

Västerporten Fastigheter i Örebro AB  
**Årsredovisning**  
**2022**

# Innehåll

## Västerporten Fastigheter i Örebro AB

---

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

**Formgivning:** Reklambyrån Liljedals.

**Foto:** Magnus Wahman, Alexander von Sydow.

# Årets resultat

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

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

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

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

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

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





# Förvaltningsberättelse

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

## Allmänt om verksamheten

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

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

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

## Fastigheterna

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

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

## Personal

Av moderbolaget hyrs administrativa tjänster in för bolagets löpande förvaltning.

## Kunder och marknad

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

## Finansiering

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

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

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

## Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

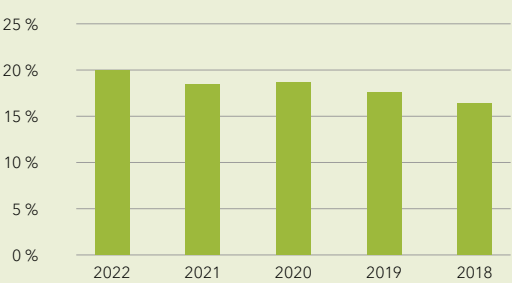
Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

### FLERÅRSJÄMFÖRELSE

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

Definitioner: se not 5

### SOLIDITET



Under 2022 har projektet blivit en del av verksamheten, då ett antal värddar fick tillsvidare-tjänster. En del i det fortsatta sociala arbetet är att fortsätta utveckla dessa roller.

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

Ägardirektiv för Västerporten Fastigheter i Örebro AB

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

Bedömning av måluppfyllelse

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

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets intäkter är säkrade genom en stor andel långa hyresavtal. Efterfrågan på bolagets fastig-

heter är hög, och bolaget har en låg vakansgrad. Som ett led i att växa och utveckla verksamheten pågår ständigt arbete med att hitta nya möjliga affärer och alltid utifrån vårt uppdrag att utveckla hela området både fastighetsmässigt och socialt.

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

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

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

Icke-finansiella upplysningar Klimat och energi

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

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

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

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

Förslag till disposition av företaget vinst

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

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Balanseras i ny räkning | 84 530 875 |
| <b>Summa 84 530 875</b> |            |

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

# Resultaträkning

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

# Balansräkning

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

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

# Noter

Belopp i tkr där ej annat anges.

NOT 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

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

Intäkter

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Aktieägartillskott redovisas som 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 inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för 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 netto redovisas. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid.

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

Pågående arbeten

Kostnaden för nyproduktion och större om- och tillbyggnadsproduktion aktiveras i balansräkningen som tillgång. Projekten påförs kostnader för internt 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:

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Markanläggning       | 20 år     |
| Markinventarier      | 8 år      |
| Stomme               | 100 år    |
| Tak                  | 30–45 år  |
| Fasad                | 35–100 år |
| Stomkomplement       | 40 år     |
| Byggnad invändigt    | 20–50 år  |
| VVS-installationer   | 25–50 år  |
| 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 anskaffningsvärdet och baseras på tillgångens nyttoperiod (3-20 år).

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



### 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 kom-

munen vid förfallotidpunkt förlängs klassificeras lånen i sin helhet som långfristiga skulder.

#### Säkringsredovisning

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

#### Säkring av ränterisk

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

#### Avsättningar

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

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

### NOT 2 Koncernuppgifter

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

Örebro Rådhus AB upprättar koncernredovisning för den översta koncernen.

### NOT 3 Uppskattningar och bedömningar

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

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

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

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

### NOT 4 Väsentliga händelser efter balansdagen

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

## NOT 5 Nyckeltalsdefinitioner

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

## NOT 6 Av- och nedskrivning på fastigheter

|                                                 | 2022           | 2021           |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Avskrivningar på byggnader och markanläggningar | -14 480        | -12 595        |
| Reverserad nedskrivning på fastighet            | 650            | -              |
|                                                 | <b>-13 830</b> | <b>-12 595</b> |

## NOT 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

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

| Redovisning av könsfördelning i företagsledning | 2022-12-31           | 2021-12-31           |
|-------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                 | <i>Andel kvinnor</i> | <i>Andel kvinnor</i> |
| Styrelsen                                       | 40 %                 | 20 %                 |
| Övriga ledande befattningshavare                | 0 %                  | 0 %                  |

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

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

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

Under året har bolaget erhållit lönebidrag om 4 873 tkr.

| Arvode och kostnadsersättning till revisorer | 2022 | 2021 |
|----------------------------------------------|------|------|
| EY                                           |      |      |
| Revisionsuppdrag                             | 39   | 37   |

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

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

## NOT 8 Operationell leasing

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

|                                               | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------------------|------|------|
| Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter | 585  | 693  |

Posten avser företrädelsevis leasing av moduler till idrottanläggningen samt kontorsutrustning.

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

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

## NOT 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                        | 2022          | 2021          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader, övriga | -5 995        | -5 374        |
| Borgensavgifter        | -1 260        | -1 189        |
|                        | <b>-7 255</b> | <b>-6 563</b> |

## NOT 10 Skatt på årets resultat

|                       | 2022          | 2021          |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Aktuell skattekostnad | 25            | -             |
| Uppskjuten skatt      | -1 598        | -1 767        |
|                       | <b>-1 573</b> | <b>-1 767</b> |

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

NOT 11 Byggnader och mark

| Ackumulerade anskaffningsvärden       | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början                      | 513 593        | 458 409        |
| Nyanskaffningar                       | -              | 55 184         |
| Omklassificeringar                    | 11 724         | -              |
| <b>Vid årets slut</b>                 | <b>525 317</b> | <b>513 593</b> |
|                                       |                |                |
| Ackumulerade avskrivningar            |                |                |
| Vid årets början                      | -69 956        | -57 361        |
| Årets avskrivning                     | -14 480        | -12 595        |
| <b>Vid årets slut</b>                 | <b>-84 436</b> | <b>-69 956</b> |
|                                       |                |                |
| Ackumulerade nedskrivningar           |                |                |
| Vid årets början                      | -3 250         | -3 250         |
| Årets nedskrivningar                  | 650            | -              |
| Vid årets slut                        | -2 600         | -3 250         |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>438 281</b> | <b>440 387</b> |
|                                       |                |                |
| Varav mark                            | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
| Ackumulerade anskaffningsvärden       | 45 674         | 45 674         |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>45 674</b>  | <b>45 674</b>  |

Samtliga byggnader är fullvärdesförsäkrade och belägna på mark med äganderätt.

NOT 12 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

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

Verkligt värde

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

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

Följande antaganden ligger till grund för värderingen

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

\* Newsec AB

## NOT 13 Inventarier

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

## NOT 14 Pågående nyanläggningar

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

## NOT 15 Andra långfristiga fordringar

| Ackumulerade anskaffningsvärden | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Vid årets början                | -          | 4          |
| Omklassificeringar              | -          | -4         |
|                                 | <b>-</b>   | <b>-</b>   |

## NOT 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|               | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|------------|------------|
| Övriga poster | 558        | 60         |
|               | <b>558</b> | <b>60</b>  |

## NOT 17 Avsättningar för skatter

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

## NOT 18 Långfristiga skulder

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

|                                                                |         |         |
|----------------------------------------------------------------|---------|---------|
| <i>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</i> |         |         |
| Övriga skulder                                                 | 355 000 | 355 000 |

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

## NOT 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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



NOT 20 **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|                             | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Ställda säkerheter          | Inga       | Inga       |
| <i>Eventalförpliktelser</i> |            |            |
| Fastigo ansvarsbelopp       | 162        | 151        |

NOT 21 **Vinstdisposition**

**Förslag till disposition av företaget vinst**

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

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | 84 530 875        |
| <b>Summa</b>            | <b>84 530 875</b> |

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

**Örebro 2023-03-10**

Eva-Lena Jansson  
*Ordförande*

Håkan Jacobsson

Maria Comstedt

Mats Hammarlund

Yusuf Abdow

Ulf Rohlén  
*Verkställande direktör*

**Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-10**

Gunilla Andersson  
*Auktoriserad revisor*

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga

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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma

granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsför-

valtningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det

innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örebro den 10 mars 2023

Gunilla Andersson  
Auktoriserad revisor

# Västerportens styrelse

**Eva-Lena Jansson (s)**

*Ordförande*

**Håkan Jacobsson (m)**

*Ledamot*

**Maria Comstedt (c)**

*Ledamot*

**Mats Hammarlund (l)**

*Ledamot*

**Yusuf Abdow (s)**

*Ledamot*

**Calle Andersson (sd)**

*Suppleant*

**George Afram (m)**

*Suppleant*

**Linda Smedberg (s)**

*Suppleant*

## TJÄNSTEMÄN

**Ulf Rohlén**

*Vd*

**Carl-Johan Baatz**

*Vice vd*

**Oliver Hagvall**

*Sekreterare*

**Annsophie Erlingmark**

*Förvaltare*



Ulf



Håkan



Eva-Lena



George



Maria



Calle



Annsophie



Carl-Johan



Oliver



Mats



Linda

Saknas på bild:  
Yusuf Abdow



**Västerporten Fastigheter i Örebro AB**

Argongatan 99 B  
Box 8033, 700 08 Örebro  
Tel. 019-16 46 00  
[www.vasterporten.se](http://www.vasterporten.se)