54	5,09	5,97
Totalavkastning %	5,97	3,20	-7,26	4,36	16,17
Direktavkastning %	7,97	7,59	7,51	7,39	7,92
Finansiering					
Soliditet %	18	18,45	20,35	22,02	23,37
Räntetäckningsgrad	1,0	1,0	1,4	1,9	1,9
Låneränta %	2,72	2,69	1,84	1,76	2,17
Förvaltning					
Förhandlad hyresförändring %	5,25	4,95	1,90	1,50	1,92
Uthyrbar area, 1000-tal m²	1 622	1 621	1 623	1 608	1 617
Antal lägenheter	22 042	22 054	22 098	22 044	22 176
Antal nyproducerade lägenheter	259	101	15	-	79
Ekonomisk uthyrningsgrad					
bostäder % (*)	97,9	98,1	99,2	97,4	98,0
lokaler % (*)	94,8	93,7	95,1	89,0	92,4

Definitioner: se not 36

B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

20250603102241

Dotter- och intressebolag

ÖBO Omsorgsfastigheter AB

ÖBO Omsorgsfastigheter AB ägs till 100 procent av ÖBO. Bolagets ändamål är att främja tillgången på goda bostäder för äldre och personer med funktionsnedsättning. Den 1 juli 2012 förvärvades 24 fastigheter av Örebro kommun för 338 mkr.

Fastighetsbeståndet består av 730 (728) lägenheter i omsorgsboende. Därutöver förvaltar bolaget ytterligare 324 lägenheter som ägs av moderbolaget. Under året har två fastigheter reglerats in i ÖBO Omsorgsfastigheter från ÖBO, fastigheter som används i omsorgsändamål.

En utmaning finns i att äldreboenden som finns i bolagets bestånd inte lever upp till nyare krav på lokaler. Bolaget behöver ställa om och utveckla äldreboenden till nya eller mer ändamålsenliga lokaler som en viktig del i sin strategi framöver. ÖBO Omsorgsfastigheter har även ett pågående uppdrag att bygga nya gruppboenden under kommande åren.

Västerporten Fastigheter i Örebro AB

Västerporten Fastigheter i Örebro AB ägs till 100 procent av ÖBO. Bolagets ändamål är att äga, förvalta, utveckla och överlåta fastigheter för att tillgodose behovet av affärs- och verksamhetslokaler i Örebros västra stadsdelar. Bolaget ska, i samverkan med Örebro kommun och andra aktörer, bidra till att fler arbetstillfällen skapas samt att människorna som bor där blir aktiva i utvecklingen av sina närområden.

Fastighetsbeståndet består av 85 069 (80 600) kvadratmeter lokaler i de västra stadsdelarna. Under 2023 har två nya fastigheter förvärvats som passar in i bolagets uppdrag kring fastighetsförvaltning men även det sociala hållbarhetsarbetet som bolaget bedriver. En tidigare padelhall kommer att ställas om till inomhusfotbollsarena.

ÖBO Husaren AB

ÖBO Husaren AB ägs till 100 procent av ÖBO. Bolagets ändamål är att uppföra och förvalta fastigheter. Bolaget äger för närvarande fastigheterna Tusenskönan 3, Varberga 18 och 19 samt Husaren 5.

Samtliga fastigheter är avsedda för moderbolagets egen verksamhet. Bolaget hanterar även underm arksgarage genom blockavtal med ÖBO.

Bixia Gryningsvind AB

Bixia Gryningsvind AB ägs till 40 procent av ÖBO. Övriga aktieägare är AB Stångåstaden (40 procent) och Tekniska Verken i Linköping Vind AB (20 procent).

Bolaget äger på balansdagen sammanlagt tio vindkraftverk med en normal årsproduktion på cirka 68 GWh. Vindkraftverken är lokaliserade i Nässjö, Skara, Falkenberg, Sveg och Sunne.

Syftet med ÖBOs engagemang är dels att bidra till att förnyelsebar energi produceras, dels att åstadkomma prisneutralitet. Eftersom ÖBO också är en stor konsument minskar känsligheten för stora prisförändringar på el.

Resultat och ställning

Resultat efter finansiella poster uppgick till 20,5 (11,4) mkr, ett resultat i linje med resultatkrav från ägaren för 2024. Det svaga resultatet för året förklaras till största delen av fortsatt höga finansieringskostnader, främst på grund av de senaste årens inflationsdrivna kostnadsutveckling samt att intäkterna inte ökat i paritet.

Resultatet har även påverkats av indexuppräkningar i avtal och även högre pensionskostnader. I samband med fastställande av budget för 2023 stod bolaget inför ekonomiska utmaningar som skulle medföra en reducering av underhållsbudget för att säkerställa resultatkravet på 96 mkr. Styrelsen valde att lyfta frågan till ägare och förespråkade minskat resultatkrav för att inte reducera underhåll. Ägaren fastställde nya resultatkrav för 2023 (10 mkr) samt för 2024 (20 mkr). Ägaren valde i samband med detta att besluta om att bolaget inte ska lämna utdelning under 2023 och 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2024, likt 2023, präglades av ekonomisk prioritering och effektivisering. Med stigande inflation och marknadsräntor under 2022 och stora delar av 2023 har den ekonomiska utmaningen vuxit successivt. Även om inflationsläget stabiliserat sig till större grad än vad som kunde förväntas under 2024 har effekterna fortsatt påverka bolagets förutsättningar.

Räntekostnadsökningar utgör den absolut största kostnadsökningen som skapat stora utmaningar i resultaträkningen. Samtidigt har trepartsöverenskommelsen mellan Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännytta och Fastighetsägarna inte resulterat i hyresjusteringar som speglar omvärldsförutsättningarna, vilket syftet var. Effekterna av detta kommer påverka förutsättningarna under ytterligare något år.

En större organisationsöversyn genomfördes i syfte att möta våra kunder utifrån förändrade behov, med utgångspunkt i att 80 procent av alla ärenden ska hanteras digitalt. Detta har medfört en förändring av roller och arbetssätt inom stora delar av organisationen. Organisationsförändringen skulle också resultera i tio procent lägre personalstyrka genom naturliga avgångar. Åtgärden och effekten säkerställdes till stora delar under 2023, personalreduceringarna verkställdes fullt ut under 2024. Det finns en fortsatt hög kostnadsutveckling i upphandlingar och energi, vatten och avfallspriser som överstiger intäktsökningarna.

Måsen färdigställdes och efterfrågan på lägenheterna var stor, fullt uthyrd fastighet. Varberga centrum som färdigställdes under 2023 har ännu inte är helt blivit uthyrt. Under året har ett stort arbete gjort för att minska hyresvakanserna. Även om delar av det skett framgångsrikt för studentbostäder så ser vi en trögare hyresmarknad och vakansnivå på 1,9 procent under 2024.

Hyresbortfallet för året ligger på 36 (34) mkr. Utmaningen är delvis demografiskt driven med svag befolkningstillväxt och väldigt reviderade befolkningsprognoser framåt.

Bedömning av 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, aktuella uppdrag samt hur måluppfyllelsen av budgetdirektiv och indikatorer ser ut.

Styrelsen bedömer att i den mån bolaget självt 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.

Bolaget har redogjort för alla uppdrag enligt ägardirektivet.

Riskbedömning och kontrollaktiviteter

Omfattning och bedömning av riskhantering i sin helhet, och den finansiella rapporteringen i synnerhet, görs kontinuerligt av bolagsledningen, styrelsen och revisorer. Ekonomienheten och fastighetsutvecklingsenheten arbetar sida vid sida och gör fortlöpande uppföljningar och analyser på fastighetsnivå samt på resultat-, balans-, och projektnivå för att säkerställa att riktlinjer följs. Översyn av attest- och behörighetsordning görs regelbundet och ändras vid behov.

Bolagets verksamhet, finansiella hantering och förvaltning revideras årligen av bolagets revisorer som rapporterar iakttagelser och eventuella synpunkter direkt till styrelsen. Styrelsen utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Ekonomisk uppföljning av samtliga dotter- och intres-

B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

20250603102 42

sebolag sker tertialvis mot budget och prognos. Rapportering sker till bolagsledning, styrelse och revisor. Principer för redovisning, rapportering och revisionssynpunkter gås igenom vid ordinarie revision av årsbokslut. Styrelsen har haft åtta protokollförda möten under verksamhetsåret.

Användning av finansiella instrument

I ÖBOs "Riktlinjer för finanshantering" slås fast att räntederivat ska "syfta till att hantera ränterisker" samt att finansförvaltningen ska ske utifrån de förutsättningar som ÖBOs rörelseresultat visar. Denna strategi förutsätter en aktiv ränteriskhantering som bland annat innebär att säkringsinstrumenten kan ersättas eller överflyttras till andra säkringsdokument i syfte att åstadkomma en jämn och stabil räntekostnad över tid, i balans med rörelseresultatet.

Aktiv ränteriskhantering innebär att räntebindningen kan förlängas eller förkortas genom olika säkringsinstrument. All användning av säkringsinstrument sker mot den underliggande låneportföljen, inklusive planerade framtida nya lån alternativt refinansiering av befintliga lån. Säkringens effektivitet bedöms kontinuerligt genom den aktiva skuldhanteringen som bland annat innebär att säkringsinstrumenten marknadsvärderas och att ÖBOs rörelseresultat mäts i förhållande till ränterisken.

Låneportföljen

Företagets låneskuld uppgår till 10 291 (9 691) mkr. Lånen är enbart upptagna i svensk valuta. Årets räntekostnader uppgår till 315 (276) mkr.

Upplåningen sker i ett samarbete med Örebro kommun och övriga bolag i koncernen Örebro Rådhus AB. Örebro kommun har erhållit rating AA+ av Standard & Poor's. Ratingen innebär att upplåning kan ske med certifikatsprogram och egna obligationer. Vidare sprids riskerna genom att använda Kommuninvest, även upplåning med pantbrev ingår i riskspridandet. Ränterisken hanteras av varje bolag genom olika derivat.

Andelen lån som är knutna till korta räntebaser såsom dagsränta eller tre månaders Stibor är 25,8 (32,6) procent. Den vägda räntebindningstiden är 7,0 (5,5) år. Den långa tiden beror bland annat på att cirka 14 procent av portföljen har en räntebindning överstigande tio år. Under senare delen av 2024 gjordes ett antal affärer under perioden då tioårsräntan var cirka 1 procentenhet lägre än rörliga. Omsättning av korta mot långa räntor gjordes för att minska resulatriskexponeringen. Den vägda genomsnittsräntan uppgick för 2024 till 2,72 (2,69) procent.

Väsentliga risker

I hållbarhetsrapporten avrapporteras ÖBOs väsentligaste risker enligt ÅRL. Utöver dessa finns det fler områden inom ÖBOs miljöarbete som kan ha hög ekonomisk påverkan och därför hanteras noga:

Inflation och marknadsutveckling

Även om inflationen mattats av och stabiliserats under 2024 så kommer effekterna att påverka bolaget under en längre period, både vad avser finansieringskostnader i förhållande till hyresökningsnivåer och i flera pågående projekt. Där finns en stor risk i framtida nedskrivningar utifrån justerade direktavkastningskrav och marknadsvärden.

Vattenförbrukning

Individuell mätning och debitering för vatten är något som har en stor besparingspotential. Vi har under många års tid infört detta på fler lägenheter.

Uppvärmning av fastigheter

Stora kostnader ligger i uppvärmningen av ÖBOs fastigheter. Flertalet arbeten pågår för att minska denna, bland annat användningen av självlärande algoritmer i våra undercentraler, vilka "lär sig" att styra huset på ett mer effektivt sätt och en uppstart av ett mer fokuserat arbete för att hitta och åtgärda högförbrukande fastigheter. Under 2024 påbörjades ett arbete med att använda AI-styrning av ventilationssystem också.

Markföroreningar

Eftersom det finns brist på orörd mark i Örebro tätort ökar riskerna för markföroreningar. Ofta är det svårt att i ett tidigt skede göra tillförlitliga kalkyler på saneringskostnaderna för dessa markområden.

Föroreningar i byggmaterial

Föroreningar i byggmaterial kan vara knutna till höga saneringskostnader. Den senaste tiden har vi konstaterat att krom 6 finns i betong och vi ser därför över hur vi ska hantera betongmassor på ett effektivt och säkert sätt vid rivning. Även radon finns med något förhöjda värden i ett mindre antal byggnader och lägenheter. Vi arbetar kontinuerligt med åtgärder för att få ner halterna under gällande gränsvärden.

Vi ser tydliga kostnadsökningar för asbestsanering i samband med renoveringar och det är ett område med allt hårdare krav vid sanering.

Byggnationsavfall

Det är kostsamt och icke-klimatsmart att kasta material som kan användas. Därför har ÖBO flera återbruksprojekt. Örebro ByggRetur har haft sitt första hela verksamhetsår med stor framgång, verksamheten behöver växa och ser behov av ytterligare lokalytor för att kunna hantera ännu mer återbruk. Verksamhetens syfte är att ta emot och sälja återbrukade inventarier. ÖBO med dotterbolag är medfinansiärer.

Föroreningar i mark

Antalet lägenheter där förhöjda radonhalter har påträffats fortsätter att minska. Hela ÖBOs bostadsbestånd är kontrollerat i enlighet med den metodik som finns framtagen av Statens Strålskyddsmyndighet. Successivt åtgärdas och kontrolleras de punkter där halterna varit för höga. I många fall är radon svårt att åtgärda och det kommer att ta lång tid innan samtliga lägenheter är åtgärdade.

Val av byggmaterial

Vilka material vi använder oss av vid renoveringar och nyproduktion är en viktig miljöfråga. Både avseende miljön i stort, men är också viktigt för respektive person som bor, vistas och arbetar i våra byggnader. Målsättningen är att minst 85 procent av alla byggmaterial/produkter som vi bygger in i våra hus ska klara kriterierna för miljöklassning i enlighet med SundaHus nivå A, B eller C+.

Laddning av elfordon

Fler och fler hyresgäster efterfrågar laddplatser till sina bilar, det är en viktig samhällsomställning att kunna erbjuda både för kundnöjdheten och klimatets skull. Däremot är det en ekonomisk utmaning framåt som ÖBO har en grov plan på hur man kan lösa. Ett arbete gällande mobilitetsstrategi för alla våra områden och hyresgäster är påbörjat.

Hållbarhetsrapport

Bolagets hållbarhetsrapport enligt ÅRL 6 kap 11 § återfinns på sidorna 7–18 i detta dokument.

B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

20250603102 43

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital		*Aktiekapital*	*Reservfond*	*Uppskrivningsfond*	*Fond för utvecklingsutgifter*	*Summa*
Ingående balans	2024-01-01	526 000	100 000	145 673	2 667	774 340
Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital						
Minskning av uppskrivningsfond		-	-	-6 253		-6 253
Avsättning till fond för utvecklingsutgifter		-	-	-	-534	-534
Summa förändringar i redovisade värden		-	-			
Summa bundet eget kapital	**2024-12-31**	**526 000**	**100 000**	**139 420**	**2 133**	**767 553**

Fritt eget kapital		*Balanserat resultat inkl årets resultat*
Ingående balans	2024-01-01	1 689 315
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		-
Omföring uppskrivningsfond		6 253
Avsättning fond för utvecklingsutgifter		534
Årets resultat		4 879
Utdelning		-
Summa fritt eget kapital	**2024-12-31**	**1 700 981**
Total eget kapital		**2 468 534**

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 700 980 747, disponeras enligt följande:

att i ny räkning överföres	1 700 980 747
Summa	**1 700 980 747**

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

B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

202506031O244

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning	5	2 050 227	1 929 139
Driftkostnader	6	-834 822	-801 522
Underhållskostnader	7	-257 956	-261 478
Fastighetsskatt	8	-48 348	-46 029
Av- och nedskrivning på fastigheter	9	-384 403	-360 227
Bruttoresultat		**524 698**	**459 883**
Administrations- och försäljningskostnader	10	-254 584	-207 767
Utrangeringar		-6 985	-3 807
Resultat vid försäljning av fastigheter	12	66 133	7 843
Övriga rörelsekostnader		-4 000	680
Rörelseresultat	11, 13	**325 262**	**256 832**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		-	21 232
Resultat från försäljning av aktier och andelar		-	567
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	135 464	122 112
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-440 244	-389 307
Resultat efter finansiella poster		**20 482**	**11 436**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		49 100	34 150
Resultat före skatt		**69 582**	**45 586**
Skatt på årets resultat	17	-64 703	-73 543
ÅRETS RESULTAT		**4 879**	**-27 957**

B1pMVor2lcx-BJCGNoB3kx

20250603102345

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande	18	**2 133**	**2 667**
		2 133	**2 667**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	19	11 404 291	11 026 030
Inventarier	20	59 272	69 363
Pågående nyanläggningar	21	1 964 567	1 851 609
		13 428 130	**12 947 002**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	22	100 243	98 893
Andelar i intresseföretag	23	29 232	29 232
Fordringar hos intresseföretag	24	68 000	76 304
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25	40	40
Andra långfristiga fordringar	28	6 028	4 583
		203 543	**209 052**
Summa anläggningstillgångar		**13 633 806**	**13 158 721**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m m	**29**		
Råvaror och förnödenheter		9 724	10 668
		9 724	**10 668**
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		35 176	27 153
Fordringar hos koncernföretag		49 114	59 177
Aktuell skattefordran		5 749	-
Övriga fordringar		66 794	3 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	45 470	62 973
		202 303	**152 461**
Kassa och bank			
Kassa och bank		72 398	29 919
		72 398	**29 919**
Summa omsättningstillgångar		**284 425**	**193 048**
SUMMA TILLGÅNGAR		**13 918 231**	**13 351 769**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (52 600 aktier)		526 000	526 000
Uppskrivningsfond		139 420	145 673
Reservfond		100 000	100 000
Fond för utvecklingsutgifter		2 133	2 667
		767 553	**774 340**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 696 102	1 717 273
Årets resultat		4 879	-27 957
		1 700 981	**1 689 316**
		2 468 534	**2 463 656**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	27	601 552	536 849
		601 552	**536 849**
Långfristiga skulder	**31**		
Övriga långfristiga skulder			-
Skulder till Örebro kommun		10 291 400	9 691 400
		10 291 400	**9 691 400**
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit		257	146 704
Förskott från kunder		1 842	-
Leverantörsskulder		218 281	249 386
Skulder till koncernföretag		126	561
Aktuell skatteskuld		-	6 770
Övriga skulder		16 626	17 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	**319 613**	**238 663**
		556 745	659 864
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**13 918 231**	**13 351 769**

B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

20250603 10246

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		20 482	11 436
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	35	340 073	347 847
Betald inkomstskatt		-12 519	6 615
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**348 036**	**365 898**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager		944	-2 183
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-27 698	-70 770
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		50 097	-50 039
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**371 379**	**242 906**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-9 051	-1 194 733
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		4 857	10 755
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-	-2 667
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-930 228	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter		113 755	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-820 667**	**-1 186 645**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		34 150	34 150
Upptagna lån		600 000	2 900 000
Amortering av lån		-	-1 892 324
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		4 064	-
Förändring av checkräkningskredit		-146 447	-42 117
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-	-35 019
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**491 767**	**964 690**
Årets kassaflöde		**42 479**	**20 951**
Likvida medel vid årets början		**29 919**	**8 968**
Likvida medel vid årets slut	**34**	**72 398**	**29 919**

B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

Noter

Belopp i tkr där ej annat anges.

20250603102247

NOT 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen 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.

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag redovisas som intäkt då den framtida prestation 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 bolaget lämnar till de anställda. Bolagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Inkomstskatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheter att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen 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 var väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilket skrivs av separat.

Pågående arbeten

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

Avskrivningsprinciper

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

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaden består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Nyttjandeperioden kan komma att justeras då statusbesiktningar av byggnaderna sker löpande. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnaderna:

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

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

Avskrivningstider för övrig materiella anläggningstillgångar:

Datorer etc	3 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Bilar	10 år

B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

20250603 10248

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 och joint venture
Bolagets innehav av andelar i ett företag som inte är dotterföretag men där bolaget utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande klassificeras som innehav av andelar i intresseföretag. Intresseföretag föreligger då bolaget innehar mer än 20 procent men mindre än 50 procent 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.

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.

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

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 föra 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.

B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

NOT 2 **Koncernuppgifter**

Företaget är helägt dotterföretag till Örebro Rådhus AB, organisationsnummer 556005-0006 med säte i Örebro. Örebro Rådhus AB ägs av Örebro kommun till 100 procent.

ÖrebroBostäder AB som utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enl not 22, upprättar ej koncernredovisning enligt ÅRL 7:2 då företaget och dess samtliga dotterföretag omfattas av en koncernredovisning som upprättas av Örebro Rådhus AB. Örebro Rådhus AB:s koncernredovisning har upprättats och reviderats enligt lagstiftning som har tillkommit i enlighet med Europeiska gemenskapernas direktiv av den 13 juni 1983 om sammanställd redovisning. (83/349/EEG).

Inköp och försäljning inom koncernen
Av företagets totala inköp avser 43 652 tkr koncerninterna transaktioner gällande främst hyror avseende egna lokaler samt administrationskostnader. Av företagets totala försäljning avser 53 369 tkr koncerninterna transaktioner.

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.

20250603102 49

NOT 4 **Väsentliga händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

NOT 5 **Nettoomsättning**

	2024	2023
Bostäder, brutto	1 883 032	1 763 152
HLU-rabatter	-34 354	-32 602
Övriga rabatter	-47 070	-43 121
Outhyrt	-53 414	-33 909
Outhyrt i %	2,84 %	1,92 %
Bostäder netto	**1 748 194**	**1 653 520**
Lokaler, brutto	169 991	149 692
Outhyrt	-19 295	-5 325
Outhyrt i %	11,35 %	3,56 %
Lokaler netto	**150 696**	**144 367**
Garage och p-platser, brutto	70 463	58 487
Outhyrt	-4 327	-3 038
Outhyrt i %	6,14 %	5,19 %
Garage och p-platser netto	**66 136**	**55 449**
Debiterade energiavgifter	19 112	16 825
Ersättningar från hyresgäster	15 869	12 543
Fakturerade kundkostnader	1 186	545
Övriga intäkter	46 238	45 074
Vinst vid försäljning av inventarier	2 796	816
Övriga intäkter	**85 201**	**75 803**
SUMMA	**2 050 227**	**1 929 139**

**I 2023 års siffror ingår ej projektvakanser.*

NOT 6 **Driftkostnader**

	2024	2023
Fastighetsservice	432 243	413 745
Förhandlingsersättning till Hyresgästföreningen (HGF)	1 726	2 996
Boinflytande och fritidsverksamhet	5 851	6 413
Avskrivning inventarier	10 467	11 261
El	60 996	53 572
Värme	201 623	197 617
Vatten	61 243	61 435
Avfall	60 434	54 225
Kabel-tv och bredband	239	258
SUMMA	**834 822**	**801 522**

NOT 7 **Underhållskostnader**

	2024	2023
Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll	80 121	92 263
Periodiskt underhåll	177 835	169 215
SUMMA	**257 956**	**261 478**

NOT 8 **Fastighetsskatt**

	2024	2023
Årets skattekostnad	48 348	46 856
Överprövningar av tidigare taxeringar	-	-827
SUMMA	**48 348**	**46 029**

NOT 9 **Av- och nedskrivning av fastigheter**

	2024	2023
Planenlig avskrivning byggnad och markanläggning	382 213	360 227
Nedskrivningar	2 190	-
SUMMA	**384 403**	**360 227**

B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

20250603102S0

NOT 10 **Administrations- och försäljningskostnader**

	2024	2023
Marknadsföring	3 409	4 377
IT-kostnader	40 110	28 259
Avskrivning inventarier	6 614	4 368
Kundförluster, netto	6 024	7 122
Förgävesprojektering	17 265	-
Personalkostnader	138 507	133 609
Övriga administrativa kostnader	42 655	30 032
SUMMA	**254 584**	**207 767**

NOT 11 **Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer**

Anställda, medelantal	2024	2023
Män	282	280
Kvinnor	200	195
Totalt	482	475

Övriga ledande befattningshavare	2023	2024
Män	5	5
Kvinnor	3	4
Totalt	8	9

Styrelsen	2024	2023
Män	4	4
Kvinnor	3	3
Totalt	7	7

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader	2024-12-31	2023-12-31
Löner och ersättningar	*213 577*	*233 664*
Sociala kostnader	110 318	103 642
(varav pensionskostnad) 1)	*(37 441)*	*(29 958)*

1) Av företagets pensionskostnader enligt plan avser 1 418 (1 283) företagets ledning avseende 2 (2) personer. Företaget har inga utestående pensionsförpliktelser till dessa (0). För styrelsen finns inga avtal om pension.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda	2024		2023	
	Styrelse, vd och vd	*Övriga anställda*	*Styrelse, vd och vd*	*Övriga anställda*
Löner och andra ersättningar	3 943	209 634	4 051	230 961
(varav tantiem o.d.)	(-)	(-)	(-)	(-)

Under 2024 har till styrelsen utbetalats 587 (652), varav 144 (114) till ordföranden. Av de löner och ersättningar som lämnats till övriga anställda avser 6 734 (6 290) andra ledande befattningshavare än styrelse, vd och vice vd.

Avgångsvederlag

För styrelsen finns inga avtal om avgångsvederlag. Vd har sex månaders uppsägningstid och tolvmånaders avgångsvederlag. Övriga ledande befattningshavare i bolaget har sex månaders uppsägningstid, men inga avtal avseende avgångsvederlag.

Arvode och kostnadsersättning till revisorer	2024	2023
EY		
Revisionsuppdrag	498	364
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Andra uppdrag	21	372
Lekmannarevisorer		
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	168	359

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

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

NOT 12 **Resultat vid försäljning av fastigheter**

	2024	2023
Resultat vid försäljning av fastigheter	66 133	7 843
	66 133	**7 843**

B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

20250603102S1

NOT 13 **Operationell leasing**

Leasingavtal där företaget är leasingtagare	**2024**	**2023**
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	82 490	28 520
Mellan ett och fem år	246 924	77 220
Senare än fem år	-	7 811
	329 414	**113 551**

Leasingavtal där företaget är leasinggivare	**2024**	**2023**
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	145 204	102 278
Mellan ett och fem år	308 567	133 980
Senare än fem år	157 829	75 494
	611 600	**311 752**

NOT 14 **Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024	**2023**
Ränteintäkter, övriga	5 027	16 124
Swapvinster	130 437	105 988
	135 464	**122 112**

NOT 15 **Övriga räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024	**2023**
Räntekostnader för fastighetslån	409 755	365 872
Borgensavgifter	30 489	23 435
	440 244	**389 307**

NOT 17 **Skatt på årets resultat**

	2024	**2023**
Aktuell skattekostnad	-	18
Uppskjuten skatt	-64 703	-73 561
	-64 703	**-73 543**

Avstämning av effektiv skatt	**2024**		**2023**	
	Procent	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		69 582		45 586
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget				
Skillnad avskrivningar på fastigheter	20,6 %	-14 334	20,6 %	-9 391
Ej avdragsgill/skattepliktig ned- och uppskrivning	43,5 %	-30 259	32,1 %	-14 624
Ej avdragsgilla räntekostnader	0,6 %	-451	-9,6 %	4 374
Övriga ej avdragsgilla kostnader	48,2 %	-33 548	88,2 %	-40 225
Skillnad reavinstbeskattning fastigheter	0,0 %	-	1,9 %	-847
Skatt hänförlig till tidigare år	3,9 %	-2 725	-3,5 %	1 616
Avdragsgilla underhållskostnader som är aktiverade	0,0 %	-	0,0 %	18
Ej utnyttjat underskottsavdrag	-96,7 %	67 272	-191,5 %	87 292
Ej skattepliktiga intäkter	-22,6 %	15 759	61,9 %	-28 195
Skattereduktion investeringar	2,5 %	-1 714	0,0 %	-
Förändring uppskjuten skatt	93,0 %	-64 703	161,4 %	-73 561
Redovisad effektiv skatt	**93,0 %**	**-64 703**	**161,3%**	**-73 543**

NOT 18 **Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande**

Ackumulerade anskaffningsvärden	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Vid årets början	2 667	-
Internt utvecklade tillgångar	-	2 667
Vid årets slut	**2 667**	**2 667**
Ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivning	-534	-
Vid årets slut	-534	-
Redovisat värde vid årets slut	**2 133**	**2 667**

B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

20250603102252

NOT 19 **Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	15 947 524	15 404 246
Nyanskaffningar	-	-264 439
Avyttringar och utrangeringar	-116 990	-9 461
Omklassificeringar	813 898	817 178
Vid årets slut	**16 644 432**	**15 947 524**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-5 446 208	-5 091 509
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	62 383	4 456
Omklassificeringar	3 373	-
Årets avskrivning	-383 381	-359 155
	-5 763 833	**-5 446 208**
Ackumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	615 216	612 607
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	1 168	2 609
	616 384	**615 216**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-90 502	-90 502
Årets nedskrivningar	-2 190	-
	-92 692	**-90 502**
Redovisat värde vid årets slut	**11 404 291**	**11 026 030**

Varav mark	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden	600 658	600 836
Avyttringar och utrangeringar	-4 181	-178
Redovisat värde vid årets slut	**596 477**	**600 658**

Anskaffningsvärdet har minskats med statliga bidrag på 264 439 (264 439)

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Ackumulerade verkliga värden	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets slut	37 171 638	34 827 321

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 tio år. ÖBOs 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.

Värderingsmodellen är emellertid inte lämpad för friliggande småhus varför en ortsprismetod (k/t-faktorn) har använts för att värdera dessa fastigheter.

Fastigheternas verkliga värde uppgick vid tidpunkten 2024-12-31 till 37 172 (34 827) mkr, vilket motsvarar 22 912 (21 480) kr per kvadratmeter

Följande antaganden ligger till grund för värderingen

Inflation*	2,00 % per år
Kalkylränta (Direktavkastning+inflation)	5,00 %-6,75 %
Direktavkastningskrav bostäder*	3,00 %-4,75 %
Direktavkastningskrav lokaler*	5,50 %-7,25 %
Drift- och underhållskostnader*, bostäder	375-625 kr/kvm
Drift- och underhållskostnader*, kommersiella lokaler	245-425 kr/kvm
Drift- och underhållskostnader*, enklare lokaler	260-390 kr/kvm
Drift- och underhållsutveckling*	2,00 %
Långsiktig vakans bostäder* (ekonomisk)	0,0 %-3,0 %
Långsiktig hyresutveckling*	2,00 %

* Newsec AB

B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

20250603102S3

NOT 20 **Inventarier**

Ackumulerade anskaffningsvärden	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	183 859	173 453
Nyanskaffningar	9 132	16 241
Avyttringar och utrangeringar	-12 879	-5 835
Omklassificeringar	-80	-
	180 032	**183 859**

Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-114 497	-103 829
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	10 818	4 962
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-17 081	-15 630
	-120 760	**-114 497**
Redovisat värde vid årets slut	**59 272**	**69 363**

NOT 21 **Pågående nyanläggningar**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	1 851 609	1 490 296
Omklassificeringar	-991 195	-817 178
Investeringar	1 104 153	1 178 491
Redovisat värde vid årets slut	**1 964 567**	**1 851 609**

NOT 22 **Andelar i koncernföretag**

Ackumulerade anskaffningsvärden	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	98 893	98 893
Förvärv	1 350	-
Redovisat värde vid årets slut	**100 243**	**98 893**

Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag			2024-12-31	2023-12-31
Dotterföretag/Organisationsnummer/Säte	*Antal andelar*	*Andel i % i)*	*Redovisat värde*	*Redovisat värde*
ÖBO Omsorgsfastigheter AB, 556800-5432 Örebro	1 000	100,0	1 450	100
Västerporten Fastigheter i Örebro AB, 556004-8232, Örebro	11 000	100,0	92 324	92 324
ÖBO Husaren AB, 556652-0515, Örebro	5 000	100,0	6 369	6 369
ÖBO Holding AB, 559362-0973, Örebro	1 000	100,0	100	100
			100 243	**98 893**

i) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

ÖrebroBostäder AB upprättar inte koncernredovisning eftersom dotterbolagen konsolideras i ägarbolaget Örebro Rådhus AB.

B1pWVar2kx-BJCGNoB3kx

20250603102354

NOT 23 **Andelar i intresseföretag**

Ackumulerade anskaffningsvärden	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	29 232	21 232
Omklassificeringar	-	8 000
	29 232	**29 232**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-	-21 232
Under året återförda nedskrivningar	-	21 232
	-	-
Redovisat värde vid årets slut	**29 232**	**29 232**

Specifikation av företagets innehav av andelar i intresseföretag	2024-12-31	
Intresseföretag/Organisationsnummer/Säte	*Ägd andel av: Justerat EK / Årets resultat*	*Andelar / antal i %* i)*
Bixia Gryningsvind AB 556544-2638 Linköping	20 429 -167	400 40 %

Specifikation av företagets innehav av andelar i intresseföretag	2023-12-31	
Intresseföretag/Organisationsnummer/Säte	*Ägd andel av: Justerat EK / Årets resultat*	*Andelar / antal i %* i)*
Bixia Gryningsvind AB 556544-2638 Linköping	23 582 3 568	400 40 %

i) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

NOT 24 **Fordringar hos intresseföretag**

Ackumulerade anskaffningsvärden	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	76 304	84 304
Omklassificeringar	-	-8 000
Amorteringar, avgående fordringar	-8 304	-
Redovisat värde vid årets slut	**68 000**	**76 304**

NOT 25 **Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Ackumulerade anskaffningsvärden	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	40	40
Redovisat värde vid årets slut	**40**	**40**

NOT 26 **Finansiella instrument och riskhantering**

Derivat och finansiell riskhantering

Marknadsvärdet på derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas överstiger redovisat värde med 67 510 tkr. Föregående år understeg marknadsvärdet det redovisde värdet med 95 190 tkr.

Säkringsredovisning

I ÖrebroBostäders "Riktlinjer för finanshantering" slås fast att räntederivat ska "syfta till att hantera ränterisker" samt att finansförvaltningen ska ske utifrån de förutsättningar som ÖBOs rörelseresultat visar. Denna strategi förutsätter en aktiv ränteriskhantering som bland annat innebär att säkringsinstrumenten kan ersättas eller överflyttas till andra säkringsdokument med syfte att åstadkomma en jämn och stabil räntekostnad över tid i balans med rörelseresultatet. Aktiv ränteriskhantering innebär att räntebindningen kan förlängas eller förkortas genom olika säkringsinstrument. All användning av säkringsinstrument sker mot den underliggande låneportföljen inklusive planerade framtida nya lån alternativt refinansiering av befintliga lån. Säkringens effektivitet bedöms kontinuerligt genom den aktiva skuldhanteringen som bland annat innebär att säkringsinstrumenten marknadsvärderas och att ÖBOs rörelseresultat mäts i förhållande till ränterisken.

B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

20250603102553

NOT 27 **Uppskjuten skatt**

	2024-12-31		
Väsentliga temporära skillnader	*Redovisat värde*	*Skattemässigt värde*	*Temporär skillnad*
Anskaffningsvärde fastigheter	17 168 124	14 042 114	3 126 010
Ackumulerade avskrivningar, fastigheter	-5 763 833	-5 860 904	97 071
	11 404 291	**8 181 210**	**3 223 081**

	2024-12-31		
Väsentliga temporära skillnader	*Uppskjuten skattefordran*	*Uppskjuten skatteskuld*	*Netto*
Anskaffningsvärde fastigheter	-	-643 958	-643 958
Ackumulerade avskrivningar, fastigheter	-	-19 997	-19 997
Skattemässigt underskottsavdrag	62 403	-	62 403
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	**62 403**	**-663 955**	**-601 552**

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till -1 287 116 tkr. Ingen ytterliggare fordran har bokats upp då det bedömts som att underskottet ej kan utnyttjas fullt ut inom de närmaste åren.

	2023-12-31		
Väsentliga temporära skillnader	*Redovisat värde*	*Skattemässigt värde*	*Temporär skillnad*
Anskaffningsvärde fastigheter	16 981 318	13 742 283	3 239 035
Ackumulerade avskrivningar, fastigheter	-5 955 288	-5 625 244	-330 044
	11 026 030	**8 117 039**	**2 908 991**

	2023-12-31		
Väsentliga temporära skillnader	*Uppskjuten skattefordran*	*Uppskjuten skatteskuld*	*Netto*
Anskaffningsvärde fastigheter	-	-667 241	-667 241
Ackumulerade avskrivningar, fastigheter	-	67 989	67 989
Skattemässigt underskottsavdrag	62 403	-	62 403
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	**62 403**	**-599 252**	**-536 849**

NOT 28 **Andra långfristiga fordringar**

Ackumulerade anskaffningsvärden	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Vid årets början	4 583	6 363
Tillkommande fordringar	3 597	-
Reglerade fordringar	-2 152	-1 780
Redovisat värde vid årets slut	**6 028**	**4 583**

NOT 29 **Varulager med mera**

	2024-12-31	**2023-12-31**
Råvaror och förnödenheter	9 724	10 668
	9 724	**10 668**

Varulagret består av reservdelar och material för reparation och underhåll av lägenheter och lokaler. Värdering har skett till anskaffningsvärde.

NOT 30 **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	**2023-12-31**
Upplupna inkomsträntor	5 791	21 713
Upplupen bonus	5 356	4 418
Övriga interimsfordringar	34 323	36 842
	45 470	**62 973**

NOT 31 **Långfristiga skulder**

	2024-12-31	**2023-12-31**
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	-	-
Skulder till Örebro kommun	-	-
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	-	-
Skulder till Örebro kommun	10 291 400	9 691 400

B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

20250603102S6

NOT 32 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror	143 743	130 687
Upplupna räntekostnader	22 886	26 001
Upplupna personalkostnader	47 496	30 638
Övriga interimsskulder	105 488	51 337
	319 613	**238 663**

NOT 33 **Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

Ställda säkerheter	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Fastighetsinteckningar	637 343	990 122
Summa ställda säkerheter	**637 343**	**990 122**

Eventualförpliktelser	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Parkeringsreverser	4 770	4 770
Fastigo ansvarsbelopp	4 244	4 118
	9 014	**8 888**

NOT 34 **Likvida medel**

	2024-12-31	2023-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassamedel	-	15
Banktillgodohavanden	72 398	29 904
	72 398	**29 919**

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:
- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst tre månader från anskaffningstidpunkten.

NOT 35 **Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen**

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Avskrivningar	399 827	372 175
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	2 190	-15 669
Nettoresultat försäljning av anläggningstillgångar	-61 944	-8 659
	340 073	**347 847**

NOT 36 **Nyckeltalsdefinitioner**

Driftnetto:	Resultat före avskrivningar på fastigheter
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Eget kapital:	Redovisat eget kapital plus obeskattade reserver minskat med 20,6 % schablonskatt
Investeringar:	Investeringar i byggnader och mark
Soliditet:	Synligt eget kapital i förhållande till balansomslutningen
Totalavkastning:	Driftnetto plus (värdeförändring minus nettoinvestering) / genomsnittligt marknadsvärde
Direktavkastning:	Driftnetto/genomsnittligt bokfört värde på fastigheterna
Avkastning på eget kapital:	Resultat efter finansiella poster/genomsnittligt eget kapital
Räntetäckningsgrad:	Rörelseresultat plus finansiella intäkter/räntekostnad
Låneränta:	Räntekostnad/genomsnittliga räntebärande skulder
Bostadshyror:	Genomsnittlig hyra kronor per m² och år
Överskottsgrad:	Driftnetto i förhållande till nettoomsättning

NOT 37 **Förslag till disposition av företagets vinst**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 700 981 tkr, disponeras enligt följande:

att till aktieägare utdelas 0 per aktie	-
att i ny räkning överföres	1 700 981
Summa	**1 700 981**

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

81pMVor2kx-BJCGiNoB3kx

Örebro den dag som framgår av respektive elektronisk underskrift

Mats Sjöström
Ordförande

Håkan Jacobsson

Helena Ståhl

Emelie Jaxell

Emilie Toro Hartman

Jimmy Nordengren

Yngve Alkman

Petra Karlsson Ekström
Verkställande direktör

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

Ernst & Young AB
Per Modin
Auktoriserad revisor



B1pMVor2kx-BJCGNaB3kx

20250603102S8

AVFLYTTNINGSSTATISTIK 2024

Lägenheter, exklusive student- och omsorgslägenheter som förvaltas av ÖBO

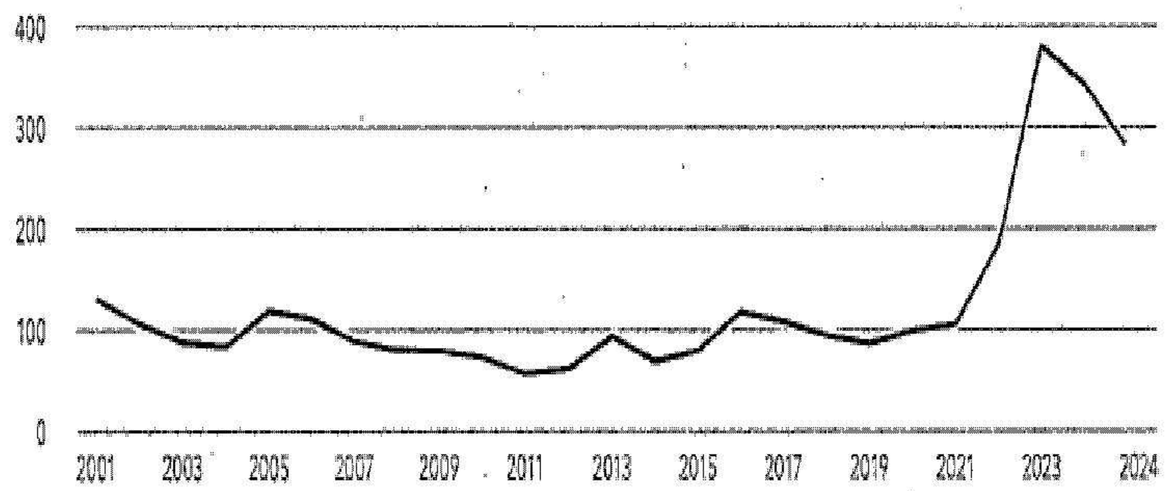
Område	Antal lgh	Antal avflytt	Avflytt %
Adolfsberg/Mosjö	356	30	8,4
Baronbackarna	833	118	14,2
Björkhaga	294	26	8,8
Brickebacken	1 159	132	11,4
Centrum	3 069	406	13,2
Garphyttan	278	35	12,6
Ladugårdsängen	394	41	10,4
Lillån/Glanshammar	277	32	11,6
Markbacken	1 004	143	14,2
Norrby	2 588	406	15,7
Oxhagen	814	86	10,6
Rosta	1 660	227	13,7
Sörbyängen	261	33	12,6
Tengvallsgatan	440	146	33,2
Tybble	1 461	133	9,1
Varberga	1 462	288	19,7
Vasa	1 242	149	12,0
Vivalla	2 206	333	15,1
Västhaga	843	144	17,1
Östernärke	316	63	19,9
Totalt	**20 957**	**2 971**	**14,2**

LÄGENHETER RIKTADE TILL SÄRSKILDA MÅLGRUPPER

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Seniorbostäder	1 280	1 259	1 238	1 243	1 243	1 243	1 243	1 246	1 229	1 130
Bostäder i kollektivhus	61	61	61	61	61	61	61	61	62	62
Studentbostäder	1 993	2 017	1 777	1 601	1 416	1 056	1 069	1 123	1 095	1 042
Ungdomsbostäder	0	0	16	91	82	95	97	115	93	108
Rök- och husdjursfria bostäder	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
Bostäder i småhus	1 429	1 426	1 409	1 418	1 414	1 411	1 404	1 401	1 401	1 401
Omsorgsbostäder	345	345	345	345	345	320	299	299	299	299
Omsorgsbostäder i dotterbolag	534	542	542	605	614	614	653	653	630	648

VAKANTA LÄGENHETER 2001-2023

**Från och med 2024 räknar vi inte med lägenheter som ska ställas på projekt, är spärrade eller har ett kommande avtal.*



AVFLYTTNINGSSTATISTIK STUDENTLÄGENHETER 2023

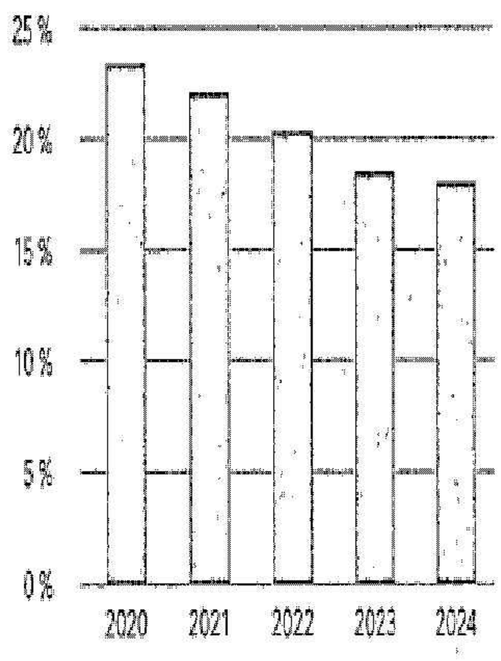
	Antal lgh	Antal avflytt	Avflytt %
Student	1 042	638	61,2

B1pMVor2kx-BJCGNo83kx

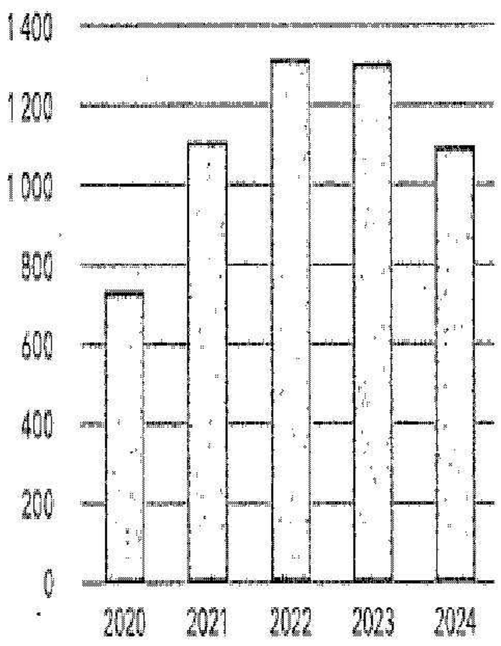
HYRESJUSTERINGAR

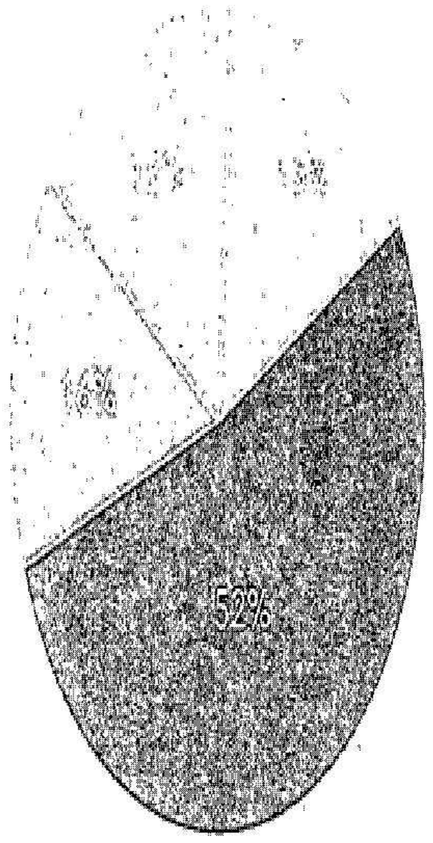
År	Procent
1995-03-01	3,00
1996-01-01	2,90
1997-01-01	2,90
1998-09-01	-0,70
1999-02-01	-0,70
2001-01-01	1,30
2002-01-01	1,00
2003-01-01	2,40
2004-01-01	2,05
2005-04-01	2,30
2006-01-01	-0,25
2007-03-01	2,00
2008-01-01	2,50
2009-03-01	2,70
2010-01-01	1,75
2011-01-01	2,25
2012-02-01	2,95
2013-01-01	1,95
2014-01-01	2,25
2015-01-01	0,90
2016-01-01	0,85
2017-02-01	1,10
2018-02-01	1,36
2019-01-01	2,00
2020-01-01	1,92
2021-01-01	1,50
2022-01-01	1,90
2023-01-01	4,95
2024-01-01	5,25
2025-01-01	4,62

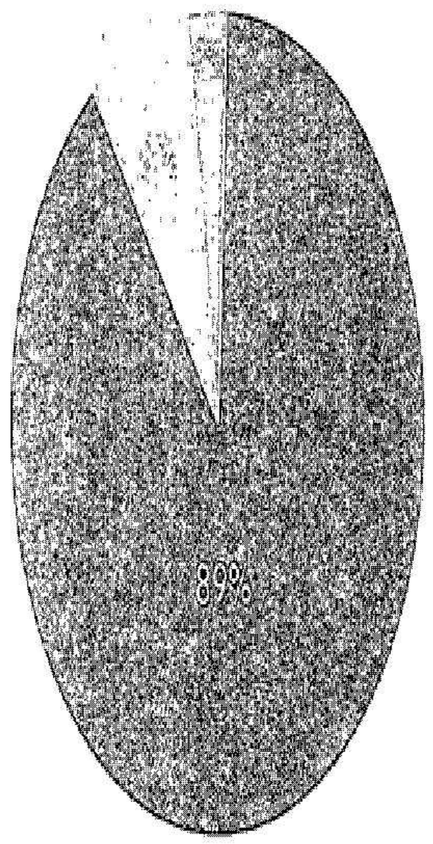
SOLIDITET

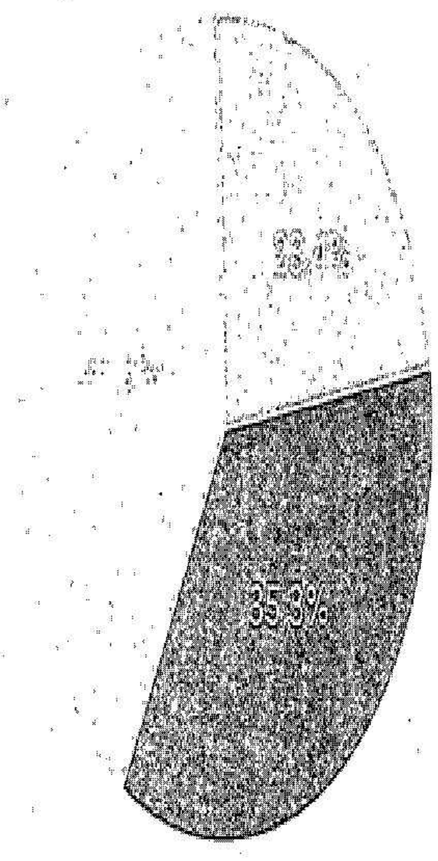


INVESTERINGAR









B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

20250603102600

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ÖrebroBostäder AB, organisationsnummer 556334-8449

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Örebrobostäder AB för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 20–38 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Örebrobostäder ABs finansiella ställning per 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 Örebrobostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 revisions-berättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

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 Örebrobostäder 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 Örebrobostäder 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Per Modin
Auktoriserad revisor

B1pWVor2kx-BJCGNoB3kx

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Örebrobostäder AB, organisationsnummer 556334-8449

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 på sidorna 6–19 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Digital signatur, se sista sidan.

Ernst & Young AB

Per Modin
Auktoriserad revisor

B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

20250603102 63

STYRELSE

ÖBOS STYRELSE

Mats Sjöström
Ordförande

Håkan Jacobsson
Förste vice ordförande

Helena Ståhl
Andre vice ordförande

Emelie Jaxell
Ledamot

Emilie Toro Hartman
Ledamot

Jimmy Nordengren
Ledamot

Yngve Alkman
Ledamot

David Samuelsson
Suppleant

Sara Ishak
Suppleant

Thord Andersson
Suppleant

TJÄNSTEPERSONER

Petra Karlsson Ekström
Vd

Carl-Johan Baatz
Vice vd

Oliver Hagvall
Sekreterare

PERSONALREPRESENTANTER

Peter Gustavsson
Vision

Stellan Flodman
Fastighetsanställdas förbund



B1pMVar2kx-BJCGNoB3kx

20250603102641

LEDNINGSGRUPP

ÖBOS LEDNINGSGRUPP

Petra Karlsson Ekström *
Vd

Carl-Johan Baatz
Vice vd

Anna-Carin B Magnusson
Förvaltningschef

Erika Johansson
Tillförordnad förvaltningschef

Harriet Arnold
Chef kommunikation & marknadsföring

Jan Dahlkvist
Byggchef

Karin Nordmark
HR-chef

Oliver Hagvall
Chef ekonomi & administration

Petter Runesson
Chef hållbar utveckling

** Tillträdde den 19 augusti 2024, då hon efterträdde Ulf Rohlén.*



B1pMVar2kx-BJCGNoB3kx

202506031026S

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda att stadigvarande brukas eller innehas i bolaget.

Balansomslutning
Summan av alla tillgångar eller summan av eget kapital och skulder.

Cap (= räntetak)
Ett avtal där låntagaren betalar en premie för rätten att inte behöva betala räntor över en viss nivå.

Derivatinstrument
Ett samlingsbegrepp för olika finansiella produkter som skapats för att uppnå önskad risknivå i den finansiella verksamheten.

Direktavkastning
Driftnettot i förhållande till genomsnittligt bokfört värde på fastigheterna.

Driftnetto
Resultatet före avskrivningar på fastigheter, det vill säga nettoomsättningen minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Eget kapital
De pengar som ägaren/ägarna betalat in plus alla vinster som sparats från tidigare år.

Finansnetto
Det samlade resultatet av alla räntekostnader och ränteintäkter.

Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU)
Ett system där hyresgästen bestämmer om underhåll ska utföras eller inte i lägenheten. Om hyresgästen avstår underhåll när tidsintervallet gått ut erhåller denne rabatt på hyran.

Investering
Exempelvis utbyte av komponent i en fastighet eller ny- eller tillbyggnad.

K3
Det regelverk som ÖrebroBostäder följer på grund av sin storlek. Indelningen har bestämts av Bokföringsnämnden och gäller från 2014-01-01.

Kapitalbindningstid
Anger hur lång tid det är tills lånet förfaller.

Kassaflödesanalys
En uppställning som visar hur likvida medel erhållits och vad dessa medel använts till. Uppställningen skiljer på löpande verksamhet, investeringsverksamhet samt finansieringsverksamhet.

Komponent
Del av fastighet som är en avskiljbar del och som skrivs av enligt en egen avskrivningsplan. Exempelvis stomme, tak, fasad etc.

Kortfristiga skulder
Skulder som förfaller inom ett år.

Likvida medel
Kontanter, bank- och postgirokonton samt kortfristiga placeringar som snabbt kan omvandlas till kontanter eller bankmedel.

Långfristiga skulder
Skulder som förfaller tidigast om ett år.

Obeskattade reserver
Avsättningar som görs för att skjuta upp beskattning av vinster.

Omsättningstillgångar
Alla tillgångar som inte är anläggningstillgångar, det vill säga tillgångar som är avsedda att omsättas inom ett år.

Räntabilitet (eller avkastning)
Ett resultatmått i förhållande till genomsnittligt eget kapital eller genomsnittligt totalt kapital.

Räntebindningstid
Anger hur lång tid räntan på ett lån är bunden.

Ränteswap
Avtal mellan två parter att byta räntebetalningar på ett underliggande lån. Används för att omvandla kort räntebindningstid till lång räntebindningstid eller omvänt.

Räntetäckningsgrad
Rörelseresultat plus finansiella intäkter i förhållande till räntekostnader. Detta mäter alltså förmågan att kunna betala räntor med intjänade medel.

Soliditet
Eget kapital inklusive 72 procent av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Stibor
Stockholm Interbank Offered Rate. Den ränta som bankerna lånar eller placerar pengar till. Fastställs dagligen.

Taxeringsvärde
Det värde på en fastighet som fastställs vid fastighetstaxeringen. Värdet ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet för fastigheten.

Totalavkastning
Driftnetto plus (värdeförändring minus nettoinvestering) delat med genomsnittligt marknadsvärde.

Underhåll
Åtgärder som syftar till att upprätthålla en fastighet och dess tekniska system. Avser planerade åtgärder som innebär utbyten eller renovering.

Vakansgrad
Andelen outhyrt i förhållande till totalt möjlig uthyrning. Kan mätas i kronor (ekonomisk vakansgrad) eller i kvadratmeter. Ibland avser det förhållandet på balansdagen och ibland utfallet under hela året (eller annan mätperiod).

B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

20250603102666

Definitioner

Definition av förnybar energi

Förnybara energikällor är energikällor som hela tiden förnyar sig och, vad vi känner till idag, inte tar slut inom överskådlig framtid. Lagrade energikällor (fossilt bränsle) som olja, kol, gas och uran är inte förnybara energikällor. Elenergi kan vara producerad av såväl förnybar energi som när den framställs i vattenkraftverk eller i biobränsleeldade kraftvärmeverk och är inte förnybar energi om den framställs i kärnkraftverk eller kraftverk som drivs av olja eller kol.

Förnybara energikällor är:

- Solenergi – solcell, soluppvärmning, solvärme, solfångare
- Vindkraft – vindkraftpark, vindkraftverk
- Vattenkraft – saltkraft, vågkraft, tidvattenkraft, havsvärmekraft
- Jordvärmekraft – värmepump, markvärme, bergvärme, vattenvärme
- Bioenergi – bränslepellets, biobränsle

Beräkningar av förnybar energi

Beräkningarna bygger på att antagande att 85 procent av fjärrvärmen är grön.

Atemp

Uppvärmd yta mer än 10° C.

Driftkostnad

Med driftkostnad avses drift-, administrations- och företagsövergripande kostnader.

Fastighetsförvärv

Med fastighetsförvärv avses köp av bebyggda fastigheter (läs antalet lägenheter).

Avhysningar

Avhysning innebär att Kronofogdemyndigheten genomför avhysning av hyresgäst. Till grund för avhysningen finns ett beslut, ett utslag om handräckning eller en dom där det står att hyresgästen är skyldig att flytta. Då ÖrebroBostäder AB har gjort en uppsägning och hyresgästen accepterar detta definieras det inte som en avhysning.

Bostäder tillgängliga för äldre

Här avses bostäder i markplan samt bostäder man når med hiss. Då det råder höjdskillnad vid entréer måste ramp eller liknande finnas.

CO_2 beräkningsmodell

För att beräkna utsläppen av CO_2 från verksamheten används följande omräkningsfaktorer:

Energibärare	*Enhet*	*Utsläpp per enhet*
El	KWh	257 gram CO_2
Olja	m^3	2680 kg CO_2
Fjärrvärme	KWh	102,8 gram CO_2
Bensin	liter	2,65 kg CO_2
Diesel	liter	2,98 kg CO_2
E85	liter	0,6 kg CO_2
Biogas	liter	0,2 kg CO_2

För flygresor används Tricoronas beräkningsmodell för utsläpp. För bilar bedöms bränsleförbrukningen vara en liter/mil för bensindrivna bilar och 0,8 liter för dieseldrivna.

Miljöledningssystem

Det finns inget system i enlighet med någon standard. Flera riktlinjer och direktiv är uppbyggda i enlighet med ISO 14001, men inte ett komplett system.

Hållbarhetskriterier vid upphandling

Inom begreppet avses kriterier inom etiskt och socialt ansvar samt ekonomi.

Som standard i förfrågningsunderlagen är klausuler om rätt till hävning om part blir dömd för brott mot bland annat jämställdhetslagen, diskriminering i arbetslivet eller gällande arbetsmiljölag och arbetsmiljöförordning. När det gäller ekonomi ska anbudsgivaren kunna visa att denne är fri från hinder för deltagande enligt LOU.

Miljöansvar

Avtal innehållande miljökrav, det vill säga upphandlade kontrakt som innehåller både pris och miljökriterier. Andel upphandlingar med miljökrav under året.

Socialt ansvarstagande

Avtal innehållande sociala krav, det vill säga upphandlade kontrakt som innehåller både pris och sociala kriterier. Andel upphandlingar med sociala krav under året.

Riskhantering i verksamhetssystem

Riskhanteringssystem som innehåller riskanalyser, åtgärder och kontroll.

Arbetsvillkor

Revision eller utvärdering av entreprenörer, det vill säga uppföljning av lagkrav eller krav enligt fackliga avtal.

Anställda

Antal anställda beräknas på antal månadsanställda och visstidsanställda, dock inte vikarier. Timanställda beräknas inte.

Månadslön

Månadslön samt eventuella tillägg som är kopplade till grundrollen.

Sjukfrånvaro

Den totala sjukfrånvaron beräknas på antal sjukdagar oberoende anledning av frånvaro. När det gäller olycksfall i arbetet beräknas antal sjukdagar utifrån de inrapporterade arbetsskador och tillbud som lett till sjukskrivning.

B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

ÖrebroBostäders fastighetsbestånd 2024-12-31, inklusive dotterbolag

20250603102 67

			Antal lägenheter							Areor m²			Årshyror, kr		Hyra kr m²/år				
Fastigheter	Redovisningsenhet	Antal fastigheter	<=1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>=5 rok	Totalt	Antal lokaler	Lägenhetsyta	Lokalyta	Totalyta	Lägenheter	Lokaler	Lägenhet	Lokal	Bokfört värde tkr	Marknadsvärde tkr	Taxeringsvärde tkr
VIVALLA-BARONBACKARNA																			
Långseleån 8,9,11	Balladgatan-Strofgatan	3	-	258	80	58	39	435	-	34 203	-	34 203	36 703 908	-	1 073	-	61 867	455 268	210 220
Rörströmsälven 11–14	Versgatan-Prosagatan	4	11	246	71	61	18	406	5	30 585	573	31 158	34 251 840	674 269	1 120	1 176	177 395	452 032	199 646
Långseleån 4–7	Krönikegatan-Lyrikgatan	4	1	133	90	99	74	397	3	32 478	180	32 658	49 245 240	98 004	1 516	544	737 040	808 083	242 501
Rörströmsälven 4,6-8, 15	Skaldegatan, Diktargatan, Poesigatan	5	55	175	171	67	64	532	3	42 060	784	42 845	47 580 773	1 173 267	1 131	1 496	134 429	637 861	279 317
Rörströmsälven 1-3, Långseleån 1-3 m fl.	Vivallergatan, Författargatan, Visgatan	13	7	190	148	60	67	472	2	39 164	247	39 411	45 984 192	328 273	1 174	1 331	292 482	633 090	287 868
Balladen 4 m fl	Lars Wivallius väg m fl	4	47	154	176	57	6	440	29	27 206	3 955	31 161	35 762 508	3 710 881	1 314	938	119 977	611 492	456 620
Skådespelet 1, Lektionen 2	Hjalmar Bergmans väg	2	91	113	198	37	6	445	15	26 176	2 120	28 296	33 156 888	1 293 812	1 267	610	212 030	713 372	412 202
SUMMA VIVALLA-BARONBACKARNA		35	212	1 269	954	439	274	3 127	37	231 372	7 859	239 731	282 635 349	7 278 507	1 219	926	1 735 220	4 531 200	2 088 374
VARBERGA-OXHAGEN																			
Varberga 1-2, 14 m fl	Varbergagatan 1-56, Mejerhelmsgatan	14	42	151	169	56	25	442	4	31 160	268	31 428	45 351 828	151 680	1 455	565	316 637	733 728	284 722
Varberga 5, 10-11 m fl	Varbergagatan 57-69 m fl	4	74	226	210	37	31	578	26	38 375	7 671	46 046	61 002 899	5 811 468	1 590	758	690 562	1 082 900	360 447
Varberga 9, 13 m fl	Varbergagatan 177-250 m fl	5	103	159	206	34	11	513	5	32 741	620	33 361	35 358 876	512 098	1 080	826	61 026	444 238	209 517
Garphyttan 5:10, 12, Östra Via 1:118 m fl	Garphyttan, Vintrosa	19	45	146	77	10	-	278	4	17 814	166	17 980	22 303 776	61 752	1 252	372	123 783	277 175	112 180
Oxhagen 4-7	Tornfalkgatan jämna	4	52	183	136	73	6	450	6	33 643	1 710	35 354	38 298 540	2 389 597	1 138	1 397	103 363	534 534	229 382
Vindhjulet 1, Vindmätaren 1-2 m fl	Tunnlandsgatan, Grönsångargatan m fl	6	-	40	267	138	38	483	-	41 637	-	41 637	51 363 998	-	1 234	-	418 779	847 881	637 015
Vindflöjeln 2, 6	Skäpplandsgatan	2	134	367	1	-	-	502	37	27 137	12 493	39 630	34 265 311	17 040 877	1 263	1 364	169 165	837 277	411 461
Vindmätaren 1, Vindfånget 1 m fl	Spannlandsgatan, Stämpelgatan m fl	8	9	95	247	100	23	475	7	38 719	955	39 674	47 317 348	1 116 248	1 222	1 169	193 025	765 865	518 108
SUMMA VARBERGA-OXHAGEN		62	459	1 367	1 318	448	130	3 721	89	261 225	23 385	285 110	335 202 576	27 083 722	1 238	1 190	2 076 389	5 525 597	2 762 352
CENTRUM-TYBBLE																			
Klockgjutaren 19, Tunnbindaren 18 m fl	Ånggatan, Tunnbindargränd, Fabriksgatan	6	89	219	95	85	-	487	27	32 293	2 059	34 352	44 432 400	1 611 421	1 376	783	104 428	930 272	599 301
Klockgjutaren 17-18, Tunnbindaren 16	Drottninggatan, Köpmangatan m fl	3	67	185	167	24	23	466	42	29 825	9 157	38 982	44 610 180	7 306 976	1 496	798	427 172	1 047 474	622 239
Krämaren 26, Bryggaren 16 m fl	Krämaren, Kungsgatan, Rudbecksgatan	13	86	197	115	59	12	467	146	30 777	17 534	48 311	43 593 984	20 988 925	1 416	1 197	254 793	1 172 279	761 848
Idrottshuset 1, Mekanikern 6 m fl	Restalundsvägen, Bondegatan m fl	14	94	199	133	56	2	484	20	33 462	2 530	35 992	56 040 084	3 965 079	1 675	1 567	466 098	1 311 237	803 725
Stansaren 5, Skolflickaren 18 m fl	Södra Allén, Boskärsgatan m fl	17	101	174	94	49	11	429	5	28 503	383	28 886	38 228 376	377 376	1 341	986	164 853	768 760	496 552
Lärkan 10-12, Måsen 23 m fl	Oskarstorget, Aspriåsgatan Sturegatan m fl	29	168	266	179	60	8	681	29	43 817	4 038	47 855	69 760 364	6 690 614	1 592	1 657	288 568	1 559 799	740 113
Ceres 4, Dillan 1 m fl	Hagmarksgatan, Kumminvägen m fl	8	24	227	149	79	9	488	12	33 622	1 123	34 745	42 789 132	467 299	1 273	416	126 902	750 819	525 094
Senapen 1, Svinaherden 1 m fl	Studievägenm Loggatan m fl	23	57	156	157	135	36	541	14	41 976	2 583	44 559	64 317 498	2 064 608	1 532	799	422 129	1 409 818	892 176
SUMMA CENTRUM-TYBBLE		115	686	1 623	1 089	547	191	4 043	295	274 275	39 407	313 682	408 772 018	48 570 298	1 472	1 188	2 254 906	8 950 458	5 040 008
ROSTA-MARKBACKEN																			
Tegelmästaren 1, 3, 4, 12	Örnsköldsgatan 1-155	4	23	156	282	32	13	505	8	32 590	722	33 312	43 631 285	744 879	1 339	1 031	205 000	688 996	271 806
Tegelslageriet 1-3 m fl	Lertagsgatan 1-63 m fl	6	64	201	123	53	58	499	10	32 737	1 987	34 724	48 241 572	2 641 715	1 474	1 329	333 856	785 274	353 918
Begonian 1-2, Pingstliljan 1-5 m fl	Tengvallsgatan, Lertagsgatan	9	16	140	246	38	-	440	11	31 157	906	32 064	41 174 928	249 981	1 322	276	237 878	648 100	504 978
Lejongapet 2, 3, 7, 9, 10, Kungsljuset 10, 13 m fl	Karlslundsgatan, Hertig Karls allé m fl	22	90	266	156	29	5	546	25	37 444	3 842	41 286	50 553 096	3 431 140	1 350	893	265 514	1 016 596	705 889
Gäddan 1, Smeden 2, 4, 5, 6 m fl	Rosta strand, Idrottsvägen m fl	10	23	171	149	49	4	396	16	29 915	2 200	32 115	39 406 392	2 137 720	1 317	972	123 131	720 989	528 057
Tusenskönan 1, 4 m fl	Östra Vintergatan	3	24	278	169	19	9	499	38	34 158	2 296	36 453	48 797 616	1 881 309	1 429	819	216 363	962 539	590 529
Stjärnfallet 1, 3 m fl	Västra Vintergatan	3	88	403	176	39	1	707	38	43 875	4 240	48 115	63 073 812	3 207 709	1 438	757	183 626	1 262 663	761 576
SUMMA ROSTA-MARKBACKEN		57	328	1 615	1 304	259	90	3 592	146	246 876	16 194	258 069	334 573 701	14 294 453	1 335	888	1 565 368	6 035 157	3 716 753

B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

ÖrebroBostäders fastighetsbestånd 2024-12-31, inklusive dotterbolag

20250603102638

		Antal lägenheter								Areor m²			Årshyror, kr		Hyra kr/m²/år				
Fastigheter	Redovisningsenhet	Antal fastigheter	<=1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>=5 rok	Totalt	Antal lokaler	Lägenhetsyta	Lokalyta	Totalyta	Lägenheter	Lokaler	Lägenhet	Lokal	Bokfört värde tkr	Marknadsvärde tkr	Taxeringsvärde tkr
NORRBY																			
Låset 1, Rakan 9-14 m fl	Höglundagatan, Norrbygatan m fl	8	41	211	184	53	-	489	7	30 670	1 844	32 514	45 746 028	2 143 331	1 492	1 162	461 626	759 511	488 138
Handtaget 6, 15, Passaren 3-7 m fl	Krukmakargatan-Lindrothsgatan m fl	18	74	255	141	27	4	501	4	30 928	1 970	32 898	42 823 848	4 356 316	1 385	2 211	158 833	773 056	522 126
Generalen 1 ,3, Glanshammar 12:1 m fl	Majorsgatan, Ringvägen m fl	23	49	114	265	85	4	517	7	36 293	2 108	38 401	48 124 152	6 305 089	1 326	2 991	424 962	831 677	556 295
Sågen 2-4, Kilen 15-17 m fl	Honolulugatan, Berggatan m fl	14	145	247	82	23	2	499	4	29 861	203	30 064	45 304 764	56 864	1 517	281	257 275	895 064	616 351
Vattenpasset 14-16, Ladugården 5 m fl	Skolgatan, Alhängsgatan m fl	11	77	193	96	99	42	505	27	39 100	5 462	44 562	53 814 558	8 028 530	1 376	1 470	242 794	1 202 324	708 141
Karmen 14-16, Svarven 5-7 m fl	Hovstavägen, Bromsgatan m fl	17	177	200	119	33	13	542	20	31 004	3 161	34 166	46 795 983	2 968 181	1 509	939	377 301	924 788	566 188
Loet 13, Råbocken 1, Hållstugan 30 m fl	Hållstugan, Nygatan m fl	11	111	217	139	40	20	526	61	36 124	11 334	47 457	42 909 960	10 516 513	1 188	928	212 000	1 049 854	641 977
Hundlokan 1, 7, 9, 10, Fetknoppen 1, 11-15 m fl	V:a Nobelgatan, Hertig Karls Allé m fl	32	94	277	128	52	4	555	40	36 223	3 723	39 945	48 683 628	2 201 995	1 344	591	163 520	999 837	660 196
SUMMA NORRBY		134	768	1 714	1 154	412	89	4 134	170	270 405	29 804	300 007	374 202 920	36 526 819	1 385	1 227	2 298 312	7 438 111	4 759 412
BRICKEBACKEN-STUDENT																			
Maskinisten 9 m fl	Rudbecksgatan m fl	3	301	85	-	-	-	386	21	11 591	2 491	14 082	24 272 269	2 446 036	2 094	982	240 564	565 292	327 143
Universitetet 2 m fl	Studentgatan, Åstadalsvägen m fl	3	218	139	4	-	-	361	6	10 037	692	10 729	14 913 374	1 017 015	1 486	1 470	111 423	413 391	240 749
Gräshoppan 1-3, 6-7, Bottenhavet 12-13 m fl	Halltorpsvägen, Strömstorpsvägen m fl	28	47	171	153	107	30	508	34	37 901	4 469	42 369	52 636 303	5 442 350	1 389	1 218	268 678	1 156 214	706 453
Mellösa 2:31-32, Tallby 2:35 m fl	Åkerbyvägen, Torgvägen m fl	26	53	139	91	13	-	296	17	19 417	1 111	20 528	22 754 076	472 645	1 172	425	87 474	262 577	99 362
Grantoppen 4-5, Bottenhavet 1-2 m fl	Björkrisvägen, Tybblegatan m fl	7	24	383	309	72	-	787	29	51 335	6 095	57 430	65 999 813	7 072 609	1 286	1 160	237 508	1 149 601	671 761
Tallkronan 1, Tallstammen 1 m fl	Tallrisvägen, Granrisvägen	4	1	216	246	64	17	544	4	43 206	271	43 477	48 524 782	255 912	1 123	944	261 522	671 617	277 152
Enriset 1-2 m fl	Enrisvägen, Björkrisvägen m fl	6	83	222	168	68	2	543	8	36 772	347	37 119	44 153 472	210 721	1 201	607	258 327	646 423	283 949
SUMMA BRICKEBACKEN-STUDENT		77	727	1 355	971	324	49	3 495	119	210 289	15 496	225 785	278 254 039	16 917 287	1 300	1 098	1 465 496	4 865 115	2 806 569
SUMMA ÖREBROBOSTÄDER		478	3 180	8 934	6 762	2 429	737	22 042	876	1 489 710	132 624	1 622 333	2 004 055 654	145 623 085	1 345	1 098	11 395 676	37 171 638	21 374 988
ÖBO OMSORGSFASTIGHETER AB																			
38 omsorgsfastigheter i hela kommunen		38	555	194	14	1	1	765	106	30 488	38 492	68 981	55 337 167	67 590 090	1 815	1 756	879 320	1 733 863	119 608
SUMMA ÖBO OMSORGSFASTIGHETER AB		38	555	194	14	1	1	765	106	30 488	38 492	68 981	55 337 167	67 590 090	1 815	1 756	879 320	1 733 863	119 608
ÖBO HUSAREN AB																			
4 fastigheter i hela kommunen		4	-	32	14	1	-	47	12	2 906	7 014	9 920	5 886 504	12 594 960	2 026	1 796	256 139	391 245	224 921
SUMMA ÖBO HUSAREN AB		4	-	32	14	1	-	47	12	2 906	7 014	9 920	5 886 504	12 594 960	2 026	1 796	256 139	391 245	224 921
VÄSTERPORTEN FASTIGHETER I ÖREBRO AB																			
13 fastigheter i hela kommunen		13	-	-	-	-	-	-	137	-	82 137	82 137	-	76 466 839	-	932	467 834	756 159	261 125
SUMMA VÄSTERPORTEN FASTIGHETER I ÖREBRO AB		13	-	-	-	-	-	-	137	-	82 137	82 137	-	76 466 839	-	932	467 834	756 159	261 125
SUMMA ÖREBROBOSTÄDER AB INKL DOTTERBOLAG		533	3 735	9 169	6 790	2 431	738	22 854	1 131	1 523 104	260 267	1 783 371	2 065 279 326	302 274 975	1 356	1 161	12 998 968	40 052 905	21 980 642

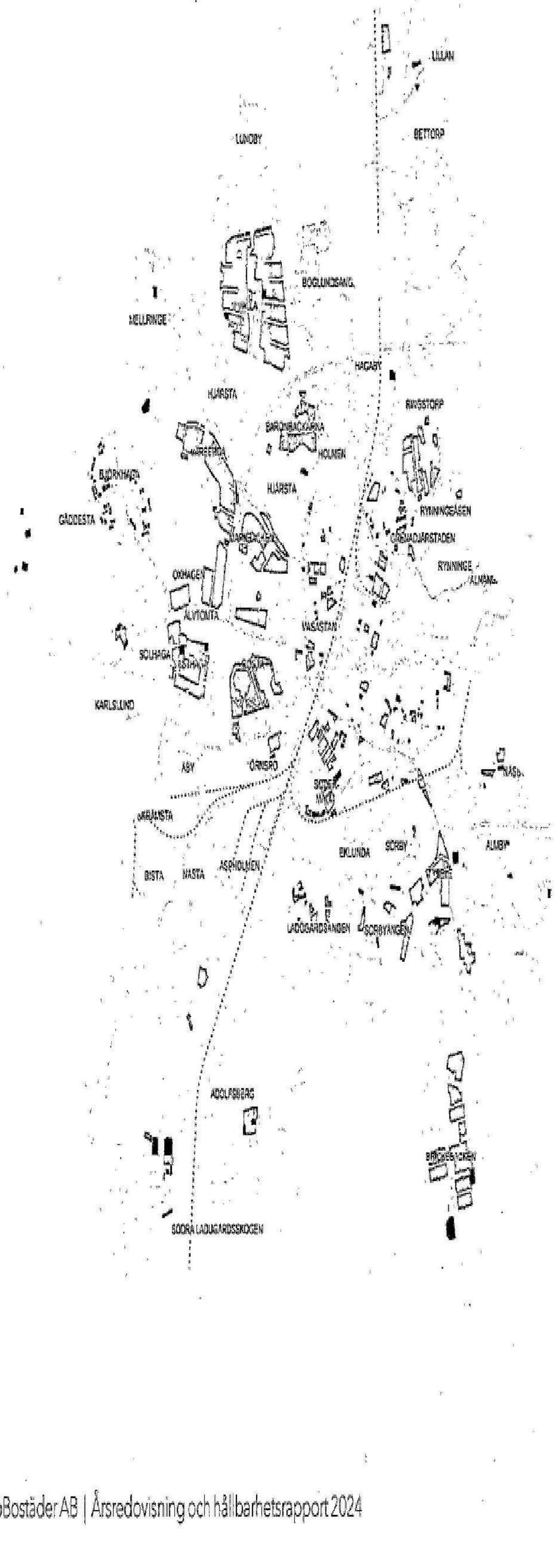
B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

Koncernen i Örebro tätort och Örebro kommun

20250603 10269

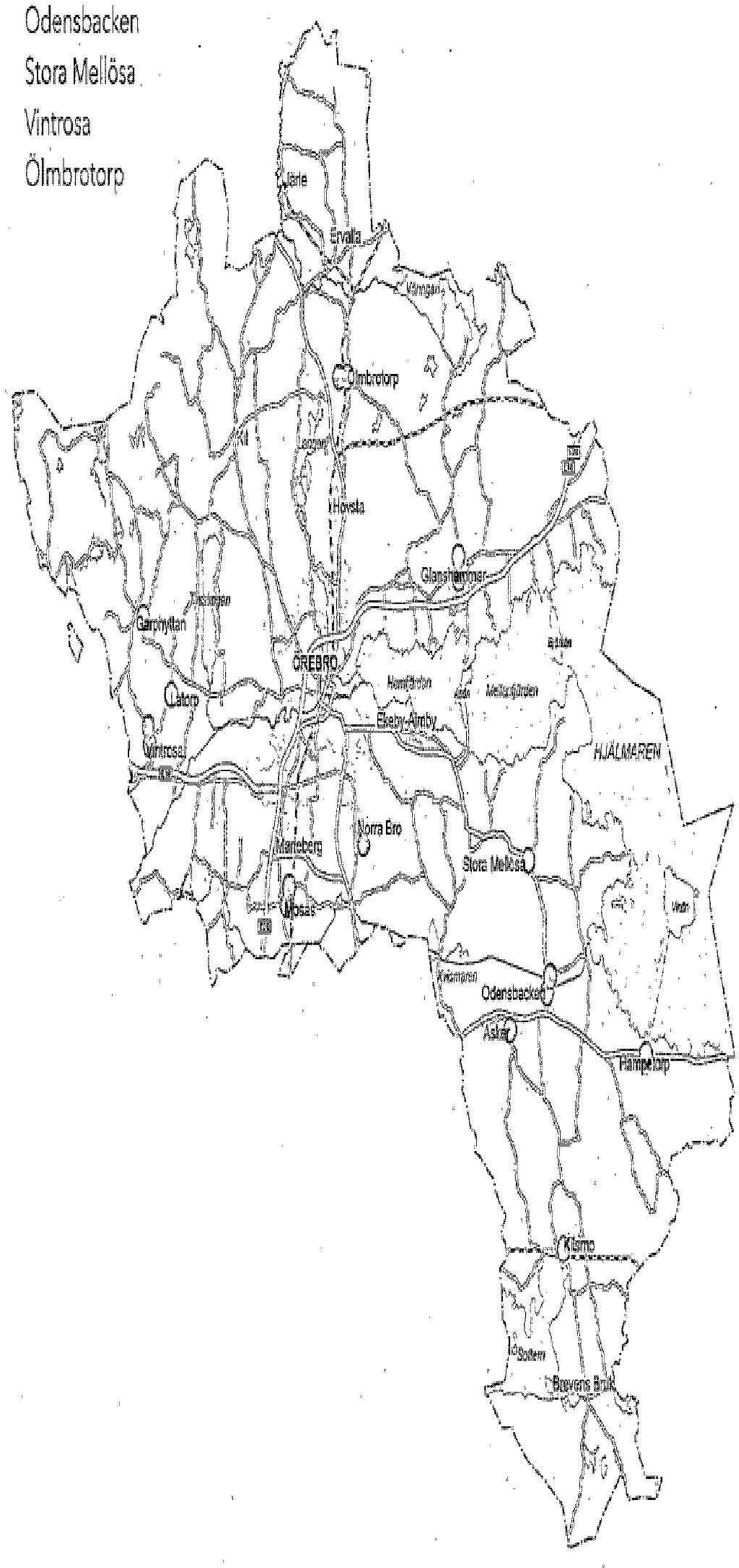
ÖREBRO TÄTORT:

- ÖrebroBostäder AB
- ÖBO Omsorgsfastigheter AB
- Västerporten Fastigheter i Örebro AB
- ÖBO Husaren AB



ÖREBRO KOMMUN:

- Askers by
- Garphyttan
- Glanshammar
- Hampetorp
- Kilsmo
- Latorp
- Mosås
- Odensbacken
- Stora Mellösa
- Vintrosa
- Ölmbrotorp



B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

20250603102711

Hem för dig

ÖrebroBostäder AB
Fredsgatan 20 A
Box 8033, 700 08 Örebro
Tel. 019-19 42 00 | www.obo.se

B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

SEALED BY Verified B1PMVOR2KX-BJCGNOB3KX

20250603 10272

Document history

COMPLETED BY ALL:
19.03.2025 11:02

SENT BY OWNER:
Oliver Hagvall • 17.03.2025 14:31

DOCUMENT ID:
BJCGNoB3kx

ENVELOPE ID:
B1pMVor2kx-BJCGNoB3kx

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning ÖBO 2024.pdf
52 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MATS GUNNAR SJÖSTRÖM	**Signed**	**17.03.2025 15:24**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1942/11/17)**
mats.sjostrom@orebro.se	Authenticated	17.03.2025 15:24	Low	IP: 185.113.97.57
HELENA STÅL	**Signed**	**17.03.2025 15:33**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1988/02/11)**
helena.stahl@orebro.se	Authenticated	17.03.2025 14:52	Low	IP: 194.103.205.27
JIMMY NORDENGREN	**Signed**	**17.03.2025 15:45**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1979/06/06)**
jimmy.nordengren@orebro.se	Authenticated	17.03.2025 15:45	Low	IP: 95.193.39.207
Emilie Maud Anna Toro Hartman	**Signed**	**17.03.2025 22:01**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1990/06/27)**
emilie.toro@hotmail.com	Authenticated	17.03.2025 22:01	Low	IP: 213.112.244.147
Petra Christina E Karlsson Ekström	**Signed**	**18.03.2025 08:54**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1970/02/12)**
petra.karlsson.ekstrom@obo.se	Authenticated	18.03.2025 08:54	Low	IP: 213.102.93.211
Olof Yngve Alkman	**Signed**	**18.03.2025 14:51**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1940/03/29)**
yngve.alkman@orebro.se	Authenticated	18.03.2025 14:50	Low	IP: 78.79.171.188
HÅKAN JAKOBSSON	**Signed**	**18.03.2025 17:28**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1951/07/13)**
hakan.jacobsson@hjau.se	Authenticated	18.03.2025 17:26	Low	IP: 213.112.225.86
EMELIE JAXELL	***Signed***	***18.03.2025 18:12***	***eID***	***Swedish BankID (DOB: 1988/04/02)***
emelie.jaxell@orebro.se	Authenticated	18.03.2025 18:10	Low	IP: 94.191.138.75
PER MODIN	**Signed**	**19.03.2025 11:02**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1976/03/30)**
per.modin@se.ey.com	Authenticated	18.03.2025 13:17	Low	IP: 213.115.197.28

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

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

20250603102733

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

20250603102741

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Örebrobostäder AB, org.nr 556334-8449

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Örebrobostäder AB för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 20-38 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Örebrobostäder ABs finansiella ställning per 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 Örebrobostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Denna dokumentversion är skyddad av upphovsrättslagen

Building a better working world

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 Örebrobostäder 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 Örebrobostäder 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Per Modin
Auktoriserad revisor

20250603102755

Denna dokumentversion är skyddad av upphovsrättslagen

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."

20250603102760

PER MODIN
Auktoriserad revisor
Serienummer: 70e432ac151cc4[…]5cd8162b23462
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-19 10:00:33 UTC

BankID

Denna dokumentnyckel: 10EN7-5CKAH-JNMEV-DAGB7-EERQ1-UM3VG-5CKAH

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.

20250504040940

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Örebro Rådhus AB

556005-0006

Räkenskapsåret

2024

20250821100731

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

20230605001850

		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

20250821100733

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

20250508070054

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

20250821007353

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

20250825084952

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.

20250821100737

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

20250509104358

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**

20250821090753

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**

20250505090405

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).

TeamEngine E-Signing

20250821100741

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**

TeamEngine Document E-Sign ID: 6CABD756-A24B-4069-A1B0-520790518B2F. Page 12 of 41.

20232305084025

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**

20250221004743

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**

20250509041036

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**

20250821100745

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).

20250508104057

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**

20250821093747

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.

20250509094355

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.

20250821100749

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.

20230505004459

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

20250821080751

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.

20250509104950

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**

20250821007753

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**

220250501144561

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 %

20250821001755

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**

20250506104952

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.

20250921100757

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**

2402505094963

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

20250821100759

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.

2025050908410054

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**

20250821001761

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

20250509041065

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**

20250821093763

	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**

20250305100141965

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)

20250821100755

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**

20250509104067

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**

20250821005754

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**

20250509104968

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

20250821004749

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

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

20250509084470

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-VT333-AZ0HQ-HU1FW-A46K2-E1M87

20250821100772

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 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: WVOY5-V1333-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-V1333-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.