

ÖrebroBostäder AB
**Årsredovisning och
hållbarhetsrapport**
2022



Innehåll

INLEDNING

Koncernen i korthet	3
VD har ordet	4
Axplock från 2022	5

HÅLLBARHETSRAPPORT

Ett hållbart Örebro	8
Intressent- och väsentlighetsanalyser	9
Resultat	10
Målpuppfyllelse	11

Ekologisk hållbarhet	12
Indikatorer	13
AI banar väg för ÖBOs energiarbete	14
Innovativa lösningar till nationell nytta	15
Gemensamma krafter minskar energiförbrukningen	16
Energieffektivisering och minskade utsläpp	17
ÖBOs digitala verksamhet tar fart	18
ÖBO satsar på träd	19
Återbruk på uppgång	20

Ekonomisk hållbarhet	21
Indikatorer	22
Utmanande tid för ekonomen	23
Värdeskapande byggnation	24
3 frågor om nyproduktion	25
Ny strategi bakom ÖBOs första standardrenovering	26
Svårare läge på hyresmarknaden	27
Högt betyg från Vivallaborna	28
Tydliga rutiner minskar risken för mutor och korruption	29

Social hållbarhet	30
Indikatorer	31
Flera vägar till ökad trygghet	33
Ingen kan göra allt. Men alla kan göra något.	34
Externa samarbeten för ett bättre Örebro	35
Full koll på uteplatserna	36
Temperaturgivare	37
Ungdomstraineer	38
Ungdomar påverkar Vivallas framtid	39
Tryggare trafikmiljö när barnen får bestämma	40
Utmaningar med sociala krav vid upphandling	41
ÖBO i ny kostym	42
Medarbetarskap	43
Hållbarhetssammanfattning	44

ÅRSREDOVISNING

Förvaltningsberättelse	46
Resultaträkning	50
Balansräkning	51
Kassaflödesanalys	52
Noter	53
Underskrifter	63
Flerårsöversikt	64
Statistik	65
Revisionsberättelse	66
Revisorns yttrande	68
Styrelse och ledning	69
Ordlista	71
Definitioner	72
Fastighetsbestånd	73
Kartor	75

Formgivning: Reklambyrån Liljedals.

Foto: Magnus Wahman, Alexander von Sydow, Angelica Liljenroth, Terése Classon Sundh, Tobias Rubom, Reklambyrån Liljedals.

Koncernen i korthet

ÖBO är det kommunala bostadsbolaget i Örebro, Sveriges sjunde största kommun. Vid årsskiftet den 31 december 2022 var Örebros befolkning 158 057 (156 987). Det är en ökning med 1 070 (606) personer från föregående år.

Snabbfakta

ÖrebroBostäder AB

Anställda: 442
Omsättning: 1 860 mkr
Fastighetsbeståndets
genomsnittliga värdeår: 1976.
Genomsnittlig hyra: 1 145 kr/m²
Hyresgäster: 41 446 (2021-12-31)
Hyresgäster över 65 år: 7 482
Hyresgäster 0-15 år: 8 138

Fastighetsbeståndet uppdelat på bolagen

BOSTÄDER

Koncernen

Antal bostäder: 22 888
Kvadratmeter bostadsyta: 1 515 040

ÖrebroBostäder AB

Antal bostäder: 22 098
Kvadratmeter bostadsyta: 1 484 117

Antal specialbostäder

Senior: 1 246
Student: 1 185
Ungdom: 115

Storleksfördelning, antal

Ett rum och kök: 3 399
Två rum och kök: 8 920
Tre rum och kök: 6 684
Fyra rum och kök: 2 370
Fem rum och kök, och större: 725

ÖBO Husaren AB

Antal bostäder: 47
Kvadratmeter bostadsyta: 2 906

ÖBO Omsorgsfastigheter AB

Antal bostäder: 743
Kvadratmeter bostadsyta: 28 017

LOKALER

Koncernen

Antal lokaler: 1 136
Kvadratmeter lokalyta: 267 893

ÖrebroBostäder AB

Antal lokaler: 887
Kvadratmeter lokalyta: 139 527

ÖBO Husaren AB

Antal lokaler: 11
Kvadratmeter lokalyta: 7 694

ÖBO Omsorgsfastigheter AB

Antal lokaler: 98
Kvadratmeter lokalyta: 37 187

Västerporten Fastigheter AB

Antal lokaler: 140
Kvadratmeter lokalyta: 83 485





”*Internt står vi mitt i en omorganisation som syftar till att öka kundnyttan och effektivisera ekonomin*

Vd har ordet

2022 var året då Sverige ställdes inför ekonomiska utmaningar som vi inte sett på väldigt länge. Det har varit ett tufft år för många och vi har ännu inte sett slutet.

Orsakerna till det ekonomiska läget är många, inte minst det ännu pågående kriget i Ukraina med en energikris i Europa som följd. Vi har en inflation som gett oss snabbt ökande räntor och allmänt dyrare omkostnader.

Proaktiva och bättre rustade

ÖBO har på flera sätt varit proaktiva inom flera områden och det gör att vi har bättre förutsättningar att klara utmaningarna än vad vi annars skulle haft. Ett exempel är att vi nu jobbar annorlunda med våra stora renoveringar, där vi utgår från vår framtagna renoveringsstrategi. Vi har också sett över våra nyproduktionsprojekt och ser att det är viktigare än någonsin att göra noggranna kalkyler inför eventuella byggstarter framåt.

Ett annat, väldigt avgörande exempel är vårt mångåriga energiarbete, där vi mer än halverat våra egna fastigheters totala elenergiförbrukning

sedan 2005. Det har inneburit stora ekonomiska besparingar som vi har glädje av nu. Arbetet har också lett till att vi är i framkant i Sverige när det gäller nya smarta energilösningar.

Internt står vi mitt i en omorganisation som syftar till att öka kundnyttan och effektivisera ekonomin. Alla dessa åtgärder är viktiga pusselbitar för att ÖBO ska kunna stå starka under åren som kommer.

Tro på framtiden

Under hösten hade vi riksdagsval i Sverige och det innebar att vi på ÖBO fick en ny styrelse som ska visa vägen de närmaste fyra åren. Tillsammans ser vi, trots allt, med tillförsikt på framtiden. Inte minst på grund av ÖBOs alla duktiga och engagerade medarbetare.

Ulf Rohlén, vd ÖrebroBostäder AB

AXPLOCK FRÅN 2022

UNDER JANUARI kunde ÖBOs hyresgäster i Baronbackarna, Markbacken, Rosta, Vivalla och på Tengvalls-gatan börja ta emot paketleveranser närmre hemmet, dygnet runt. Det skedde genom ett samarbete med företaget iBoxen, som placerat ut leveransboxar i stadsdelarna.

ÖBO blev det också första bostadsbolaget att leverera till iBoxens leveransboxar. Hyresgäster kan välja att få exempelvis fläktfilter, duschslang, rättningslist eller tapetkataloger direkt till boxen, utan att behöva anpassa sig till våra öppettider.



I APRIL presenterades en utvärdering av en gemensam satsning med trygghets-skapande åtgärder i stadsdelen Vivalla under 2020 och 2021. Det är lokalpolisområde Örebro, Örebro kommun, ÖBO och Västerporten Fastigheter som samverkat och genomfört åtgärder. I utvärderingen kan man se att arbetet gett resultat i minskad brottslighet och ökad trygghet. Men också att man fått en ökad upplysning av begångna brott. Statistik från polisen visar att det i Vivalla har skett en minskning av antalet brott med dryga 10 procent, där skadegörelserna halverats. Kommunens statistik visar en minskning av skadegörelser med 27 procent under de två senaste åren jämfört med tidigare år.



I APRIL tilldelades ÖBOs medarbetare Emma Waller, Sanna H Bolinder och Martina Eriksson vårt interna kvalitetspris, för sitt arbete med att dokumentera, förankra och kommunicera den omfattande interna stads- och fastighetsutvecklingsprocessen. Stödjande dokument kopplas kontinuerligt på från olika delar i företaget som är verksamma i denna process.

UNDER VÅREN tog Elektrifieringskommissionen och sex bostadsbolag initiativ till "Klart för laddplats" i syfte ge fler hyresgäster tillgång till hemmaladdning. ÖBO är ett av de bolag som deltar. För ÖBO innebär det att vi jobbar aktivt med att skapa nya laddplatser när vi bygger nytt eller bygger om. Samtidigt undersöker vi vilka insatser som krävs för att komplettera i våra befintliga stadsdelar med nya laddplatser. Den 31 december 2022 hade ÖBO 100 laddplatser.

DEN 15 JUNI invigdes en omgjord gård på Höglundagatan 62–68. Den nya utformningen har sitt ursprung i hyresgästernas egna förslag och beslut över en budget på 100 000 kronor – en boendebudget som ger hyresgäster inflytande över sin närmiljö. Hyresgästerna fick ge förslag på temat gemenskap och sedan rösta på de man tyckte bäst om. Vinnaren blev ett utegym, som ÖBO sedan kompletterade med nya lek-miljöer och grönska.

DEN 18 MAJ var det dags för ÖBO-galan i den stora festsalen på Stora hotellet, den tredje i ordningen. Närmare 100 gäster bjöds på en tre-rättersmiddag och underhållning. Det finns många hyresgäster hos ÖBO som gör det där lilla extra, och galan är ett sätt för oss att tacka dem. Under galan fick hyresgäster ta emot pris för sina insatser under det gångna året i kategorierna Årets trygghetsengagemang, Årets engagemang för barn och unga, Årets omtänksamma granne, Årets hållbarhetsengagemang, Årets eldsjäl samt Årets lokalhyresgäst.



DET EFTERLÄNGTADE bygget av ett nytt centrum i Varberga är i gång. Med nya bostäder och lokaler samt ett större, ljusare torg skapas en levande och trygg mötesplats för boende och besökare. Den 8 september firade vi detta när Varberga centrums nya logotyp avtäcktes.



DEN 10 OKTOBER var uppdateringen av vårt nya fastighetssystem, Momentum Fastighet, klar. Införandet gick enligt plan, förutom ett problem med hyresaviseringar som dröjde innan de gick ut. Något vi vetat under hela tiden var att PM4 och Momentum Fastighet inte har ett 1:1-förhållande och under hösten arbetade vi därför internt med att "silvertejpa" de gap som fortfarande kvarstod, för att få så liten påverkan i organisationen som möjligt.

DEN 12 OKTOBER blev ÖBOs försäljning av fem mindre fastigheter med renoveringsbehov klar. Den 1 november togs husen på söder och väster över av Norrpalatset Gruppen, ett familjeägt örebroföretag. Bostäderna kommer även i fortsättningen att vara hyresrätter. Bakgrunden till försäljningen är att ÖBO har ett fortsatt stort underhållsbehov i fastighetsbeståndet. I och med att en annan fastighetsägare tar hand om och vårdar ett mindre bestånd får vi bättre möjlighet att på ett mer kostnadseffektivt sätt satsa på de stora renoveringsprojekten.



I BÖRJAN AV DECEMBER spred ÖBO Lokaler lite extra julstämning genom en turné runt om i Örebro, då de bjöd lokalhyresgästerna på glöggfika och liten julkapp.



I DECEMBER gjorde fastighetsägarna i Örebro gemensam sak för att stötta Porten, Stadsmissionens öppna dagverksamhet för människor som lever i utsatthet. Det gjordes genom en insamling hos medlemsföretagen, som initierades av branschorganisationen Fastighetsägarna MittNord, inom samverkansprojektet Handslag för Örebro. Engagemanget var stort – tillsammans skänkte privata hyresvärdar och ÖBO mer än 550 000 kronor.

– ÖBO ser den här utökade satsningen som en viktig del i vårt trygghetsarbete. Utsatta människor ges större möjlighet till trygghet, gemenskap och stöd genom Portens ökade öppettider. Det är också glädjande att så många fastighetsägare sluter upp kring de här frågorna och att vi kan göra skillnad tillsammans både för enskilda individer, och för en positiv utveckling i Örebro, säger Carl Johan Baatz, vice vd på ÖBO.



I SLUTET AV ÅRET beslutade ÖBO, Stångåstaden och Tekniska Verken, som tillsammans äger bolaget Bixia Gryningsvind, att investera i ytterligare två vindkraftverk. Satsningen innebär en ökning av årsproduktion från cirka 41 GWh per år till cirka 68 GWh per ett normalår, vilket motsvarar ÖBOs och Stångåstadens totala användning av fastighetsel. ÖBO använder med sina knappa 23 000 bostäder totalt cirka 27 GWh och Stångåstaden med cirka 18 500 bostäder förbrukar totalt cirka 25 GWh fastighetsel per år.

Bixia Gryningsvind bildades 2009 där ÖBO och Stångåstaden äger 40 procent vardera och Tekniska verken äger resterande 20 procent av aktiekapitalet. Bolaget äger totalt tio vindkraftverk.

Hållbarhetsrapport



Ett hållbart Örebro

När Stiftelsen Hyresbostäder i Örebro grundades 1946 var företagets främsta uppdrag att komma till rätta med den svåra bostadsbristen, framför allt barnfamiljernas stora svårigheter att hitta lämpliga bostäder. Social hållbarhet var grunden till bildandet av det som sedan skulle bli ÖrebroBostäder AB. Idag är uppdraget bredare, men hållbarhetsfrågorna är fortfarande grundstommen i vår verksamhet.

ÄNDAMÅL ENLIGT BOLAGSORDNINGEN

Bolaget har till ändamål för sin verksamhet att förvalta och utveckla sina befintliga bostadslägenheter inom ramen för lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Bolaget ska fungera som kommunens bostadspolitiska verktyg, aktivt bidra till en god kommunal bostadsförsörjning och vara en garant för en social bostadspolitik i Örebro kommun.

ÄGARUPPDRAG

ÖBO ska sträva efter att genom sin verksamhet uppnå både affärsnytta och samhällsnytta. Bolaget har, förutom sina bostagsändamål, som gemensam uppgift att bidra till att stärka Örebros attraktivitet genom egen verksamhet och genom medverkan i kommunens marknadsföring samt bidra till en hållbar utveckling i Örebro.

AFFÄRSIDÉ

Erbjuda attraktiva bostäder med bredd och variation i god boendemiljö.

Om hållbarhetsredovisningen

Redovisningen är upprättad i enlighet med ÅRL 6 kap 11§. ÖrebroBostäder har fram till förra året redovisat enligt en standard framtagna inom Eurhonet, ett europeiskt nätverk inom fastighetsbranschen; EURO-GR. Vi har för 2022 valt att behålla flera av nyckeltalen, men även inspirerats av GRI (Global Reporting Initiatives) och dess redovisningsprinciper och nyckeltal. Hållbarhetsredovisningen är upprättad för ÖrebroBostäder AB och godkänns av dess styrelse.

Intressent- och väsentlighetsanalyser

Vi vet vad våra hållbarhetsutmaningar består av. Det vet vi inte bara genom att fråga oss själva och de som jobbar med dessa frågor, utan vi ställer även frågan till våra viktigaste intressenter.

Varje år identifierar vi de frågor som är viktiga för oss, våra intressenter och hållbarhet i ett större perspektiv, genom att göra en intressent- och väsentlighetsanalys. På så vis försäkrar vi oss om att vi använder våra resurser på bästa sätt.

Vi uppdaterar och verifierar analysen kontinuerligt. I slutet av 2021 genomförde vi en enkät för att se om de hållbarhetsfrågor som vi noterat som viktiga för hyresgäster och medarbetare fortfarande var desamma. Medarbetarna besvarade undersökningen via vårt intranät, medan vi nådde de boende via sociala medier. Utöver detta har ÖBOs ledningsgrupp analyserat vilka frågor som är viktigast för företaget och var vi kan bidra mest.

Vi har vägt samman dessa olika resultat och tagit hänsyn de stora händelserna omvärlden under 2022, vilket påverkat såväl vår ekonomi som känslan av trygghet hos många.

ÖBOs viktigaste intressenter	Exempel på dialog	Viktiga hållbarhetsfrågor 2022
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 Soppantering och källsortering Klimatpåverkan Boinflytande Goda bostäder (<i>byggnadsmaterial, klimat med mera</i>) 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	<i>Hyresgästföreningen:</i> Förhandlingar, samverkansmöten <i>Övriga lokala föreningar och organisationer:</i> Personliga möten	<i>Hyresgästföreningen:</i> Prisvärda bostäder Boinflytande <i>Övriga lokala föreningar och organisationer:</i> 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

Resultat

I väsentlighetsanalysen har vi identifierat ÖBOs viktigaste hållbarhetsfrågor, utifrån de resultat som kommit fram i intressentgruppen och ledningsgruppens analys. Tidigare har vi rangordnat hållbarhetsfrågorna efter vad vi tror har störst betydelse för hållbarhet i ett globalt perspektiv.

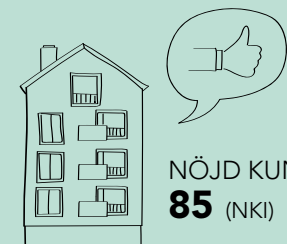
Men när vi tagit hänsyn till omvärldssituationen blir de lokala frågorna ofta viktigare för våra intressenter än de globala. Därför redovisar vi våra viktigaste hållbarhetsfrågor utan inbördes ordning:

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

Våra viktigaste hållbarhetsfrågor är också våra väsentliga hållbarhetsrisker. Mer om dessa kan du läsa om under 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, liksom när vi tagit fram ÖBOs affärsplan med våra fem övergripande affärs mål.

Våra fem affärs mål 2020-2024

FÖRTROENDE
65 (FÖRTROENDEINDEX)



NÖJD KUND
85 (NKI)



KLIMATNEUTRALA
2030



TOTALAVKASTNING
7 procent



NÖJD MEDARBETARE
73 (NMI)

Måluppfyllelse 2022

Social hållbarhet

Nöjd medarbetare-index (NMI):

Långsiktigt mål är index 73.

Utfall 2022: Index 71

Medarbetarna är vår viktigaste resurs och genom att utveckla arbetsgivarvarumärket attraherar och behåller vi god kompetens. Ett starkt NMI visar att vi arbetar på rätt sätt och därigenom skapar kundnytta, attraktiv stad, företagsutveckling och lönsamhet.

Under 2022 har vi genomfört en organisationsgenomlysning, vilket har lett till ett beslut om organisationsförändring. Detta beslut har påverkat NMI negativt.

Nöjd kund-index (NKI):

Långsiktigt mål är index 85.

Utfall 2022: Index 76

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.

Vi har de senaste tre åren haft en negativ utveckling vad gäller NKI, där framför allt trygghetsfrågorna påverkats. I den senaste mätningen är resultatet oförändrat mot 2021. Ett syfte med den kommande organisationsförändringen är att effektivisera våra processer och förtydliga vårt grunduppdrag ”Rent, snyggt och tryggt”, vilket i sin tur ska bidra till högre kundnöjdhet.

Ekonomisk hållbarhet

Förtroendeindex:

Långsiktigt mål är index 65.

Utfall 2022: 63

ÖBO är med och utvecklar 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 och vår förmåga att bidra till ett attraktivt Örebro.

I den senaste varumärkesmätningen får vi bekräftat av örebroarna att vi är på god väg mot vårt mål. Vi förknippar starkt med att vi bidrar till en attraktiv stad, en stad där människor trivs, vill bo och verka.

Totalavkastning:

Långsiktigt mål är 7 procent.

Utfall 2022: 3,82 procent

(genomsnitt över en femårscykel)

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.

Det rådande läget i omvärlden med bland annat hög inflation och högre räntor har påverkat avkastningskravet med effekten av sjunkande fastighetsvärden. Detta i sin tur ger en lägre totalavkastning.

Ekologisk hållbarhet

Klimatneutrala 2030

Under 2022 släppte ÖBO ut 26 000 ton koldioxid-ekvivalenter. Då räknar vi in scope 1 (direkta utsläpp av växthusgaser inom verksamheten, exempelvis från fordon och maskiner) och scope 2 (indirekta utsläpp av växthusgaser från elektricitet som el, värme). Sedan räknar vi bort mängden fossilfri el som producerats med hjälp av vindkraft i vår andel av Bixia Gryningsvind samt den el som produceras via våra solceller. ÖBO äger 40 procent av Bixia Gryningsvind som under 2022 producerade 15,1 GWh förnyelsebar el. ÖBOs solceller producerade under 2022 881 MWh förnyelsebar el.

Till affärsmålet ”Klimatneutrala 2030” har vi verksamhetsmål kopplade till scope 1, 2 och 3 (indirekta utsläpp, utöver inköpt energi, utanför verksamheten) och följer upp vårt klimatarbete med hjälp av dessa. I kapitlet om ekologisk hållbarhet kan du läsa mer om dessa.

Ekologisk hållbarhet

Fastighetsbranschen svarar för närmare 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 förhindra minskad biologisk mångfald, när vi planerar, bygger och förvaltar våra hus och boendemiljöer.

Utmaningar och risker

Den största klimatpåverkan i ett bostadsföretag sker i samband med uppvärmning och byggnation samt de utsläpp som hyresgästerna skapar i anslutning till sin bostad eller lokal.

ÖBO har länge arbetat med att minska våra egna utsläpp och koncentrerat oss på elförbrukning, fjärrvärme, maskiner och fordon. Och det

har gått bra! Sedan 2005 har vi minskat elförbrukningen med 52 procent och fjärrvärmens med 21 procent. Men vi kan inte sluta där.

I ÖBOs färdplan mot klimatneutralitet har vi även inkluderat så kallade scope 3-utsläpp. Vi ska fortsätta att minska vår förbrukning av fjärrvärme och el, men också de utsläpp som uppstår i samband med byggnation och hyresgästernas bilkörning. Scope 3-utsläppen är en utmaning för att branschen fortfarande är i en upplärningsfas och åtgärder man gör just nu kanske inte ger mycket tillbaka, men det gäller att jobba strukturerat och hålla i.

Men det räcker inte att enbart minska utsläppen, vi måste också värna de ekosystemtjänster vi alla är beroende av. Det är en utmaning som kräver både kunskap och resurser.

Uppdelning av utsläpp i scope enligt GHG-protokollet:

SCOPE 1: Direkta utsläpp av växthusgaser inom verksamheten, exempelvis från fordon och maskiner.

SCOPE 2: Indirekta utsläpp av växthusgaser från inköpt energi som till exempel el och värme i verksamheten.

SCOPE 3: Indirekta utsläpp, utöver inköpt energi, utanför vår verksamhet.



Indikatorer

EKOLOGISK HÅLLBARHET		Enhet	2020	2021	2022
KLIMAT OCH ENERGI					
Använd energi som förbrukas av fastighetsbeståndet	Total	kWh/m² atemp	134,4	128,3	120,4
(normalårskorrigerad) 1)	fjärrvärme	%	88,4	88,9	88,3
	el	%	11,4	10,8	11,4
	olja	%	0,02	0,02	0,03
	fjärrkyla	%	0,01	0,01	0,02
	solfångare	%	0,19	0,19	0,20
Mängd växthusgas som släpps ut i beståndet, från energianvändning		kg/m² atemp	14,3	13,7	14,5
(normalårskorrigerad förbrukning av värme) 2)	fjärrvärme	%	85	86	87
	el	%	14	14	13
	olja	%	0,04	0,04	0,07
	fjärrkyla	%	0	0	0
	solfångare	%	0	0	0
CO ₂ minskning, basår 2005		%	35,0	38,0	42,5
Andel förnyelsebar energi som bolaget använder		%	94	94	94
Produktion av egen solenergi		MWh	823	795	881
Produktion av egen vindkraft		GWh	18,0	14,5	15,1
Koldioxidutsläpp från bolagets transporter ink arbetsmaskiner		Ton CO ₂ /år	207	169	145

1) Från och med 1 april 2022 har SMHI en ny normalperiod. Bytet av normalperiod görs för att bättre spegla nuvarande klimat. Detta innebär dock att man kan få ett hack i energistatistiken.

2) ÖBO köper 100 procent förnybar el med emissionsfaktor 0 g CO₂/kWh, men räknar ändå med en klimatpåverkan från elen. Använda emissionsfaktorer 2005-2022: El 257 g CO₂/kWh. Fjärrvärme 102,8 g CO₂/kWh. Fjärrkyla 0 g CO₂/kWh. Olja 271,3 g CO₂/kWh.

VATTEN OCH AVFALL					
Vattenförbrukning i beståndet	Total	m³/m² atemp	1,25	1,18	1,12
Mängd avfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor	Matavfall	kg/lgh	53	55	51
	Restavfall	kg/lgh	261	255	248
	Återvinningsmaterial	kg/lgh	85	80	75

52%
minskning av
elenergi sedan
2005



Foto: Terése Classon Sundh för tidningen Energi.

AI banar väg för ÖBOs energiarbete

Den 23 november 2022 fick Jonas Tannerstad, chef för el och automation på ÖBO, TechSveriges utmärkelse "Årets AI svensk 2022". Priset går till en person som bidragit särskilt till utvecklingen och synliggörandet av svensk AI.

Jonas belönades för sitt innovativa och framgångsrika arbete med konkret användning av artificiell intelligens (AI) inom energi- och klimatsmart stadsutveckling. Han har i sitt arbete visat att den digitala och den gröna omställningen hör ihop.

Genom datadrivna beslut ÖBO sparar 52 procent i elförbrukning sedan 2005. Dessutom har ÖBO sparar 18 procent i värmeförbrukning, delvis med hjälp av AI. Detta är ett steg på vägen – målsättningarna framåt är ännu högre och där kommer AI att spela en större roll.

Jonas ser framför sig att det arbete ÖBO gjort, banar väg för fler företag och kommuner att göra samma sak.

– För att lyckas med klimatomställningen måste vi systematiskt ställa om våra städer. På ÖBO har vi sett att de energieffektiviseringar vi gör fungerar. Det jag ser framför mig är en stor uppskalning där andra kan känna sig trygga i att det går.



ÖBOs klimatarbete

Datadrivna beslut



ÖrebroBostäder grundar energiarbetet i datadrivna beslut och insikter. Det har bland annat bidragit till en halvering av bostadsföretagets totala elenergiförbrukning sedan 2005. Till 2029 är målet att sänka elförbrukningen med 60 procent och värmeförbrukningen med 30 procent, där AI kommer att vara en naturlig del.

Klimatomställningen av städer



En central del i energiarbetet är de batterier som bidrar till att fastigheter blir viktiga delar i ett energisystem. När fastigheterna kopplas samman med varandra, och med stadens el- och värmeverk, kan de lagra och dela med sig av energin, och på så vis kapa effekttoppar.

Vi har idag erfarenheter av att producera, lagra och dela elenergi i hus och kvarter. I nyproduktionsprojektet Tamarinden har vi för avsikt att skala upp arbetet tillsammans med andra byggherrar och göra det i en hel stadsdel i Örebro. Visionen är att kunna ställa om hela städer.

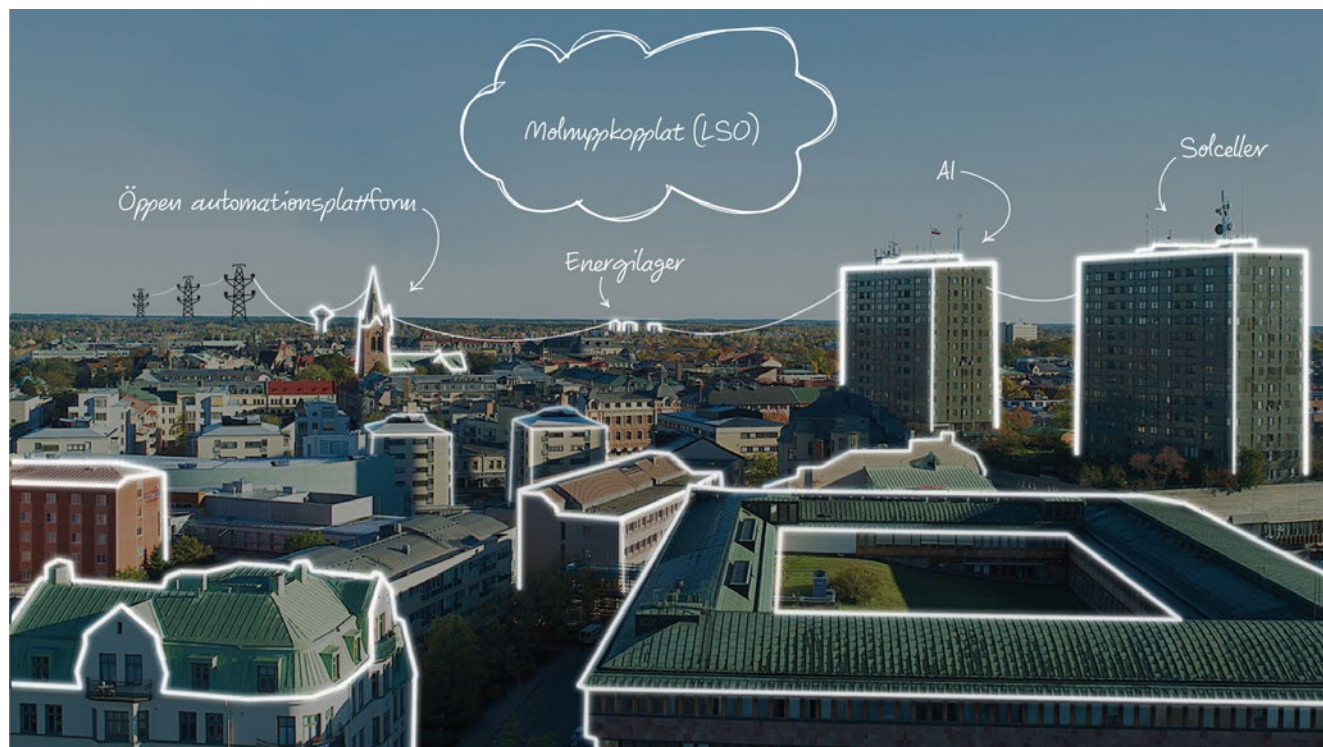
Bättre värmestyrning med AI



Vi använder även AI för värmestyrning. Värmestyrningssystemet säkerställer att rätt temperatur levereras till bostäderna och bidrar till att hålla inomhustemperaturen på en jämnare nivå. Det minskar både klimatutsläpp och energikostnader samtidigt som hyresgästerna upplever en högre inomhuskomfort.

Innovativa lösningar till nationell nytta

För att klara klimatmålen måste fastighetsbranschen ställa om till mer energieffektiva fastigheter. Omställningen av det nationella elsystemet i kombination med ett snabbt växande elbehov, ökar kravet på flexibilitet och optimering. Det krävs nya lösningar som kan implementeras i olika branscher, där en av utmaningarna är att få ett helhetsgrepp för att undvika inläsnings effekter. Där ligger ÖBO i framkant.



Under närmare 15 år har ÖBO varit en förebild, då att vi genom ett industrialiserat tillvägagångssätt gjort stora energibesparingar, men också för att vi utvecklat innovativa affärs- och teknikkoncept som en komponent i att möta framtidens effektkris. Energikonceptet för produktion, lagring och delning av energi har bidragit till ÖBO minskat kostnaderna med 80 miljoner kronor per år. Samtidigt har fastighetsvärdet ökat med 1,6 miljarder kronor. Konceptet kan fler dra nytta av.

Pilotprojekt hos Uppsalahem ett samarbete med Stronghold

Under 2022 startade ett samarbete med Stronghold Invest, som ett strategiskt steg för att växla

upp och paketera energilösningar. Samarbetet innebar att bolagen tillsammans skulle skapa ramverk, metoder och teknik för att kommersialisera ÖBOs energikoncept. Tanken var, och är, att andra fastighetsägare också ska kunna reducera sin elkonsumtion, skapa lokal produktion och etablera kluster av fastigheter som med gemensam teknik kan uppnå större effektivitetsvinster.

Ett pilotprojekt med ÖBOs tekniska lösning som grund har startat hos Uppsalahem. Projektet är tänkt att stå som modell för hur vi kan fortsätta resan att implementera energikonceptet på den privata fastighetsmarknaden. Vid årsskiftet 2022/2023 avslutades dock samarbetet med Stronghold och ÖBO tittar nu på nya lösningar för att skala upp ÖBOs energikoncept i Sverige.

Ny rapport från Fossilfritt Sverige

Som ett av få bostadsföretag har ÖBO varit delaktiga i Fossilfritt Sveriges rapport för effektiv användning av energi och effekt, vilken överlämnades till regeringen den 3 februari 2023. Rapportunderlaget har Fossilfritt Sverige tagit fram under 2022, i dialog med industri, akademi och intresseorganisationer. ÖBO har varit en viktig dialogpart och i början av februari presenterades vårt arbete i Rapport på SVT.



15,1

GWh produktion av egen vindkraft

Det här visar rapporten från Fossilfritt Sverige

Effektiv användning av energi och effekt bidrar till att:

- dämpa energipriserna.
- öka Sveriges självförsörjningsgrad av energi.
- öka takten i omställningen till ett fossilfritt välfärdsland.
- stärka motståndskraften inför framtida kriser.
- underlätta genomförandet av de 22 färdplaner som näringslivet tagit fram för att stärka industrins konkurrenskraft genom fossilfrihet.

Gemensamma krafter minskar energiförbrukningen

ÖBO har under många år använt öppen industriell teknik i våra fastigheter och aktivt arbetat med att minska, dela och lagra energi. Den erfarenheten har, tillsammans med de kommunala fastighetsbolagens energiåtgärder, lagt grunden till en gemensam satsning för att Örebro ska bli en smart stad när det gäller energilösningar.

De kommunala fastighetsbolagen i Örebro har under flera år arbetat med energiutveckling och nått goda resultat inom effektivisering och smart styrning som bidrar till minskad klimatbelastning. Ett sätt att nå längre är att bolagen samarbetar. 2020 togs därför ett koncernövergripande beslut i Örebro kommun om att starta ett gemensamt initiativ, Innovationsgemenskapen. En satsning för att Örebro ska bli en smart stad när det gäller energilösningar.

Skapa förutsättningar

Det första steget är att skapa förutsättningar för att dela alla typer av energiapplikationer mellan bolagen. Nästa steg är att utifrån en gemensam plattform vidareutveckla och implementera ett helt nytt sätt att styra energi. Varje bolag ser över den egna tekniken för att kunna samköra systemen och så småningom kunna dela och lagra energi mellan bolagens fastigheter.

Smart stad är målet

Målet är att Örebro har utvecklat konceptet smart stad med ledning av sina egna fastighets-

bolag. Den kunskap vi får kan föras vidare till de privata fastighetsägarna och andra aktörer inom kommunen, så att de kan gå samma väg. Innovationsgemenskapen är därför ett unikt initiativ som kan bli en del i att Örebro kommun ska nå målet om klimatneutralitet år 2030.

Hur går det?

Under 2022 har Innovationsgemenskapen fortsatt utveckla och dela strategier, färdplaner och lösningar för energi och automation/smart styrning och till stor del uppnått de uppsatta målen. Man har tagit fram konceptet ett samlat maskinutvecklingsprojekt där områden som fysiska energiobjekt, infrastruktur för energi, informationsplattformar, handels- och affärsmodeller och organisationsutveckling behandlas. Futurum och Örebroporten har även sett ut var sitt pilotprojekt där de gemensamma strategierna, färdplanerna och de dokument som tagits fram inom Innovationsgemenskapen ska användas skarpt. Dessa piloter blir sedan föregångare för fler installationer inom respektive företags bestånd.



Innovationsgemenskapen består av:

- ÖrebroBostäder AB med dotterbolag
- Futurum Fastigheter i Örebro AB
- Örebroporten Fastigheter AB
- Örebro kommuns bestånd inom mark och exploateringsenheten

42,5%

minskning av
koldioxidutsläpp
sedan 2005

Energieffektivisering och minskade utsläpp

Under lång tid har vi arbetat med att minska de utsläpp av växthusgaser som vi själva ger upphov till. I ÖBOs affärsplan 2020–2024 är ett av affärsmålen att vi ska bli klimatneutrala till 2030.

Att bli klimatneutrala till 2030 är ett tufft mål och samtidigt komplicerat att följa upp på ett korrekt sätt. För att hjälpa oss att förstå var vi har störst utsläpp och var vi har möjlighet att påverka dessa mest, tog vi fram en färdplan mot klimatneutralitet som hjälper oss att prioritera vårt arbete.

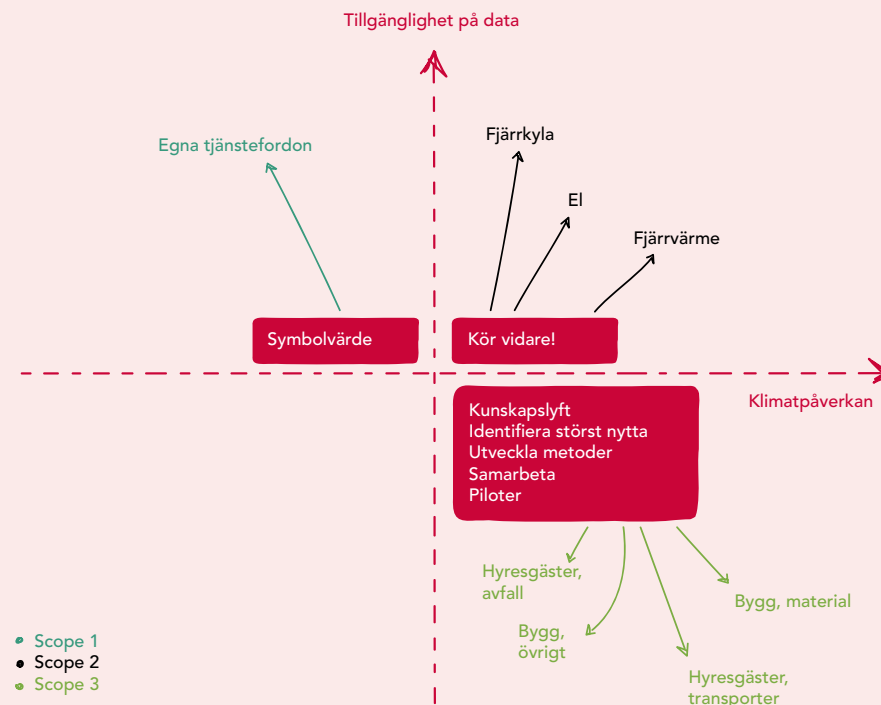
Matrisen ovan till höger visar en sammanfattning av vår färdplan och hur vi tänker kring utsläpp.

Verksamhetsmål som grund

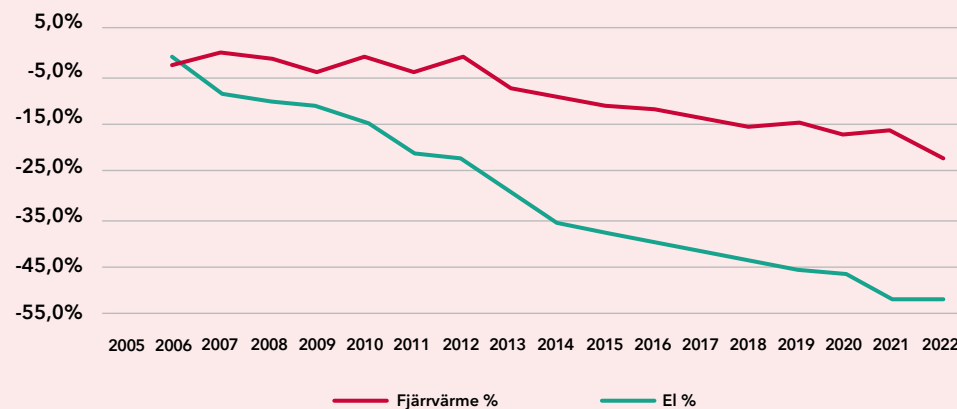
Genom att vi ha verksamhetsmål för samtliga prioriterade utsläppsområden kan vi följa våra utsläpp. Vi har sedan 2005 haft verksamhetsmål för el- och fjärrvärmeminskningar. I tabellen framgår hur arbetet har gått och hur vi tänker att det kommer att se ut framåt, med de åtgärder som vi har på gång.

Under 2022 har vi även jobbat med att skaffa oss kunskap inom mobilitetsfrågor, då vi har börjat förstå att exempelvis våra hyresgästers transporter är en stor utsläppsfaktor i staden. En faktor vi faktiskt har möjlighet att påverka åt rätt håll. Inom området byggnation har vi under 2022 haft verksamhetsmål kopplade till bland annat återbruk.

Färdplan mot klimatneutralitet



Minskad förbrukning från 2005



ÖBOs digitala verksamhet tar fart

ÖBO har under snart fem års tid byggt en organisation för att kunna dra nytta av de fördelar som digitaliseringen ger.

Data är ett abstrakt, men kraftfullt redskap som på inget sätt är något magiskt. Det är adresser, mätpunkter och trapphusytor; information som vi hanterar varje dag. Vi tror att vår data på ett klokare sätt är en av de viktigaste framtida förmågorna för att kunna fortsätta bedriva en effektiv och kundnära förvaltning.

7 500 sparade timmar

2022 var från början tänkt som ett mellanår för ÖBOs digitala utveckling, eftersom uppgraderingen av vårt fastighetssystem skulle sluka stora interna resurser. Sett i backspegeln kan vi konstatera att det inte blev som vi tänkt. Mängden digital utveckling som skett på ÖBO har kanske aldrig varit större än under 2022. Summerat bedömer vi att vi sparat organisationen nära 7 500 timmar i möjlig effektivisering, genom automatisering, egen utveckling och förbättrade processer. Utöver det har vi avvecklat eller låtit bli att investera i moduler eller externa system motsvarande ungefär två miljoner kronor tack vare att vi kunnat erbjuda egenbyggda lösningar.

De största digitala tillgångarna finns i organisationen

Under 2022 har ÖBO börjat hitta formen för egendrivna utveckling, både i det som ibland kallas "low code" och rena utvecklingsprojekt. Det gör att vi mer kostnads- och tidseffektivt kan leverera lösningar till organisationen med hjälp av systemlösningar som vi redan betalar för. Detta har främst handlat om robotlösningar, olika dashboards och rapporter. Förutsättningen är en digitalt mogen organisation som kan beställa samt kompetenta medarbetare som både behärskar verktygen och interna processer.

ÖBOs fastighetsdata på nya sätt

Hur högt kan man bygga på en tomt? Och hur ser ett färdigt hus ut på plats – innan det är byggt? Med hjälp av information som vi redan kravställer vid ny- och ombyggnation, har vi under året utforskat vad vi mer kan göra med den informationen. Ett av projekten var att låta förbipasserande ta en rundtur i ett av husen i kvarteret Biplanet – långt innan första inflytt.



Kika in i en lägenhet i kvarteret Biplanet.
Scanna QR-koden med mobilen.



ÖBO satsar på träd

Träden är inte bara vackra, utan också nyttiga. Om träden mår bra och får växa sig stora och bli gamla, bidrar de med ekosystemtjänster, som innebär stora nyttor för stadsmiljön.

ÖBOs totala mängd träd fångar tillsammans upp 2 546 kg luftföroreningar varje år. Träden tar också hand om 13 miljoner liter dagvatten varje år, som annars skulle belasta Örebros dagvattennät. De ger en vacker miljö att vistas i, skugga på varma dagar, förbättrar luftkvaliteten och möjliggör habitat för smådjur. Därför är det viktigt att vi tar hand om träden som finns i våra stadsdelar.

Vi tittar på alla träd

2022 inledde ÖBO en omfattande inventering våra träd – hela beståndet på cirka 14 000 träd ska kontrolleras. Arbetet beräknas ta tre år och syftet är att se hur träden mår för att veta hur vi kan ta hand om dem på bästa sätt.

Under inventeringen undersöker trädexperter alla träd på ÖBOs bostadsgårdar, mäter

in trädens position och storlek, dokumenterar vilken trädart det rör sig om och skattar vitalitet och mående. Tack vare den samlade datan från inventeringen kan vi säkerställa att träden i vårt bestånd får en korrekt trädvård och att vi kan behålla trädnettot, det vill säga plantera ett nytt träd när ett sjukt tas ner. Under våren 2023 återplanterar ÖBO en mängd träd för att kompensera för all de som skadades i det kraftiga snöfallet i början av april 2022.

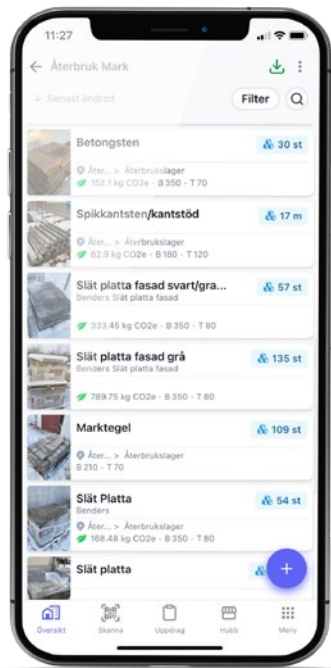
Riktlinjer och rutiner

Under 2022 togs en ny trädplan fram som innehåller riktlinjer för strategiskt planerings- och driftarbete gällande ÖBOs trädbestånd samt en skötselmanual för våra anställda som jobbar med trädvård.



Återbruk på uppgång

Att bygga eller att renovera utan klimatpåverkan är idag omöjligt, men det händer mycket inom branschen. Och vi vill vara delaktiga.



En stor del av utsläppen vid byggnation kommer från materialtillverkning eller materialavfall. Därför bestämde vi oss för att fokusera på detta under året och följa upp det med ett verksamhetsmål. Målet för 2022 var att öka återbruk vid om- och tillbyggnationer genom att genomföra minst fyra aktiviteter som bidrar till detta.

Många bäckar små...

Uppmaningen var: "Börja i liten skala. Inventera, utreda, testa och utvärdera återbruk." Detta resulterade i små, men många aktiviteter med återbruk av växter, mark-, bygg- och installationsprodukter. Återbruk har skett både inom och mellan byggprojekt, internt mellan ÖBOs verksamheter samt externt till exempel via återbruksaktör, projektens entreprenörer och även till sommarlovsaktiviteter. ÖBO har också deltagit i arbetet att starta en kommunal byggretur och med start 2023 provar vi en app för återbruk.

Totalt blev det mer än 20 olika aktiviteter, även om vissa var väldigt små. Sammantaget visar det på en stor vilja och potential som vi planerar att hålla hårt i och sätta mer utmanande och mätbara mål för 2023.



Ekonomisk hållbarhet

Ekonomisk hållbarhet är affärsmässigt och långsiktigt viktigt för ÖBO. Vi har ett uppdrag att arbeta för ett mer hållbart Örebro och ska arbeta med tydliga företagsekonomiska mål, utan att äventyra miljö eller människors välmående.

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. Våra utmaningar ligger i att ha bärighet i vårt resultat, parallellt med stora framtida investeringsbehov, ökande driftkostnader samt sociala utmaningar.

Inte sällan ses ekonomisk hållbarhet som en motsats till ekologisk och social hållbarhet. På ÖBO har vi lång erfarenhet av hållbarhetsarbete och vet att ekonomisk, social eller ekologisk hållbarhet kan gå hand i hand. Viktiga sociala eller ekologiska projekt och satsningar ger även goda ekonomiska effekter.

Utmaningar och risker

ÖBOs ekonomiska förutsättningar förändrades väsentligt under 2022. Vi lämnade en lång period av låga finansieringskostnader och låga ökningar för material och driftkostnader bakom oss. Nu krävs 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 tredjedel av stadens bostäder, gör inköp för många miljoner varje år och samarbetar ekonomiskt med föreningar och organisationer. Därmed finns alltid en risk för att försök till påverkan genom mutor eller korruption skulle kunna förekomma.



Indikatorer

EKONOMISK HÅLLBARHET		Enhet	2020	2021	2022
EKONOMISKT ANSVAR OCH FÖRBÄTTRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET					
Årliga investeringar och underhållskostnader per lägenhet	Befintligt bestånd	Tkr/lgh	46	58	52
Årliga investeringar och underhållskostnader	Befintligt bestånd	Mkr	1 021	1 282	1 149
		% av total omsättning	59	73	62
Företagets investeringar i nyproduktion samt fastighetsförvärv	Nyproduktion	Mkr	27	218	481
		% av total omsättning	1,54	12,38	26,11
	Förvärv	Mkr	15,5	0	0
		% av total omsättning	0	0	0
Företagets ekonomiska uthyrningsgrad	Bostäder	%	98,0	97,4	99,2

FÖRETAGSLEDNING OCH SAMSPEL MED INTRESSETER		Enhet	2020	2021	2022
ANSVARSFULLT BESLUTFATTANDE					
Andel kvinnor och män i ledande positioner	Styrelse		7	7	7
Andel kvinnor och män i styrelsen	Kvinnor	%	42,9	28,6	28,6
	Män	%	57,1	71,4	71,4
Andel kvinnor och män i ledningsgruppen	Kvinnor	%	33	33	33
	Män	%	67	67	67
RELATIONER TILL INTRESSETER OCH HÄNSYN TILL DERAS INTRESSEN					
Andel av företagets hyresgäster som är nöjda med sitt boende		%	86,0	84,8	84,6
Andel av företagets studenthyresgäster som är nöjda med sitt boende		%	74,0	75,0	66,0

Utmanande tid för ekonomen

Som ny ekonomichef på ÖBO hamnade Oliver Hagvall mitt i hetluften när han började den 1 maj. I en tid då det allmänna ekonomiska läget kräver en snabb omställning fick han ingen mjukstart.

För Oliver Hagvall är ekonomi både en förutsättning och en konsekvens för verksamheten.

– Vi har en tid framför oss som kommer att ställa stora krav på de flesta organisationer. Därför blir det viktigt för oss att tänka framåt kring vår ekonomi och vår verksamhet.

Inverkan på ÖBOs ekonomi

När våra affärsmodeller utmanas måste vi ompröva våra sätt att skapa resultat: tänka nytt och att anpassa organisationen och de projekt vi kan genomföra. Att tänka nytt är en styrka hos ÖBO. Det visar sig, bland annat, genom att vi hör till de ledande fastighetsbolagen kring digitalisering och hållbarhet och de positiva effekter detta har för företagets kostnadseffektivitet.

– I min roll hoppas jag kunna bidra till att vår verksamhets- och ekonomistyrning överlappar varandra mer och att vi i högre grad tittar långt fram för att förstå vad vi behöver göra idag. Ett sätt är att bli bättre på att planera underhållet och ha en bra mix av projekt, så att vi kan hålla en god takt och samtidigt klara våra finansieringskostnader. Det innebär också att vi behöver vara nogsamma med risker i projekt och ha marginal i kalkylerna. Dessutom måste hyror och övriga intäkter följa kostnadsutvecklingen över tid, menar Oliver.

Den höga inflationsnivån påverkar ÖBO på flera sätt – samtidigt som den driver priser och

kostnader för verksamhet och projekt, driver den även kostnader för finansiering.

En stundande lågkonjunktur och en nedtrappad demografiprognos har också inverkan på ÖBOs framtida nybyggnation, vi behöver ännu säkrare bedöma behovet av nya bostäder.

Tuff förhandling om hyrorna

Hysesförhandlingarna för 2023 blev utmanande. I botten fanns en trepartsöverenskommelse som skulle utgöra en grund för långsiktig hantering av hyror och där hyresjusteringar skulle införas genom ett treårssnitt, utifrån parametrar framtagna gemensamt av allmännyttan, fastighetsägarna och Hyresgästföreningen. Men i realiteten blev den svår att applicera.

– Nu har vi inte samma möjlighet att bedöma hyresutvecklingen framåt. De 4,95 procent som vi landade på innebär ett stort samhällsansvar för ÖBO, vi måste genom effektiviseringar nå resultatkrav och behålla vår förvaltningskvalitet, påpekar Oliver.

Trots alla utmaningar ser ÖBO positivt på hyresrätten som boendeform. De relativt låga boendekostnadsökningar som sker för hyresrätter i jämförelse med olika ägandeformer förstärker på sikt hyresrättens attraktivitet.

DET HÄR ÄR OLIVER

JOBBAR SOM
Ekonomichef

TYCKER OM

Åka motorcykel, det ger en frihetskänsla om man är helt i nuet.

BÄSTA EKONOMITIPSET

Håll koll på de mindre utgifterna: kaffe på stan, prenumerationer på appar och streamingtjänster. Det blir en hel del pengar på ett år.



Värdeskapande byggnation

ÖBO har fastigheter till stora värden och det är av stor ekonomisk betydelse att vi upprätthåller fastighetsvärdena. Därför behöver vi investera i vårt befintliga bestånd samt bygga nya bostäder. För ÖBO som en långsiktig allmännyttig ägare ger nyproduktion förutsättningar för positiva värden över tid.

Under 2022 har vi fortsatt att investera i hög takt. Vi är i full gång med att bygga 75 nya bostäder och en förskola i södra Ladugårdsängen och 130 nya bostäder på öster. Vi förnyar kvarteret Hållstugan i centrala Örebro och tog det första spadtaget för ett nytt modernt centrum och fler bostäder i Varberga. Under tiden fortsätter de stora omdaningarna i stadsdelarna Norrby, Varberga och Vivalla.

Varje projekt kräver eftertänksamhet

Vi har fått anpassa oss till det osäkra ekonomiska läget och värderar med eftertänksamhet varje projekt. ÖBO har en övergripande tidplan för nyproduktionen, men i rådande världsläge gör vi förändringar. Materialpriserna skjuter i höjden samtidigt som vissa material inte går att få fram alls. Dieselpriiser och transportkostnader ökar och det investeringsstöd som vi tidigare haft togs bort i början av 2022. Dessutom får Örebro under de närmaste åren ett stort tillskott av nyproducerade hyresrätter, samtidigt som vi ser färre sökande till våra lediga lägenheter och fler vakanser. Allt detta sammantaget gör att vi nu pausar byggstarten av vissa nyproduktionsprojekt.

Att fortsätta att investera är en finansiell utmaning som ställer krav på långsiktighet och affärsmässiga principer. Vi behöver balansera många parametrar för att kunna behålla en långsiktig god soliditet.



33,4 mdr
Marknadsvärde
fastigheter



Renoverat och nybyggt

FÄRDIGT 2022

Nybyggt

- 15 påbyggnadslägenheter i Varberga

Ombyggnation

- 103 lägenheter Etapp D och F i Vivalla
- 74 lägenheter Varbergagatan
- 84 lägenheter Västhaga
- 18 lägenheter Norrby
- 12 lägenheter Apelvägen
- 27 lägenheter Studentgatan 2 och 6

FÄRDIGSTÄLLS 2023

Nybyggt

- 75 lägenheter och förskola kvarteret Biplanet, södra Ladugårdsängen
- 15 påbyggnadslägenheter i Varberga
- 11 vindslägenheter kvarteret Hållstugan, Stortorget 15-17/Stortorget 19 och Trädgårdsgatan 8

Ombyggt

- 66 lägenheter Etapp E i Vivalla
- 105 lägenheter Varbergagatan
- 72 lägenheter Västhaga
- 48 lägenheter Norrby
- 24 lägenheter Ekängsgatan 3-21
- 39 lägenheter kvarteret Hållstugan, Stortorget 15-17/Stortorget 19 och Trädgårdsgatan 8



3 frågor om nyproduktion

Sanna Hirsikangas Bolinder är gruppchef inom Projektutveckling, med ansvar för ÖBOs nyproduktion. Just nu är det ekonomiskt tufft att bygga nya bostäder, men planeringen framåt fortsätter.

Hur tacklar vi de ekonomiska utmaningarna kring att bygga nytt?

– Osäkerhet speglar nu allt som har med nyproduktion att göra. Vi har väldigt mycket nyproduktion i gång och har precis gått ut med en förfrågan för ett stort projekt som vi hoppas kunna byggstarta i slutet av 2023. Vi ställer nu om till att jobba mer intensivt med projekt i tidiga skeden, i övrigt avvaktar vi tills det är ekonomiskt möjligt att bygga.

“Det kommer vara en utmaning att få bra lönsamhet i nyproduktionen, men det är inte omöjligt”

De senaste två åren har vi börjat vrida på vårt lönsamhetstänk kring projekten. Det är en utmaning att få bra lönsamhet i nyproduktionen, men det är inte omöjligt. Nyproduktionen är inte bara viktig för våra fastighetsvärden, utan även för ÖrebroBostäders utveckling. Ibland kanske vi behöver göra ett projekt utifrån andra

parametrar, trots att lönsamheten ser mindre bra ut, men vi kan inte bygga sådana projekt hela tiden.

Klarar vi att väga in ekologiska och sociala aspekter när vi bygger nytt?

– Det är alltid en avvägning mellan flera intressen när vi ska bygga, men vi ska också våga stoppa projekt som kan göra avkall på ekologiska och sociala aspekter. Vi har alltid med oss dessa frågor tidigt i projekten, då behöver det inte nödvändigtvis innebära stora merkostnader.

Bygger vi de bostäder kunderna efterfrågar?

– Vi måste bygga det som kunderna önskar. Det kan ha stor påverkan på ÖBOs ekonomi om vi inte får våra nya lägenheter uthyrda eller får hög omflytt. Vi har därför tagit fram en enkät där vi kan följa upp kundnöjdheten efter att hyresgästerna flyttat in. Vi kommer att arbeta vidare med detta under 2023.

! **481 mkr**
nyproduktion



Kvarteret Biplanet, helt klart hösten 2023

1 mdkr
ombyggnation
och underhåll

ÖBOS RENOVERINGSSTRATEGI

Av ÖBO:s närmare 23 000 bostäder är ungefär 60 procent byggda mellan 1950 och 1970-talen. Av dessa är 7 000–10 000 i behov av renoveringar de närmaste åren. Det är en utmaning att med en hållbar ekonomi kunna hantera det stora renoveringsbehovet. Det går heller inte att låta bli att renovera när husen har stora behov. Samtidigt vill hyresgäster att vi gör fler renoveringar av ett enklare slag för att kunna hålla nere hyrorna. Därför har vi tagit fram en ny renoveringsstrategi, som utgår ifrån fyra renoveringsnivåer: underhållsprojekt, stamrenovering, standardrenovering och helrenovering.

Ny strategi bakom ÖBO:s första standardrenovering

2021 antog ÖBO en ny strategi för renoveringar. Genom att i fler projekt göra mindre omfattande insatser kan vi få mer variation i bostäderna, bättre ekonomi och hålla nere kostnaderna. De klassiska ROT-renoveringarna ersätts i många fall av de lite enklare standardrenoveringarna.

I slutet av 2022 handlade vi upp vårt första projekt enligt standardnivå, där vi bygger om 78 lägenheter på Ekängsgatan 3–21, med byggstart våren 2023.

Emil Ring, gruppchef byggprojektledning, förklarar hur projektet skiljer sig mot tidigare renoveringsprojekt:

– Skillnaden handlar framför allt om kortare byggtid, färre omfattande åtgärder och därmed lägre hyreshöjning. Inne i lägenheterna renoverar vi badrum, kök, de flesta ytskikt samt tekniska system. I resten av huset minimerar vi åtgärderna med fokus på husets främsta renoveringsbehov samt energieffektiviseringsåtgärder. Det betyder att hyresgästerna bara behöver flytta trapphusvis till ersättningslägenheter under ett par månader.

Kort avstånd mellan byggare och boende

Den stora utmaningen är de korta ledtiderna i projektet, där byggtiderna är begränsade och måste anpassas till tajta ut- och inflyttningar. Närheten mellan byggarbetsplatsen och de boende kräver extra planering. Vi behöver hålla

ett högt byggtempo samtidigt som arbetsplatsen ska vara säker för hyresgästerna och störningarna ska minimeras för dem som bor kvar i huset.

– Kommunikationen med de boende är central, och vi har arbetat fram nya modeller för hur detta ska fungera samt förstärkt vår projektorganisation, förklarar Emil.

ÖBO kommer att ha stort fokus på standardrenoveringsprojekt framöver, men även göra helrenoveringsprojekt i de fall där husens ålder och skick kräver en mer omfattande renovering.



Svårare läge på hyresmarknaden

Efter flera års osäkerhet med pandemi, förändrat säkerhetsläge och stigande inflation har de ekonomiska förutsättningarna ändrats för många örebroare. Under samma period har bostadsbyggandet varit omfattande i Örebro, både hos ÖBO och privata aktörer. För ÖBO avspeglas detta i en ökad vakansgrad.

Antalet sökande till ÖBOs lediga bostäder har successivt minskat de senaste åren, vilket gör att vakanser blivit ett tilltagande bekymmer. I förlängningen innebär detta en ekonomisk risk; hyrorna är företagets enda intäkter. De senaste tre åren har kostnaderna för våra outhyrda bostäder mer än fördubblats, från 6 till 12,7 miljoner kronor. De minskade intäkterna i ett redan ansträngt läge gör det också svårare för oss att uppnå våra ägares resultatkrav.

Hyran är viktigast

Det är främst bland de nyrenoverade och nyproducerade lägenheterna som vakansgraden ökar, den främsta orsaken är den högre hyres-

nivån. När vi behöver rabattera hyran för att få dessa lägenheter uthyrda, får vi med automatik en sämre lönsamhet i våra projekt. Hög inflation samt högre priser på el, drivmedel och mat medför ett tuffare ekonomiskt läge även för privatpersoner. På sikt kan det leda till att det blir ännu svårare att hyra ut bostäder och hålla nere vakanskostnaderna.

Tomma bostäder minskar trivseln

När många nyrenoverade lägenheter står tomma i vissa stadsdelar kan det leda till att boende inte trivs på samma sätt eller känner sig otrygga. Det i sin tur kan leda till en ökad omflyttning och påverka den övergripande kundnöjdheten.

Vakansgrad i %, femårsöversikt					
År	2018	2019	2020	2021	2022
Vakansgrad i %	-0,42	-0,39	-0,38	-0,55	-0,76

99,2%
Uthyrningsgrad
bostäder



Högt betyg från Vivallaborerna

Vad tycker egentligen hyresgästerna som bor i nyrenoverade lägenheter i Vivalla? Under tre månader 2022 gjorde ÖBO hembesök och intervjuade 200 hyresgäster på Visgatan, Lyrikgatan och Krönikegatan.

Sedan drygt tio år pågår en genomgripande förnyelse av Vivalla, där bostäderna får en omfattande renovering. Det har av naturliga skäl inneburit en ökad omflytt i stadsdelen, och i de nyrenoverade bostäderna har både gamla och nya hyresgäster flyttat in.

– Det är glädjande att många hyresgäster är väldigt nöjda med sitt boende och känner sig trygga i huset och i området, säger Peter Hovlund, distriktschef hos ÖBO i Vivalla och Baronbackarna.

Trygga hyresgäster

I intervjuerna kan vi konstatera att de allra flesta känner sig trygga i huset där de bor. Svaren visar 3,8 på en skala från ett till fyra.

Likaså framgår att hyresgästerna känner sig tryggare i området efter renoveringarna. Dagtid



Patrik och Maria träffade många nöjda hyresgäster.

visar svaren 3,4 och kvällstid 2,9 på en fyrgradig skala. En ökning i jämförelse med ÖBOs hyresgästenkät från 2021, då resultaten visade 3,1 respektive 2,4.

Attraktivt med större lägenhet

I samband med renoveringarna har ÖBO skapat fler stora lägenheter med fler rum, något som varit efterfrågat i boinflytandearbetet. Det har visat sig vara en viktig attraktionskraft då många svarar att anledningen till flytten är just att få en större lägenhet.

De flesta flyttar inom stadsdelen

Av de som flyttat in i en nyrenoverad lägenhet flyttar 50 procent inom Vivalla, vilket tyder på att man trivs och vill stanna kvar i stadsdelen. 33 procent har flyttat in från andra delar av staden som centrala Örebro, Varberga och Oxhagen, medan tio procent har flyttat från övriga länet och resten för övriga Sverige/världen.

Värdefulla förbättringsförslag

Hyresgästerna har gett ÖBO många värdefulla och konstruktiva förslag på förbättringar. Till exempel har de haft synpunkter på den högre hyran som en följd av att bo i nyrenoverat, och att det kan vara svårt med endast ett badrum i de större lägenheterna. Synpunkterna tar vi med oss i fortsatta renoveringar.

Exempel på vad vi gör när vi förnyar i Vivalla

- Vi river hus för att få större gårdar och ge plats för en ny gång- och cykelväg som binder samman västra Vivalla.
- Vi förstärker kvarterskänslan genom att ge grupper av hus och gårdar olika karaktär.
- I vissa hus vänder vi entréerna för att skapa tydliga entrégårdar samt gröna gårdsmiljöer med uteplatser.
- Vi renoverar uteplatser och skapar trivsamma och trygga utemiljöer för ökad samvaro mellan grannar.
- Vi byter rör- och elledningar, ventilation och ytterbelysning.
- Vi renoverar badrum och kök, målar väggarna, byter mattor och parkett.
- Vi sätter in nya garderober, innerdörrar och entrédörrar samt byter många av fönstren.



Tydliga rutiner minskar risken för mutor och korruption

Samarbeten med externa aktörer i våra stadsdelar är en viktig del av vårt hållbarhetsarbete och kan, när de används på ett klokt sätt, bidra till att vi når våra affärsmål.

Men när det gäller att välja de samarbeten som ger bäst nytta för oss, våra hyresgäster eller Örebro som helhet kan det vara svårt att göra rätt avvägningar. Förfrågningarna är många och handlar om både mindre och större summor.

För att skydda ÖBOs medarbetare från oklarheter kring hur beslut ska tas och för att välja de samarbeten som är mest lämpade vill vi ha tydliga riktlinjer och ett strukturerat arbetssätt. Därför uppdaterades företagets riktlinje för externa samarbeten för några år sedan. Sedan dess har vi arbetat i en struktur där flera personer är med och fattar besluten. I varje samarbete ska alltid tydliga avtal tecknas för att båda parter ska veta vad som förväntas av samarbetet samt vilka åtaganden man har.

139 527
Kvadratmeter
lokalyta

Social hållbarhet

Redan från starten, som dåvarande Stiftelsen Hyresbostäder, har arbetet med social hållbarhet varit en del av ÖBOs verksamhet. Till en början låg fokus på att skapa värdiga bostäder för alla, idag handlar vårt sociala hållbarhetsarbete om så mycket mer.

Vi ska vara till nytta för vår ägare, våra hyresgäster och samhället. I vissa stadsdelar är det viktigaste att det är rent och snyggt, samtidigt som man i andra delar av staden har mer omfattande behov. Vi arbetar med allt från att skapa trivsamma och trygga boende- och utemiljöer, social sammanhållning, jobb, praktikplatser och nöjda medarbetare till att motverka oriktiga hyresförhållanden och samarbeta kring brottsförebyggande insatser.

Utmaningar och risker

En av ÖBOs största utmaningar är kriminalitet och social oro i stadsdelarna, faktorer som gör att man som boende känner sig otrygg eller inte trivs. På kort tid har också världssituationen förändrats, med ett tuffare ekonomiskt läge, där de som redan hade det svårt innan, fått det ännu svårare.

Ur medarbetarperspektiv är ohälsa och vantrivsel en utmaning. För ÖBO som arbetsgivare finns en risk att vi inte uppfattas som en tillräckligt attraktiv arbetsgivare, något som kan leda till att medarbetare slutar och att vi får svårare att attrahera nya.



Indikatorer

GOD ARBETSMILJÖ		Enhet	2020	2021	2022
LIKA TILLTRÄDE PÅ ARBETSMARKNADEN OCH ARBETSVILLKOR					
Ålder	Kvinnor	18-29 år	12	11	7
		30-44 år	80	77	75
		45-54 år	64	61	53
		55-64 år	35	39	42
		65 år -	1	1	2
		Totalt	192	189	179
Ålder	Män	18-29 år	30	24	18
		30-44 år	97	102	91
		45-54 år	86	85	83
		55-64 år	57	62	63
		65 år -	8	6	8
		Totalt	278	279	263
Tillfällig anställning, med ersättning	Praktik och säsongsjobb	Antal	150	141	149
MEDARBETARES HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE					
Frånvaro	Total frånvaro	%	4,96	5,53	5,08
Andel medarbetare som är nöjda med sitt arbete - trivselindex		Skala 1-10	70	74	71

Indikatorer

SOCIALT ANSVAR	Enhet	2020	2021	2022
ANSVARSTAGANDE FÖR DEN LOKALA BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN				
Förändringar i fastighetsbeståndet	%	0	0	0
Nyproduktion av hyresrätter	Antal	79	0	15
Fastighetsförvärv (antal lägenheter)	Antal	7	0	0
Avyttringar (antal lägenheter)	Antal	9	26	35
ANSVARSTAGANDE AVSEENDE BOENDES BEHOV OCH FÖRVÄNTNINGAR				
Hyresnivå	kr/m²	1 126	1 132	1 145
Hyresutveckling	kr/m²	24	6	13
	%	2,18	0,53	1,15
Driftkostnad	kr/m²	616	636	654
Driftkostnadsutveckling	kr/m²	-23	21	18
	%	-3,6	3,4	2,83
Avhysningar på grund av ekonomiska skäl eller störningar	Störningar	Antal	0	0
	Ekonomiska skäl	Antal	3	7
ANSVARSTAGANDE FÖR TRYGGHET, SÄKERHET, INTEGRATION OCH STADSDELSUTVECKLING				
Andel boende som upplever att de är trygga i sin boendemiljö	Andel	80 (exkl. Student)	78 (exkl. Student)	81
Investeringar i stadsdelar med särskilda behov	% av omsättningen	17	19,5	21,5
Kontrakt innehåller sociala krav	%	Kan i år ej beräknas pga personalbrist		74
Kostnader för att engagera barn och unga	SEK	4 955 000	5 256 000	5 040 000
Kostnader för skadegörelse och säkerhet	SEK	8 487 000	8 950 000	3 531 000

Flera vägar till ökad trygghet

Som det största bostadsföretaget i Örebro spelar ÖBO en viktig roll för tryggheten i staden. Vi vill och kan ta ett stort ansvar, men vi kan inte göra det enbart på egen hand.

Under en längre tid har vi sett en ökande otrygghet hos våra hyresgäster. Därför fick Peter Hovlund, distriktschef och trygghetssamordnare på ÖBO, i uppdrag att utreda hur vi arbetar med trygghetsfrågorna.

– En slutsats var att vår oroliga omvärld kräver att vi jobbar mer och bredare. Därför har vi under året initierat ett samarbete med polis, kommunen och de privata fastighetsägarna i Örebro. Det har resulterat i en gemensam lägesbild och ett närmare samarbete mellan fastighetsägare är i startgroparna, förklarar Peter.

”Trygghet berör alla och måste hanteras på ett övergripande plan.”

26 %
Mer än var fjärde
örebroare bor
hos oss!

Internt kunskapslyft

I utredningen såg vi att ÖBO gör mycket för att öka hyresgästernas trygghet och det finns ett starkt engagemang hos personalen. Men vi måste höja kunskapsnivån och följa rutiner i högre grad.

Som ett led i arbetet skapades därför ett trygghetsråd med medarbetare från olika enheter i ÖBO-koncernen. Som ett första steg i ett allmänt kunskapslyft har alla fastighetsskötare deltagit i föreläsningar om företagets trygghetsarbete.

Teknik och människor

Under 2022 har vi fortsatt att prova tekniska innovationer. Dessa utvärderas och blir med tiden ett bra komplement i det trygghets-skapande arbetet.

Men teknik kan inte ersätta människor. Under hösten har flera trygghetsvandringar genomförts i våra stadsdelar, som resulterat i ett antal förslag på åtgärder. Här är delaktighet från boende och lokala föreningar A och O.

Ungdomar ger nya perspektiv

Under sommaren anställdes fem studenter, i ett samarbete med Örebro Universitet. Deras uppdrag var att på ett innovativt sätt hjälpa oss framåt i vårt trygghetsarbete. Resultatet av detta blev förslag på ett antal tekniska lösningar, men också en kombination av teknisk innovation och ökad social kontakt mellan grannar.

Under sommaren var vi även delaktiga i Örebro Universitets feriepraktikprojekt ”Summer College” där en grupp ferieungdomar fick i uppgift att utforska äldres trygghet utomhus. De gjorde ett fint arbete som gav oss flera konkreta tips.

Trygghet



Tekniska åtgärder 2022

Passersystem: 20 mkr

Har bytts/kompletterats i delar av norr, centrum, väster och Oxhagen.

Ny belysning: 19 mkr

Bland annat i delar av Vivalla, Baronbackarna, Markbacken, Brickebacken, Adolfsberg, centrum, Grönsångargatan, Garphyttan och Vintrosa.

Nya dörrar: 6 mkr

Bytts på många adresser i Oxhagen, Rosta och väster.

Ingen kan göra allt. Men alla kan göra något.

Hur Muraaya Mahamed får tiden att räcka till är en gåta. Hon jobbar som undersköterska på ett LSS-boende, är aktiv i flera föreningar, har tre hemmaboende barn och ordnar tjejtäffar, läxläsning och nattvandringar.

För sitt trygghetsengagemang fick hon pris på ÖBO-galan 2022. Priset visar att hon gör ett bra jobb, men hon betonar att det inte är det som driver henne. Hon vill att hon och hennes grannar ska våga gå ensamma hem från bussen, att fler människor ska röra sig ute och bidra till en trygg miljö.

– Det här är mitt hem. Jag vill att det ska vara en trygg plats, för oss och våra grannar.

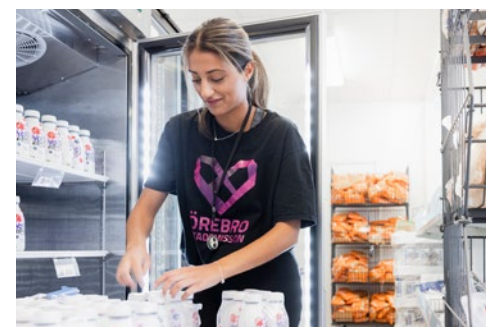
När Muraaya flyttade till Brickebacken 2009 märkte hon att det fanns otrygga miljöer. I samarbete med ÖBO och olika föreningar, drog Muraaya därför i gång en rad insatser. På alla skollov sedan sex år tillbaka nattvandrar hon i samarbete med föreningen Afrikas Horn – en uppgift som delas med Hiiraans Biståndsförening.

– Många tackar oss för att vi finns. Sluta aldrig vandra, säger de. Och jag fortsätter så länge det känns bra och jag orkar, säger Muraaya.



DET HÄR ÄR MURAAAYA

- Muraaya Mahamed.
- Eldsjäl och ÖBOs hyresgäst.
- Pris för trygghetsengagemang, ÖBO-galan 2022.
- Undersköterska, tre barn.
- Flyttade till Brickebacken från Stockholm 2009.



**25 olika
organisationer
- från sport till
omsorg**

Externa samarbeten för ett bättre Örebro

ÖBO vill bidra till en positiv utveckling i Örebro, som skapar mervärden för våra kunder. Ett sätt är att samarbeta med olika organisationer som delar våra värderingar – under 2022 närmare 25 olika.

ÖBOs externa samarbeten har en social och miljömässig utgångspunkt och riktar sig främst till en enskild stadsdel, men det finns också samarbeten som vänder sig till hela Örebro. Varje samarbetsavtal grundar sig på att ÖBO enligt ägardirektiven från kommunen ska bidra till aktiviteter för barn och unga och ett hållbart Örebro.

Tydligt syfte

Vi vill ha en bred verksamhet och samarbeta med välfungerande föreningar och organisationer. Viktigast är de stadsdelsnära föreningar

som är en del av våra hyresgästers vardag. Tanken med dessa samarbeten är inte att det enbart ska handla om sponsring. Varje avtal skrivs med ett syfte och tydliga åtaganden från båda parter. Det kan exempelvis röra sig om sportföreningar som ordnar aktiviteter för barn och unga i våra olika stadsdelar eller organisationer med en social prägel, som Örebro Stadsmission som stöttar dem i samhället som har störst behov av hjälp. Alla bidrar till att skapa ett levande Örebro.

Full koll på uteplatserna

I fem månader har fem uteplatsbesiktare jobbat hos ÖBO för att se till så att det är ordning och reda på uteplatserna i Vivalla.

I Vivalla har fler än 1 000 lägenheter egen uteplats med tillhörande trädgård. Det är ett stort jobb att besikta uteplatserna och se till att hyresgästerna följer de regler som finns. Därför anställde ÖBO under 2022 fem långtidsarbetslösa personer med uppdraget att arbeta som uteplatsbesiktare.

Besiktar och återställer

Under fem månader har gruppen inspekterat uteplatser i Vivalla. Efter besiktningen får hyresgästen ett protokoll med godkänt eller med eventuella åtgärder. Nytt för 2022 är att uteplatsbesiktarna även återställt uteplatsen om hyresgästen inte har gjort det själv vid ombesiktningen. Att sköta sin uteplats ingår i hyresavtalet och återställningen debiteras.

– Vi klipper gräs och häckar, rensar plattor och rabatter. Det kan finnas många anledningar till att man inte sköter sin uteplats. Alla är inte intresserade av trädgårdsarbete, en del är gamla och sjuka och har ingen som kan hjälpa till, berättar Kent Lageroos.

– Men om man fått underkänt på en besiktning har 80 procent av hyresgästerna fixat till det när vi kommer tillbaka för ombesiktning, fortsätter Liban Jama.

Utbildar - och berömmar - hyresgästerna

Besiktarna erbjuder sig även att gå igenom reglerna, så att hyresgästen själv har en chans att sköta om uteplatsen och slippa eventuella kostnader för återställning.

– Om en uteplats är fin smittar det av sig, det blir mer naturligt att man sköter sin egen uteplats om grannarna har fint. Det höjer standarden i hela området, säger Liban Jama.

Gruppen är samtidigt noga med att påpeka att det är många som sköter om sina uteplatser exemplariskt.

– En del har verkligen jättefina uteplatser där allt är tipptopp. Det är som gräsmattorna på golfbanorna, säger Kent Lageroos.

– Många tycker om att ta hand om sina trädgårdar och odla egna blommor och grönsaker. Det är jättefint, säger Nabel Shneker.



”En del har verkligen jättefina uteplatser där allt är tipptopp”



Nabel Shneker, Nidal Abujazar, Sonny Öhman, Kent Lageroos och Liban Jama har under 2022 sett till så att det fint på uteplatserna i Vivalla.



Delar av installationsteamet från vänster: Jonas, Kardokh, ÖBOs servicetekniker Erika och Susanne.

Temperaturgivare

- en givande insats på flera plan

För att installera temperaturgivare i 10 600 lägenheter behövs arbetskraft. ÖBO såg då ett tillfälle att kunna ge arbetslösa örebroare chans till jobb.

Sedan tidigare har ÖBO installerat temperaturgivare i delar av beståndet och när arbetet skulle fortsätta under 2022 valde ÖBO att anställa fyra arbetslösa personer i projektet.

Annelie Evertsson är projektledare på ÖBO och berättar om projektet:

– Det här projektet är roligt och givande på flera sätt. Vi gör något som är långsiktigt bra för

vårt klimat, vi effektiviserar vårt arbetssätt med att styra värmen i våra lägenheter och vi ger människor chans till jobb och att stärka sitt cv. Gruppen som utfört installationerna har med sig olika erfarenheter och förkunskaper. Tillsammans har de varit ett jättestarkt team.

Arbetet fortsätter även under 2023, och ytterligare en person har anställts i teamet.



Temperaturgivare för klimatet

Installationen av temperaturgivare i bostäderna är en del i ÖBOs hållbarhetsarbete.

Mätarna är viktiga i klimatarbetet för att effektivisera och spara energi. Temperaturgivaren är en del i ett AI-baserat värmestyrningssystem, som ska garantera en korrekt och jämn inomhustemperatur i lägenheterna och bidra till att minska både klimatutsläpp och energikostnader.

Totalt installeras temperaturgivare i cirka 10 600 lägenheter.

”Det här projektet är givande på många sätt.”

Ungdomstraineer

– vi växlar upp igen



Ungdomstraineer genom åren

2018: 4

2019: 4

2020: 1 (till följd av pandemin)

2021: 1 (till följd av pandemin)

2022: 4

Sedan 2018 driver ÖBO ett ungdomstraineeprogram i Vivalla, där fyra ungdomar per år får möjlighet till arbetslivserfarenhet, samtidigt som vi bygger varaktiga relationer med våra unga hyresgäster. Efter ett par år av pandemi där vi tvingades pausa satsningen, kunde vi äntligen växla upp igen under 2022 och ta emot fyra traineer.

Huvudsyftet är att stötta ungdomar på deras väg in på arbetsmarknaden och därför får Vivalabor mellan 18 och 21 år chans att jobba hos oss under en tvåmånadersperiod. Efter avslutad period får de med sig kompetens och arbetslivserfarenhet in i vuxenlivet. Ungdomarna har bland annat fortsatt inom ÖBO, fått jobb hos andra arbetsgivare eller gått vidare med studier.

– Jag har fått vara referens till många av ungdomarna när de sökt jobb som sedan lett till anställning. Det känns oerhört bra att vi kan ge dem möjlighet att stärka sitt cv samtidigt som vi skapar en bättre relation med våra unga hyresgäster, konstaterar Ajdin Gurda, boendutecklare på ÖBO.

8 138

Barn 0-15 år



Se filmen om vårt ungdomstraineeprogram!



Ungdomar påverkar Vivallas framtid

Hur ska centrala Vivalla se ut i framtiden? Under VivallaHack 2022 tävlade ungdomar i att kläcka idéer för framtidens Vivalla.

Lördagen den 3 december arrangerade ÖBO och Västerporten VivallaHack 2022. Ungdomar i åldern 15 till 23 år tävlade i lag under en inspirerande och kreativ heldag, med uppdraget att arbeta fram förslag kring framtidens centrala Vivalla.

Under dagen fick ungdomarna delta i inspirationsföreläsningar och idéverkstad under handledning av erfarna processledare och moderatorer. I slutet av dagen presenterade lagen sina förslag framför en jury, som utsåg de bästa bidragen.

Förslag med fokus på samhälle, hälsa och attraktivitet

Första pris tilldelades de fyra tjejerna Rahma, Mariam, Noor och Nor. Deras idé innefattade ett inomhusbad och hur det skulle locka många besökare från flera samhällsgrupper samt öka simkunnigheten.

Andrapriset gick till ungdomarna Diya, Floret och Omar, och deras idé om att krossa fördomar om Vivalla genom konstinstallationer. Konsten ska visa upp en positiv bild och den stoltthet som många Vivallabor känner och samtidigt stärka områdets identitet och attraktionskraft.

Tredjepris tilldelades Mohamed, Sohail och Timothy idé om att bygga tennisbanor för hälsa

och socialt sammanhang, samt Jasmin, Salma och Hannas förslag om en utbyggnad av Vivallabadet för att öka attraktiviteten, med bland annat ett nytt kafé och lek miljö, där ungdomar kan ges möjlighet till arbetslivserfarenhet.

En del av Vivalla Ungdomsparlament

VivallaHack är en del av Vivalla Ungdomsparlament som ÖBO och Västerporten startade 2019. Här får ungdomar i Vivalla vara med och påverka sin stadsdel och skapa bättre förutsättningar för ett tryggt, hållbart och attraktivt Vivalla. Parlamentet består av cirka 100 ungdomar som träffas några gånger per år.

Exempel på vad Vivalla ungdomsparlament genomfört sedan starten:

- En ny multiarena i Vivalla, efter att ungdomar efterfrågat en plats för spontanidrott.
- Trygghetsåtgärder vid platser som ungdomar upplevt som otrygga.
- Belysningsworkshop för att förbättra utebelysningen i Vivalla.



Tryggare trafikmiljö när barnen får bestämma

Färre fordon och fler som kör sakta. Det har varit ett önskemål från boende på Östra Vintergatan, i stadsdelen Rosta. Nu sätts nya farthinder i form av färggranna pusselbitar upp. Bakom de nya farthindren står femteklassare från Rostaskolan, i samarbete med konstnären Giovanna Aguirre Jonnson.

Konstnären har på uppdrag av ÖBO arbetat efter modellen ”konst som metod” för att fånga upp barnens tankar. Det är en metod som ÖBO använder som ett demokratiredskap för att fler ska kunna vara delaktiga i utvecklingen av sin boendemiljö.

Barnens konst är grunden

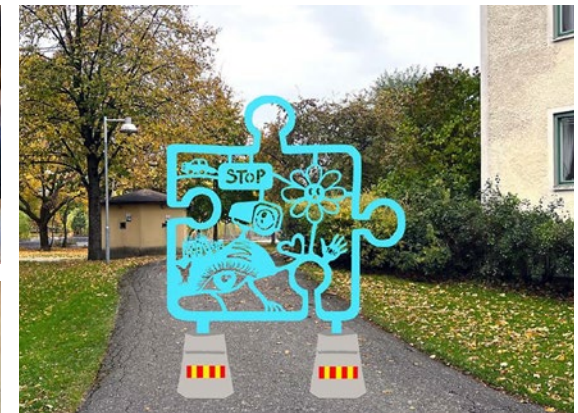
Eleverna har tillsammans med konstnären och personal från ÖBO systematiskt gått igenom stadsdelen för att hitta platser där bilar kör, trots förbud.

Sedan har arbetet fortsatt inomhus; barnen har ritat och målat för att illustrera sina åsikter kring en trygg miljö. Konstnären har studerat elevernas teckningar, plockat delar och inspiration från dem och skapat ett förslag på farthinder.

Resultatet blev en pusselbit i metall som tas fram i olika färger och placeras runt Östra Vintergatan. Våren 2023 står de första farthindren på plats.

Projektet

- Syftet var att ta in elevernas åsikter för en trygg trafiksituation i Rosta och att genom konstnärlig gestaltning skapa fysiska farthinder.
- Konstnär var Giovanna Aguirre Jonnson. I hennes uppdrag ingick att samskapa med barnen i utformningen av farthindren.
- Projektet pågick från vårterminen 2022 till oktober 2022 med en grupp femteklassare från Rostaskolan.
- Produktionen av farthindren sker mellan november 2022 och april 2023.



Fotograf: Lars Jonnson

Utmaningar med sociala krav vid upphandling

Att kunna försörja sig själv, det är den enskilda faktor som ger störst nytta för samhället och för individen. Så resonerade ÖBO när vi för drygt tolv år sedan för första gången ställde sociala krav i våra upphandlingar, i form av praktikplatser för arbetslösa.

Kraven innebär att entreprenören som vinner en upphandling förbinder sig att samarbeta med oss och andra parter genom att ta emot långtidsarbetslösa som praktikanter. Under 2022 har vi aktivt jobbat med sociala klausuler i våra upphandlingar och ställt skarpa krav på visst antal praktikanter eller dialogkrav i samband med upphandlingar.

Svårt att nå arbetslösa

Tyvärr visade det sig under 2022 svårt att hitta praktikanter till våra upphandlade projekt. Ajdin Gurda, boendeutvecklare på ÖBO, förklarar:

– Vår främsta samarbetspartner, Förvaltning för utbildning, försörjning och arbete (FUFA,) har haft färre inskrivna i sin verksamhet. Via Arbetsförmedlingen fick vi hjälp att arrangera en ”praktikmessa” där vi presenterade praktikplatser hos våra leverantörer för ett 80-tal arbetslösa, vilket resulterade i några praktikanter. Några ytterligare praktikanter hittade vi via Rusta och matcha-företag, externa företag som anlitas av Arbetsförmedlingen för att matcha arbetslösa till studier eller jobb.

Trots alla insatser lyckades vi bara tillsätta cirka 35 procent av våra redan upphandlade

praktikplatser, främst inom bygg och lokalsamhälle. Det väckte frågan om det är värt att fortsätta att ställa sociala krav. I praktiken innebär tomma praktikplatser att vi inte får ”valuta för pengarna” – varje praktikplats som vi upphandlat innebär en extra kostnad för oss, då leverantören räknar in tidsåtgång för handledning samt kostnader för arbetskläder och utrustning.

Vi fortsätter arbetet

Trots svårigheterna bestämde vi att under 2023 fortsätta att ställa kravet på praktikplatser i samband med upphandlingar, utan skarpa krav på visst antal platser, men däremot med ett krav på dialog. Vi vet att sociala krav är ett effektivt verktyg, våra leverantörer vill ta emot praktikanter, det finns många långtidsarbetslösa och alla är överens om att praktikplatser är en bra väg in på arbetsmarknaden.

– För närvarande pågår samtal med flera aktörer med målet att förhindra att långtidsarbetslösa faller mellan stolarna. Vår förhoppning är att vi under 2023 kan ge fler örebroare värdefull praktik och ny erfarenhet att lägga till i sitt cv, säger Ajdin.



Win Maung Htein fick praktik hos Skanska, i projektet Boendebyggarna. Det ledde så småningom till en fast tjänst.



Sociala krav hos ÖBO

2013 STARTADE FÖRSTA GRUPPEN Boendebyggarna, i en arbetsmarknadssatsning där ÖBO, Skanska, Arbetsförmedlingen och andra företag samarbetade för att ge arbetslösa Vivallabor chans till praktikplatser genom förnyelsen av sin stadsdel.

2013 BESLUTADE VI ATT införa sociala krav i så många av våra upphandlingar som möjligt.

2023 FIRAR Boendebyggarna tio år.



ÖBO i ny kostym

Vi lever i ett samhälle som förändras hela tiden och vi som företag behöver vara flexibla för att ge den service som efterfrågas. Det ekonomiska läget är osäkert och det kräver att vi ser över vårt arbetssätt för att fortsatt ha en stabil ekonomi.

Under 2022 startade ÖBO därför ett internt arbete för att stärka vår relation till våra hyresgäster och även effektivisera vår ekonomi.

I våra årliga kundenkäter ser vi tydligt att kundnöjdheten minskat och att man efterfrågar en ökad trygghet. Trygghetsfrågan har vi haft stort fokus på under 2022, till exempel genom att sätta in nya tagglås, sätta upp bättre belysning, ta bort mörka stråk på våra gårdar, men även ordnat gemenskapsträffar, samverkat med lokala föreningar med mera. Men, trygghet handlar även om service, återkoppling och klara besked. Glädjande nog har vi fått ett bättre resultat på trygghetsfrågorna vid den enkät som gick ut strax före jul – men vi vill nå ännu längre.

Ett steg mot en ny organisation

Mot bakgrund av att kundnöjdheten minskat och att vi behöver effektivisera vår ekonomi gjordes under 2022 en organisationsanalys. Analysen bestod i chefers synpunkter på organisationen, intervjuer med medarbetare och hyresgäster, en omvärldsanalys över hur andra fastighetsbolag arbetar samt en extern analys av verksamheten. En arbetsgrupp bestående av fyra chefer formade sedan ett första utkast på en ny organisation. Därefter tog ledningsgruppen vid och skruvade ytterligare på detaljerna, innan ett inriktningsbeslut togs för att förändra verksamheten.

Efter samverkan och riskbedömning med fackliga parter kunde vi i slutet av året starta tillsättningen av de närmare hundra befattningarna i den nya organisationen. Ledningen informerade tidigt alla medarbetare om att ingen skulle sägas upp, utan man skulle omplaceras till nya roller. Den nya organisationen planeras att träda i kraft under våren 2023.

Kundfokus

Målet är att vi på ett bättre och mer kostnads-effektivt sätt ska kunna serva dem som bor hos oss, på det sätt som passar dem bäst, främst digitalt, men även i det personliga mötet. Vår förhoppning och tro är att dessa förändringar innebär snabbare service, trygg återkoppling och ökad tillgänglighet i de kanaler man som hyresgäst föredrar.



Medarbetarskap - att leda sig själv i arbetet



I vår arbetsvardag bidrar alla medarbetare till att skapa bilden av ÖBO. Det vi gör eller inte gör påverkar hur vi uppfattas. Bilden av oss påverkar hur nöjda våra hyresgäster är och det påverkar också våra medarbetare och hur stolt och engagerad man är i sitt arbete.

Ett av ÖBOs fem affärsmål är att ha nöjda medarbetare. Som en del i detta genomförde vi under 2019 medarbetaråret, en utbildning i medarbetarskap med fokus på att vi alla ska ta ett aktivt ansvar för vårt medarbetarskap som anställd hos ÖBO. Ett aktivt medarbetarskap skapar utveckling både på jobbet och på ett personligt plan. Medarbetaråret 2019 mynnade ut i ett medarbetar- och ledarlöfte som nu är ett förhållningssätt för alla våra medarbetare.

Fortsättning under 2022

Som ett steg i det fortsatta arbetet ville vi under 2022 ytterligare rusta våra medarbetare i medarbetarskap. Därför genomförde vi en vidareutbildning för all personal inriktad på hur man leder sig själv i arbetet. I utbildningen ingick att få insikter i och verktyg för självkännedom, självkontroll, motivation, stresshantering, uthållighet, självbelöning och bemötande.

ÖBOS MEDARBETARLÖFTE

Mitt medarbetarlöfte innebär att jag ska:

- vara engagerad och motiverad i mitt arbete.
- följa de policies, arbetsinstruktioner, säkerhets- och ordningsföreskrifter som finns och använda skyddsutrustning.
- utveckla min egen kompetens och hålla mig anställningsbar.
- vara lösningsorienterad och flexibel till förändringar.
- vara en god förebild för verksamheten i ord och handling.
- bidra till min egen och andras trivsel och arbetsglädje.
- ta ansvar för min hälsa och hur jag får balans i livet.
- samarbeta och samverka med andra för att utveckla mig själv och skapa kundnytta.
- ge och ta emot feedback för att utveckla varandra och verksamheten.

Personalkonferens i Romme

Efter flera år av pandemi kunde vi äntligen samlas igen, för en personalkonferens på Romme Alpin. Under två dagar i maj umgicks vår personal i vacker natur med spännande och energigivande aktiviteter.

Vi tävlade i matlagning och samarbetsförmåga på skidbackens topp, inspirerades under en föreläsning om självledarskap med författaren Christina Stielli, sjöng och dansade med Kalle Moraeus och lärde oss mer om ÖBOs arbete i olika delar under utbildningspass ledda av vår ledningsgrupp. Det blev en mycket uppskattad, lärorik och rolig personalkonferens!



Hållbarhetssammanfattning

Hållbarhetsmatrisen underlättar förståelsen av företagets utveckling, ställning, resultat och konsekvenser av verksamheten. En översikt av ÖBOs affärsmodell hittas på sidan 8.

Sociala förhållanden inklusive personal och mänskliga rättigheter		Sidhänvisning
Väsentliga risker	Kriminalitet och social oro i stadsdelarna, något som gör att man som boende känner sig otrygg eller inte trivs. Världssituationen har förändrats, speciellt ekonomin. Ur medarbetarperspektiv är ohälsa och vantrivsel en risk. Det är även en risk att inte vara en attraktiv arbetsgivare.	
Policy och andra styrdokument	Riktlinjer för social hållbarhet . 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". Riktlinje för externa samarbeten. Riktlinje för att minska och motverka segregation.	
Exempel på aktiviteter för att följa policys och motverka väsentliga risker	Se kapitel social hållbarhet.	Sidan 30
Resultatindikatorer	Följer tidigare årsredovisningar. Se kapitel social hållbarhet.	Sidan 30

Miljöansvar		Sidhänvisning
Väsentliga risker	Klimatpåverkan i samband med uppvärmning, byggnation och de utsläpp som hyresgästerna ger upphov till i anslutning till sin bostad eller lokal. Värna om ekosystemtjänster.	
Policy och andra styrdokument	Hållbarhetsprogrammet. Strategi för miljöanpassat byggande. Avfallsplanen. ÖBOs färdplan mot klimatneutralitet. ÖBOs riktlinjer för utemiljöer. Hållbarhetskalkylen. Riktlinjer för elbilsladdning. Solcellsstrategi.	Örebro kommun Örebro kommun Örebro kommun
Exempel på aktiviteter för att följa policys och motverka väsentliga risker	Se kapitel ekologisk hållbarhet.	Sidan 12
Resultatindikatorer	Följer tidigare årsredovisningar. Se kapitel ekologisk hållbarhet.	Sidan 12
Ekonomisk hållbarhet (inklusive motverkande av korruption)		Sidhänvisning
Väsentliga risker	Risk för att ekonomin tar över och ger avkall på sociala och ekologiska aspekter. Risk för mutor finns, de mest utsatta områdena är upphandling samt uthyrning.	
Policy och andra styrdokument	Visselblåsarfunktion. Policy och riktlinjer för uthyrning av ÖBOs bostäder. Policy för givande och tagande av muta. Renoveringsstrategi. Upphandlingsriktlinjer.	
Exempel på aktiviteter för att följa policys och motverka väsentliga risker	Se kapitel ekonomisk hållbarhet.	Sidan 21
Resultatindikatorer	Följer tidigare årsredovisningar. Se kapitel ekonomisk hållbarhet.	Sidan 21

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för ÖrebroBostäder AB (ÖBO), organisationsnummer 556334-8449, får härmed avge följande berättelse över verksamheten 2022.

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, ÖBO Holding organisationsnummer 559362-0973 samt 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	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 842 486	1 759 799	1 744 989	1 705 604	1 662 665
Driftnetto	780 758	737 150	749 463	671 975	652 002
Resultat efter finansnetto	63 889	127 585	145 146	114 675	82 590
Balansomslutning	12 418 893	11 466 439	10 662 486	10 219 644	9 652 807
Eget kapital	2 526 631	2 525 318	2 492 009	2 372 740	2 312 822
Investeringar	1 339 154	1 107 637	737 767	823 228	736 128
Marknadsvärde fastigheter	33 363 383	35 313 725	33 465 328	28 495 283	27 719 760
Utdelning	35 019	33 708	33 567	33 628	30 903
Soliditet %	20,34	22,02	23,37	23,22	23,96
Totalavkastning %	-7%	4,36	16,17	2,30	3,29
Direktavkastning %	7,51	7,39	7,92	7,46	7,71
Avkastning på eget kapital %	2,53	5,09	5,97	4,89	3,60
Räntetäckningsgrad %	136	195	194	187	153
Låneränta %	1,84	1,76	2,17	1,95	2,47
Hysesförändring %	1,90	1,50	1,92	2,00	1,25
Antal årsarbetare	512	500	527	504	496
Uthyrbar area, 1000-tal m²	1 623	1 608	1 617	1 619	1 619
Antal lägenheter	22 098	22 044	22 176	22 397	22 501
Antal nyproducerade lägenheter	15	-	79	61	136
Ekonomisk uthyrningsgrad					
bostäder % (*)	99,20	97,43	98,04	98,39	99,56
lokaler % (*)	95,05	88,95	92,37	93,73	95,80
Bostadshyror, snitt 1 jan året efter	1 145	1 136	1 126	1 102	1 074

* projektvakanser ingår inte för 2022 i denna siffra, vilket de gjorde under 2021.

Definitioner: se not 37

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 728 (690) lägenheter i omsorgsboende. Därutöver förvaltar bolaget ytterligare 324 lägenheter som ägs av moderbolaget.

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 80 600 kvadratmeter lokaler i de västra stadsdelarna.

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 Spexet 2, Varberga 18 och 19 samt Husaren 5. Samtliga fastigheter är avsedda för moderbolagets egen verksamhet.

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. Verken är lokaliserade i Falkenberg (1), Härjedalen (1), Nässjö (4), Lidköpings kommun (2), Sunne (2). Syftet med ÖBOs engagemang är dels att bidra till att förnyelsebar energi produceras och dels att åstadkomma prisneutralitet. Eftersom ÖBO också är en stor konsument minskar känsligheten för stora prisförändringar på el.

Under 2022 har två nya verk anskaffats i Sunne. Dessa verk innebär en produktionsökning på 27 GWh, från tidigare 41 GWh.

Resultat och ställning

Resultat efter finansiella poster uppgick till 63,9 (128) mkr. Resultatförsämringen förklaras till största delen av ökade driftkostnader, ökande finansieringskostnader, avskrivningar och ökat hyresbortfall och kundförluster. Resultatet har även påverkats av mot budget stor avvikelse för pensionskostnader.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utifrån pågående krig i Europa har världsekonomin haft en snabb och stark vändning från de positiva effekter som började synas efter pandemin. Inflationsnivån som för året landade på över tio procent har drivit på finansieringskostnader och materialpriser. Detta har haft en inverkan på våra pågående projekt och årets finansnetto även om stora delar av både våra

pågående projekt och finanskostnader varit säkrade för 2022. Effekterna av utvecklingen under 2022 kommer att märkas flera år framåt, då avtal ska indexregleras, räntor omsättas och elpriser säkras för år framåt.

Bolaget har under året upphandlat ett första projekt enligt renoveringsstrategin. Utifrån förändrade marknadsförutsättningar har projektet inte kunnat uppnå de förväntningar bolaget haft på så kallad standardrenovering utifrån investeringskalkylen. Det medför ett behov att utvärdera, utveckla och bredda strategin framåt.

Under 2022 såldes tre bolag under ÖBO holding innefattande totalt fem fastigheter till ett värde av 47,5 mkr.

Hyresförhandlingen mellan ÖBO och Hyresgästföreningen medförde en höjning med 1,90 procent från den 1 januari 2022.

Bedömning av målpuppfyllelse

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 målpuppfyllelsen 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. Resultatkravet för 2022 har inte uppnåtts.

Riskbedömning och kontrollaktiviteter

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

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

Ekonomisk uppföljning av samtliga dotter- och intressebolag sker tertialvis mot budget och prognos. Rapportering sker till bolagsledning, styrelse och revisor.

Principer för redovisning, rapportering och revisionssynpunkter går igenom vid ordinarie revision av årsbokslut.

Styrelsen har haft åtta protokollförda möten under verksamhetsåret.

Användning av finansiella instrument

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.

Låneportföljen

Företagets låneskuld uppgår till 8 683 (7 884) mkr. Lånen är enbart upptagna i svensk valuta. Årets räntekostnader uppgår till 168 (134) 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 29,3 (36,6) procent. Den vägda räntebindningstiden är 6,3 (6,6) år. Den långa tiden beror bland annat på att cirka 14 procent av portföljen har en räntebindning överstigande tio år. Den vägda genomsnittsräntan uppgick för 2022 till 1,84 (1,72) procent.

Väsentliga risker

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

Inflation och marknadsutveckling.

Även om inflationen mattas av och stabiliseras fram till 2024 så kommer effekterna av rådande läge att påverka bolaget under en längre period. Både vad avser finansieringskostnader i förhållande till hyresökningarnivåer, men även pågående projekt, där en stor risk finns i framtida nedskrivningar utifrån justerade yldier och marknadsvärden.

Vattenförbrukning

Individuell mätning och debitering för vatten är något som har en stor besparingspotential. Vi har under många år 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 som "lär sig" att styra husen på ett mer effektivt sätt och starten av ett mer fokuserat arbete med att hitta och åtgärda högförbrukande fastigheter. Dessa projekt beräknas ge goda resultat redan under 2023.

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 saneringskostnader 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.

Byggnationsavfall

Det är kostsamt och icke klimatsmart att kasta material som kan användas. Därför har ÖBO flera återbruksprojekt.

Laddning av elfordon

Fler och fler hyresgäster efterfrågar laddplatser till sina bilar, detta är en viktig samhällsomställning att erbjuda både för kundnöjdheten och klimatets skull. Däremot är det en ekonomisk utmaning framåt som ÖBO har en grov plan för 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 7–44 i detta dokument.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital		Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond
Ingående balans	2022-01-01	526 000	100 000	158 180
Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital				
Minskning av uppskrivningsfond		-	-	-
Summa förändringar i redovisade värden		-	-	-
Summa bundet eget kapital	2022-12-31	526 000	100 000	158 180
Fritt eget kapital				Balanserat resultat inkl årets resultat
Ingående balans	2022-01-01			1 719 701
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital				-
Årets resultat				56 459
Utdelning				-33 708
Summa fritt eget kapital	2022-12-31			1 742 452
Total eget kapital				2 526 632

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 741 582 900, disponeras enligt följande:

att till aktieägare utdelas 640,83 per aktie	35 019 100
att i ny räkning överföres	1 707 433 121
Summa	1 742 452 221

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

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning	5	1 842 486	1 759 799
Driftkostnader	6	-732 375	-712 928
Underhållskostnader	7	-284 191	-270 572
Fastighetsskatt	8	-45 162	-39 149
Av- och nedskrivning på fastigheter	9	-346 783	-293 595
Bruttoresultat		433 975	443 555
Administrations- och försäljningskostnader	10	-187 061	-173 050
Utrangeringar		-58 978	-12 342
Resultat vid försäljning av fastigheter	12	-146	1 025
Rörelseresultat	11, 13	187 790	259 188
Resultat från finansiella poster			
Resultat från försäljning av aktier och andelar		43 284	76
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	8 916	2 023
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-176 101	-133 702
Resultat efter finansiella poster		63 889	127 585
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		12 400	16 850
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	16	27 000	4 000
Resultat före skatt		103 289	148 435
Skatt på årets resultat	17	-46 830	-78 383
ÅRETS RESULTAT		56 459	70 052

Balansräkning

TILLGÅNGAR			
Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	18, 19	10 570 403	10 220 441
Inventarier	20	69 624	74 152
Pågående nyanläggningar	21	1 490 296	921 535
		12 130 323	11 216 128
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	22	98 893	98 793
Fordringar hos intresseföretag	24	84 304	58 304
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25	40	40
Andra långfristiga fordringar	28	6 363	6 151
		189 600	163 288
Summa anläggningstillgångar		12 319 923	11 379 416
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m m	29		
Råvaror och förnödenheter		8 485	7 068
		8 485	7 068
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		17 654	14 649
Fordringar hos koncernföretag		26 211	29 374
Övriga fordringar		7 381	3 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	30 271	24 472
		81 517	71 716
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 968	8 239
		8 968	8 239
Summa omsättningstillgångar		98 970	87 023
SUMMA TILLGÅNGAR		12 418 893	11 466 439

EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (52 600 aktier)		526 000	526 000
Uppskrivningsfond		158 179	158 179
Reservfond		100 000	100 000
		784 179	784 179
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 685 993	1 649 649
Årets resultat		56 459	70 052
		1 742 452	1 719 701
		2 526 631	2 503 880
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar	31	-	27 000
		-	27 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	27	463 289	415 589
		463 289	415 589
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	32	8 683 724	7 883 724
		8 683 724	7 883 724
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		284 460	216 598
Skulder till koncernföretag		1 671	-
Aktuell skatteskuld		-	2 643
Övriga skulder		206 659	176 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	252 459	240 423
		745 249	636 246
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 418 893	11 466 439

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		63 889	127 585
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	36	416 094	310 921
Betald inkomstskatt		-2 737	-2 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		477 246	436 144
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		-1 417	-305
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-8 837	-9 726
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		88 743	61 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten		555 735	487 621
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-12 107	-18 564
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		2 488	2 507
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-1 339 154	-1 108 103
Avyttring av förvaltningsfastigheter		18 484	20 563
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 330 289	-1 103 597
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		12 400	16 850
Upptagna lån		800 000	600 000
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		-26 312	888
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-33 708	-33 567
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		752 380	584 171
Årets kassaflöde		-22 174	-31 805
Likvida medel vid årets början		-157 679	-125 874
Likvida medel vid årets slut	35	-179 853	-157 679

Noter

Belopp i tkr där ej annat anges.

NOT 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen 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.

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 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 räken-

skapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisad 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
Hyresgäst Anpassning	8 år

För övriga materiella anläggningstillgångar (maskiner och inventarier) sker avskrivning enligt plan beräknat på ursprungliga anskaffningsvärdet 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

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 ränteutäkt. 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 för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningen omprövas varje balansdag.

Kassaflödesanalys

Kassaflöden från den löpande verksamheten redovisas genom tillämpning av den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- och utbetalningar under

perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

NOT 2 Koncernuppgifter

Företaget 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.

ÖrebroBostäder AB som utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt 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).

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 skett efter balansdagen.

NOT 5 **Nettoomsättning**

	2022	2021
Bostäder, brutto	1 680 884	1 640 749
HLU-rabatter	-29 688	-28 042
Övriga rabatter	-42 179	-43 336
Outhyr	-12 717	-40 265
Outhyr i %	0,76%	2,57%
Bostäder netto	1 596 300	1 529 106
Lokaler, brutto	133 635	132 549
Outhyr	-6 599	-14 647
Outhyr i %	4,94%	11,05%
Lokaler netto	127 036	117 902
Garage och p-platser, brutto	54 464	52 545
Outhyr	-2 319	-1 933
Outhyr i %	4,26%	3,68%
Garage och p-platser netto	52 145	50 612
Debiterade energiavgifter	14 082	12 281
Ersättningar från hyresgäster	11 801	12 046
Fakturerade kundkostnader	962	937
Övriga intäkter	38 033	34 926
Vinst vid försäljning av inventarier	2 127	1 989
Övriga intäkter	67 005	62 179
SUMMA	1 842 486	1 759 799

NOT 6 **Driftkostnader**

	2022	2021
Fastighetsservice	361 607	350 918
Förhandlingsersättning till Hyresgästföreningen (HGF)	3 012	3 022
Boinflytande och fritidsverksamhet	9 289	9 600
Avskrivning inventarier	11 961	12 133
Elförbrukning	54 872	48 298
Värme	181 393	188 622
Vattenförbrukning	60 347	55 917
Sophantering	49 748	44 099
Kabel-tv och bredband	146	183
Förlust vid försäljning av inventarier	-	136
SUMMA	732 375	712 928

NOT 7 **Underhållskostnader**

	2022	2021
Hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll	98 338	96 483
Periodiskt underhåll	185 853	174 089
SUMMA	284 191	270 572

NOT 8 **Fastighetsskatt**

	2022	2021
Årets skattekostnad	44 840	43 485
Överprövningar av tidigare taxeringar	322	-4 157
Tidigare taxeringar	-	-179
SUMMA	45 162	39 149

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

	2022	2021
Planenlig avskrivning byggnad och markanläggning	346 783	324 191
Nedskrivningar	-	2 100
Reverseringar av tidigare nedskrivningar	-	-32 696
SUMMA	346 783	293 595

NOT 10 **Administrations- och försäljningskostnader**

	2022	2021
Marknadsföring	5 791	5 227
Datakostnader	24 078	25 435
Avskrivning inventarier	4 097	3 540
Kundförluster, netto	6 753	5 383
Personalkostnader	112 827	104 925
Övriga administrativa kostnader	33 515	28 540
SUMMA	187 061	173 050

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

Medelantalet anställda	2022	varav män	2021	varav män
Totalt	512	59%	500	60%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar	2022-12-31	2021-12-31
	<i>Andel kvinnor</i>	<i>Andel kvinnor</i>
Styrelsen	50%	29%
Övriga ledande befattningshavare	33%	33%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader	2022-12-31	2021-12-31
Löner och ersättningar	222 504	208 469
Sociala kostnader	64 268	85 284
(varav pensionskostnad) 1)	(12 911)	(17 162)

1) Av företagets pensionskostnader enligt plan avser 1 015 (1 493) företagets ledning avseende 2 (2) personer. Företaget har inga utestående pensionsförpliktelser till dessa. (0). För styrelsen finns inga avtal om pension. Avtalsenlig pension för vd utgår från 65 års ålder. Pensionsförsäkringskostnader utöver avtalad plan till vd har kostnadsförts med 0 (0). Pensionsförsäkringskostnader utöver avtalad plan för övriga ledande befattningshavare har kostnadsförts med 131 (200).

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda

	2022		2021	
	<i>Styrelse, vd och vvd</i>	<i>Övriga anställda</i>	<i>Styrelse, vd och vvd</i>	<i>Övriga anställda</i>
Löner och andra ersättningar	4 193	219 903	3 871	204 598
(varav tantiem o.d.)	(-)	(-)	(-)	(-)

Under 2022 har till styrelsen utbetalats 701 (633), varav 138 (96) till ordföranden.

Av de löner och ersättningar som lämnats till övriga anställda avser 7 544 (7 002) andra ledande befattningshavare än styrelse, vd och vice vd. Inga avtal om pension eller avgångsvederlag.

Avgångsvederlag

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

Arvode och kostnadsersättning till revisorer	2022	2021
--	------	------

EY

Revisionsuppdrag	193	211
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	58	79
Andra uppdrag	-	-

PWC

Revisionsuppdrag	-	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Andra uppdrag	-	90

Lekmannarevisorer

Revisionsuppdrag	-	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	199	67
Andra uppdrag	-	-

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 förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

NOT 12 Resultat vid försäljning av fastigheter

	2022	2021
Resultat vid försäljning av fastigheter	-146	1 025
	-146	1 025

NOT 13 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasingtagare	2022	2021
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	29 976	6 026
Mellan ett och fem år	101 006	122 855
Senare än fem år	14 744	30 684
	145 726	159 565

Leasingavtal där företaget är leasinggivare	2022	2021
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	120 324	116 595
Mellan ett och fem år	190 484	170 396
Senare än fem år	86 088	83 990
	396 896	370 981

NOT 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter, övriga	8 916	2 023
	8 916	2 023

NOT 15 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetslån	-155 255	-114 662
Borgensavgifter	-20 846	-19 031
Övriga finansiella kostnader	-	-8
	-176 101	-133 701

NOT 16 Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan

	2022	2021
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning		
- Inventarier, verktyg och installationer	27 000	4 000
	27 000	4 000

NOT 17 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skattekostnad	870	-
Uppskjuten skatt	-47 700	-78 383
	-46 830	-78 383

Avstämning av effektiv skatt	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		103 289		148 435
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-21 278	20,6%	-30 578
Skillnad avskrivningar på fastigheter	13,0%	-13 411	6,7%	-9 985
Ej avdragsgill/skattepliktig ned- och uppskrivning	0,0%	-	-4,2%	6 303
Ej avdragsgilla räntekostnader	27,7%	-31 970	10,1%	-15 011
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0,5%	-541	1,6%	-2 438
Skillnad reavinstbeskattning fastigheter	0,9%	-943	0,5%	-786
Avdragsgilla underhållskostnader som är aktiverade	-98,3%	102 620	-56,2%	83 466
Ej utnyttjat underskottsavdrag	44,2%	-43 395	20,9%	-30 971
Ej skattepliktiga intäkter	-8,6%	8 918	0,0%	-
Skattereduktion investeringar	-0,8%	870	0,0%	-
Förändring uppskjuten skatt	46,2%	-47 700	52,8%	-78 383
Redovisad effektiv skatt	46,2%	-46 830	52,8%	-78 383

NOT 18 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	14 522 679	13 765 984
Nyanskaffningar	20 330	808 594
Rörelseförvärv	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-153 264	-51 899
Omklassificeringar	750 063	-
Vid årets slut	15 139 808	14 522 679
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-4 821 704	-4 517 128
Rörelseförvärv	-	-
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	75 884	22 986
Omklassificeringar	-	-
Årets avskrivning	-345 690	-327 562
Vid årets slut	-5 091 510	-4 821 704
Ackumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	609 969	607 329
Återförda uppskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	2 638	2 640
Vid årets slut	612 607	609 969
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-90 502	-126 684
Rörelseförvärv	-	-
Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	-
Omklassificeringar	-	-
Under året återförda nedskrivningar	-	38 282
Årets nedskrivningar	-	-2 100
Vid årets slut	-90 502	-90 502
Redovisat värde vid årets slut	10 570 403	10 220 441

Varav mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden	603 364	590 127
Avyttringar och utrangeringar	-2 528	-1 189
Rörelseförvärv	-	13 603
Omklassificeringar	-	-
Redovisat värde vid årets slut	600 836	602 541

Anskaffningsvärdet har minskats med statliga bidrag på 264 439 (258 457).

NOT 19 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Ackumulerade verkliga värden	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	35 313 725	33 465 328
Vid årets slut	33 378 546	35 313 725

Verkligt värde

Verkligt värde har bedömts via en intern modell för avkastningsvärdering och där förväntade framtida driftnettoöverskott samt ett restvärde vid kalkylperiodens slut nuvärdeberäknats med en kalkylränta under 10 år. ÖBOs fastigheter har delats in i 24 värdeområden med olika avkastningskrav beroende på lokalanvändning och läge. I värderingsmodellen används ÖBOs utgående hyror 2023-01-01 plus en antagen förhandlad höjning för 2023 om + 3,5 procent 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 2022-12-31 till 33 378 (35 314) mkr, vilket motsvarar 20 558 (21 961) kr per kvadratmeter.

Följande antaganden ligger till grund för värderingen

Inflation*	2,0 % per år
Kalkylränta (Direktavkastning+inflation)	4,75 %-6,50 %
Direktavkastningskrav bostäder*	2,75 %-4,50 %
Direktavkastningskrav lokaler*	5,25 %-7,00 %
Drift- och underhållskostnader*, bostäder	350-600 kr/kvm
Drift- och underhållskostnader*, kommersiella lokaler	220-400 kr/kvm
Drift- och underhållskostnader*, enklare lokaler	225-350 kr/kvm
Drift- och underhållsutveckling*	2,0 %
Långsiktig vakans bostäder* (ekonomisk)	0,0 %-2,0 %
Långsiktig hyresutveckling*	2,0 %

* Newsec AB

NOT 20 Inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	170 684	163 360
Nyanskaffningar	12 107	18 564
Avyttringar och utrangeringar	-9 338	-11 240
	173 453	170 684
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-96 533	-91 444
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	8 746	10 585
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-16 042	-15 673
	-103 829	-96 532
Redovisat värde vid årets slut	69 624	74 152

NOT 21 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	921 535	622 036
Omklassificeringar	-750 063	-808 138
Investeringar	1 318 824	1 107 637
Redovisat värde vid årets slut	1 490 296	921 535

NOT 22 Andelar i koncernföretag

Ackumulerade anskaffningsvärden	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	98 793	98 843
Avyttringar	-	-50
Förvärv	100	-
Redovisat värde vid årets slut	98 893	98 793

Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag			2022-12-31	2021-12-31
Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i % i)	Redovisat värde	Redovisat värde
ÖBO Omsorgsfastigheter AB 556800-5432 Örebro	1 000	100,0	100	100
Västerporten Fastigheter i Örebro AB 556004-8232 Örebro	11 000	100,0	92 324	92 324
Förvaltnings AB Brunnävan 556922-7290 Stockholm	500	100,0	-	-
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	-
			98 893	98 793

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.

NOT 23 **Andelar i intresseföretag**

Ackumulerade anskaffningsvärden	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	-	-
Avyttring	-	-
Nedskrivning	-	-
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Specifikation av företagets innehav av andelar i intresseföretag	2022-12-31	
	Ägd andel av: Justerat EK	Andelar
Intresseföretag / Organisationsnummer / Säte	/ Årets resultat	/ antal i % i)
Bixia Gryningsvind AB	25 286	400
556544-2638 Linköping	7 649	40%

Specifikation av företagets innehav av andelar i intresseföretag	2021-12-31	
	Ägd andel av: Justerat EK	Andelar
Intresseföretag / Organisationsnummer / Säte	/ Årets resultat	/ antal i % i)
Bixia Gryningsvind AB	17 637	400
556544-2638 Linköping	6 257	40%

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

NOT 24 **Fordringar hos intresseföretag**

Ackumulerade anskaffningsvärden	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	58 304	58 304
Tillkommande, avgående fordringar	26 000	-
Redovisat värde vid årets slut	84 304	58 304

NOT 25 **Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Ackumulerade anskaffningsvärden	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	40	170
Avgående tillgångar	-	-130
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 332 615. Föregående år understeg marknadsvärdet redovisat värde med 883 863.

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.

NOT 27 Uppskjuten skatt

	2022-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader			
Anskaffningsvärde fastigheter	15 661 913	13 359 879	2 302 034
Ackumulerade avskrivningar, fastigheter	-5 091 510	-5 341 377	249 867
	10 570 403	8 018 502	2 551 901

	2022-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Anskaffningsvärde fastigheter	-	-474 219	-474 219
Ackumulerade avskrivningar, fastigheter	-	-51 473	-51 473
Skattemässigt underskottsavdrag	62 403	-	62 403
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	62 403	-525 692	-463 289

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 1 052 427 tkr. Ingen ytterliggare fordran har bokats upp då det bedömts som att underskottet ej kan utnyttjas fullt ut inom de närmaste åren.

	2021-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader			
Anskaffningsvärde fastigheter	15 537 725	12 968 392	2 569 333
Ackumulerade avskrivningar, fastigheter	-5 317 283	-5 068 299	-248 984
	10 220 442	7 900 093	2 320 349

	2021-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Anskaffningsvärde fastigheter	-	-529 283	-529 283
Ackumulerade avskrivningar, fastigheter	-	51 291	51 291
Skattemässigt underskottsavdrag	62 403	-	62 403
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	62 403	-477 992	-415 589

NOT 28 Andra långfristiga fordringar

Ackumulerade anskaffningsvärden	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	6 151	6 988
Tillkommande fordringar	263	1 729
Reglerade fordringar	-50	-2 566
Redovisat värde vid årets slut	6 363	6 151

NOT 29 Varulager med mera

	2022-12-31	2021-12-31
Råvaror och förnödenheter	8 485	7 068
	8 485	7 068

Varulgaret 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

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna inkomsträntor	-	-
Upplupen bonus	2 102	1 685
Övriga interimskostnader	28 169	22 787
	30 271	24 472

NOT 31 Ackumulerade överavskrivningar

	2022-12-31	2021-12-31
Maskiner och inventarier	-	27 000
	-	27 000

NOT 32 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	-	-
Skulder till Örebro kommun	8 591 400	7 791 400
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	-	-
Skulder till Örebro kommun	8 591 400	7 791 400

NOT 33 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror	100 625	111 539
Upplupna räntekostnader	798	20 394
Upplupna personalkostnader	33 014	33 477
Upplupna rabatter till hyresgäster	27 885	26 099
Övriga interimsskulder	90 137	48 914
	252 459	240 423

NOT 34 **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	990 122	990 122
Summa ställda säkerheter	990 122	990 122

Eventalförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
Parkeringsreverser	4 770	4 770
Fastigo ansvarsbelopp	4 200	4 150
	8 970	8 920

NOT 35 **Likvida medel**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	7	10
Banktillgodohavanden	8 961	8 230
Tillgodohavande på koncernkonto, Örebro kommun	-188 821	-165 919
	-179 853	-157 679

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 3 månader från anskaffningstidpunkten.

NOT 36 **Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen**

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	417 991	335 020
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-	-21 221
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-1 897	-2 878
	416 094	310 921

NOT 37 **Nyckeltalsdefinitioner**

Driftnetto:	Resultat före avskrivningar på fastigheter
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Eget kapital:	Redovisat eget kapital plus obeskattade reserver minskat med 20,6/21,4 procent 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 m ² och år

NOT 38 **Förslag till disposition av företagets vinst**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 721 012 483, disponeras enligt följande:

att till aktieägare utdelas 665,76 per aktie	35 019 100
att i ny räkning överföres	1 707 433 121
	Summa 1 742 452 221

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

Örebro den 7 mars 2023

Mats Sjöström
Ordförande

Håkan Jacobsson
1:e vice ordförande

Helena Ståhl
2:e vice ordförande

Emelie Jaxell

Emelie Toro Hartman

Maria Comstedt

Yngve Alkman

Ulf Rohlén
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 mars 2023.

Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

Kr per m ² prima area om ej annat anges	2022	2021	2020	2019	2018
Bokfört värde, fastigheter	6 510	6 356	6 017	5 682	5 439
Marknadsvärde fastigheter	20 548	21 961	20 694	17 602	17 121
Fastighetsskuld	5 348	4 903	4 504	4 305	4 029
Hyresintäkt bostäder brutto 1)	1 188	1 136	1 126	1 102	1 074
Hyresintäkt lokaler brutto 1)	1 129	1 106	1 112	1 061	1 042
Resultaträkningen					
Hyresintäkter	1 093,52	1 055,72	1 041,22	1 018,96	997,21
Övriga intäkter	41,27	38,67	37,85	34,60	29,76
Fastighetsservice	-237,66	-233,71	-233,00	-246,94	-228,74
Elförbrukning	-33,80	-30,04	-26,08	-33,60	-30,58
Värmekostnader	-111,72	-117,30	-98,94	-108,33	-116,25
Vattenförbrukning	-37,17	-34,77	-30,78	-25,60	-24,71
Sopphantering	-30,64	-27,43	-25,47	-25,63	-24,62
Kabel-TV och bredband	-0,09	-0,11	-0,14	-0,47	-2,84
Hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll	-60,57	-60,00	-56,40	-59,78	-59,60
Periodiskt underhåll	-114,47	-108,26	-118,60	-112,53	-113,46
Fastighetsskatt/avgift	-27,82	-24,35	-26,21	-25,59	-23,46
Av- och nedskrivningar på fastigheter	-213,58	-182,58	-167,38	-165,35	-161,27
Utrangeringar	-36,27	-7,68	-8,90	-0,21	
Administrativa kostnader	-115,26	-107,62	-103,92	-104,51	-95,94
Resultat vid försäljning av fastigheter	-0,09	0,64	0,51	6,07	1,08
Utdelning från koncernföretag	26,66				
Resultat vid försäljning av aktier o andelar		0,05	0,10		
Finansiella intäkter	1,82	1,26	1,45	0,93	1,09
Räntekostnad	-104,79	-83,15	-95,56	-81,18	-96,66
Bokslutsdispositioner	24,27	12,97	16,63	12,41	12,79
Skatt	-28,84	-48,75	-13,74	-28,80	-22,82
Resultat	34,77	43,56	92,64	54,45	40,98

1) Avser hyresnivå den 1 januari året efter.

AVFLYTTNINGSSTATISTIK 2022

Bostäder exkl student- och omsorgslägenheter
som förvaltas av ÖBO

Område	Antal lgh	Antal avflytt	Avflytt %
Adolfsberg/Mosjö	356	52	14,6
Baronbackarna	833	104	12,5
Björkhaga	294	35	11,9
Brickebacken	1 167	154	13,2
Centrum	2 913	358	12,3
Garphyttan	278	64	23,0
Ladugårdsängen	321	30	9,3
Lillån/Glanshammar	277	33	11,9
Markbacken	1 004	170	16,9
Norrby	2 620	463	17,7
Oxhagen	812	68	8,4
Rosta	1 660	217	13,1
Sörbyängen	262	36	13,7
Tengvallsgatan	440	59	13,4
Tybble	1 461	166	11,4
Varberga	1 429	352	24,6
Vasa	1 242	130	10,5
Vivalla	2 218	467	21,1
Västhaga	840	180	21,4
Östernärke	316	50	15,8
Totalt	20 743	3 188	15,4

	Antal avflytt	Avflytt %
Flyttat ifrån ÖBO	1 944	9,4
Flyttat inom ÖBO	1 244	6,0
Totalt	3 188	15,4

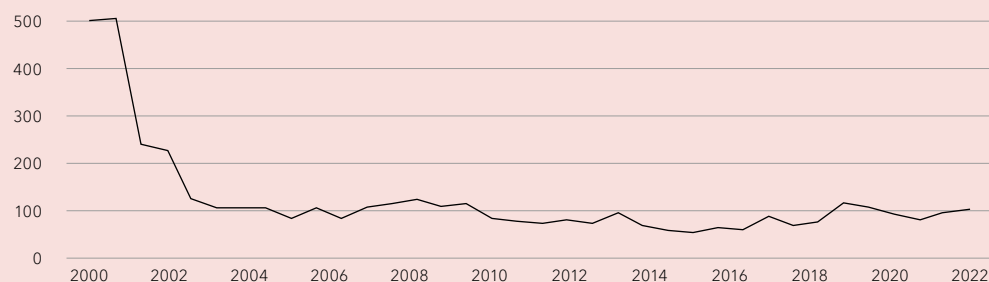
AVFLYTTNINGSSTATISTIK STUDENTLÄGENHETER 2022

	Antal lgh	Antal avflytt	Avflytt %
Student	1 123	545	48,5

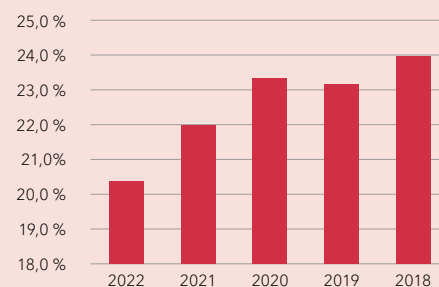
LÄGENHETER RIKTADE TILL SÄRSKILDA MÅLGRUPPER

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Seniorbostäder	1 213	1 263	1 280	1 259	1 238	1 243	1 243	1 243	1 243	1 246
Bostäder i kollektivhus	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61
Studentbostäder	2 185	2 244	1 993	2 017	1 777	1 601	1 416	1 056	1 069	1 123
Ungdomsbostäder	0	0	0	0	16	91	82	95	97	115
Rök- och husdjursfria bostäder	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
Bostäder i småhus	1 423	1 444	1 429	1 426	1 409	1 418	1 414	1 411	1 404	1 401
Omsorgsbostäder	354	345	345	345	345	345	345	320	299	299
Omsorgsbostäder i dotterbolag	503	534	534	542	542	605	614	614	653	653

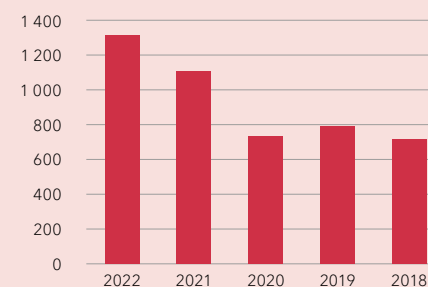
VAKANTA LÄGENHETER 2000-2022



SOLIDITET



INVESTERINGAR



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

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ÖrebroBostäder AB, organisationsnummer 556334-8449

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för ÖrebroBostäder 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 ÖrebroBostäder ABs finansiella ställning per 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 ÖrebroBostäder 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 för-

hållanden 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 omständig-

heterna, 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 för Örebrobostäder 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 Örebrobostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

der, 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örebro den 7 mars 2023

Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor

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 2022 och för att den är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen.

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 mitt vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Örebro den 7 mars 2023

Ernst & Young AB

Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor

STYRELSE

ÖBOS STYRELSE

Mats Sjöström (s)

Ordförande

Håkan Jacobsson (m)

Förste vice ordförande

Helena Ståhl (sd)

Andre vice ordförande

Emelie Jaxell (m)

Ledamot

Emelie Toro Hartman (s)

Ledamot

Maria Comstedt (c)

Ledamot

Yngve Alkman (l)

Ledamot

David Samuelsson (s)

Suppleant

Sara Ishak (m)

Suppleant

Thord Andersson (kd)

Suppleant

TJÄNSTEMÄN

Ulf Rohlén

Vd

Carl-Johan Baatz

Vice vd

Oliver Hagvall

Sekreterare

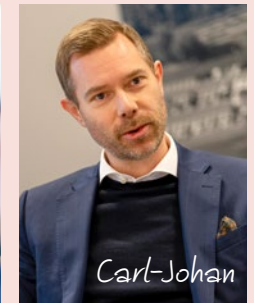
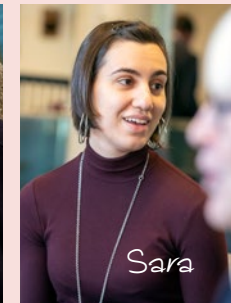
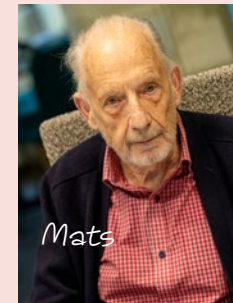
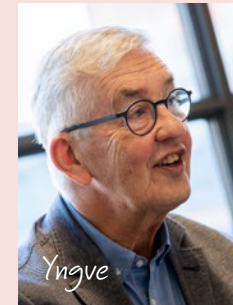
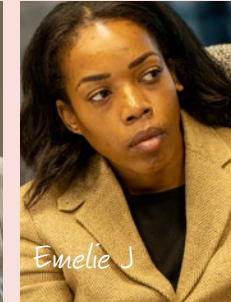
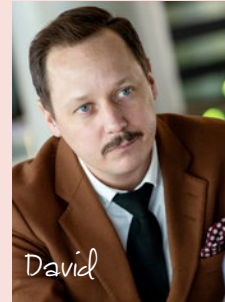
PERSONALREPRESENTANTER

Sten-Inge Dellevåg

Vision

Stellan Flodman

Fastighetsanställdas förbund



LEDNINGSGRUPP



ÖBOS LEDNINGSGRUPP

Ulf Rohlén

vd

Carl-Johan Baatz

Vice vd

Harriet Arnold

Chef kommunikation & marknadsföring

Jan Dahlkvist

Byggchef

Oliver Hagvall

Chef ekonomi & administration

Karin Nordmark

HR-chef

Anna-Carin B Magnusson

Förvaltningschef

Per Åberg

Biträdande förvaltningschef

Petter Runesson

Chef hållbar utveckling

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

Driftnetto 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).

Definitioner

Definition av förnybar energi

Förnybara energikällor är energikällor som hela tiden förnyas 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 fjärrvärmerna är grön.

Atemp

Uppvärmad 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.

CO₂ beräkningsmodell

För att beräkna utsläppen av CO₂ 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 miljökrav. 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.

Fastigheter	Redovisningsenhet	Antal fastigheter	Antal lägenheter							Antal lokaler	Areor m²		Årshyror, kr		Hyra kr m²/år		Bokfört värde tkr	Marknads-värde tkr	Taxerings-värde tkr	
			<=1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>=5 rok	Totalt	Lägen-hetsyta		Loka-lyta	Totalyta	Lägenheter	Lokaler	Lägen-het	Lokal				
VIVALLA-BARONBACKARNA																				
Rörströmsälven 12-13, Långseleån 11	Strofgatan, Versgatan	3	-	216	52	60	30	358	2	28 420	425	28 845	26 831 592	424 080	944	997	175 112	355 177	184 998	
Rörströmsälven 8, 14-15	Prosagatan, Skaldegatan	3	17	114	90	45	22	288	4	22 525	266	22 791	20 705 460	316 800	919	1 189	45 149	265 329	141 926	
Rörströmsälven 11, Långseleån 8-9	Prosagatan, Balladgatan	3	-	234	85	37	21	377	-	28 343	-	28 343	25 875 708	-	913	-	52 583	321 746	174 388	
Långseleån 5-7	Krönikegatan, Lyrikgatan	3	6	101	103	73	58	341	2	27 441	153	27 594	33 843 048	213 360	1 233	1 392	447 721	569 866	192 800	
Rörströmsälven 4, 6-7	Poesigatan, Diktargatan	3	49	115	96	43	48	351	3	27 546	849	28 395	26 741 016	1 059 996	971	1 249	103 760	403 938	187 871	
Rörströmsälven 1-3	Vivallaringen, Författargatan	3	7	142	96	40	57	342	1	28 814	123	28 937	26 517 168	142 032	920	1 152	94 256	376 479	190 714	
Långseleån 1-4, 16, 21-26 m fl	Visgatan, Lyrikgatan	12	-	85	55	35	26	201	1	16 156	123	16 279	20 297 832	142 032	1 256	1 152	294 002	351 620	137 403	
Balladen 4 m fl	Lars Wivallius väg	3	47	147	172	56	6	428	32	26 413	4 051	30 464	29 304 240	3 368 220	1 109	831	116 575	531 023	443 138	
Skådespelet 1, Vindelälven 24 mfl	Hj. Bergmans väg, Brogatan	3	91	120	202	38	6	457	18	26 969	2 402	29 371	32 843 712	2 040 516	1 218	850	212 164	647 471	425 380	
SUMMA VIVALLA-BARONBACKARNA		36	217	1 274	951	427	274	3 143	63	232 627	8 394	241 020	242 959 776	7 707 036	1 044	918	1 541 321	3 822 651	2 078 618	
VARBERGA-OXHAGEN																				
Varberga 1-2, 14 m fl	Varbergagatan 1-69, Varberga gård	13	25	121	153	50	22	371	3	26 182	218	26 400	33 521 064	198 480	1 280	910	304 103	591 160	248 694	
Varberga 10-11	Varbergagatan 57-100	2	50	141	110	24	19	344	32	23 685	9 062	32 747	32 301 000	7 382 064	1 364	815	310 304	601 822	206 287	
Varberga 5, 13 m fl	Varbergagatan 116-192	3	70	133	164	26	14	407	6	26 687	445	27 132	27 340 596	398 820	1 024	896	228 890	391 123	185 525	
Varberga 9 m fl	Varbergagatan 193-250	4	61	96	120	22	7	306	3	19 617	381	19 998	17 997 204	368 664	917	967	28 985	227 017	124 725	
Oxhagen 4-6	Tornfalkgatan jämna	3	29	152	121	67	6	375	6	28 608	1 710	30 319	27 288 156	2 005 560	954	1 173	90 815	383 093	195 982	
Oxhagen 1,2,7	Tornfalkgatan 1-81	3	44	127	80	45	5	301	8	21 962	1 038	23 000	21 018 996	899 736	957	867	75 530	281 421	149 453	
Vindflöjeln 2, 6	Skäpplandsgatan	2	134	367	1	-	-	502	37	27 137	12 649	39 786	28 882 212	14 814 096	1 064	1 171	164 345	727 354	411 461	
Vindhjulet 1, Vindmätaren 1-2 m fl	Stångg, Spannlandsg, Tunnlandsg	4	-	22	266	69	11	368	1	29 994	171	30 164	33 841 500	159 516	1 128	935	230 914	640 543	431 746	
Lusthuset 1, Regnet 2 m fl	Grönsångaregatan-Björkhaga	9	5	39	208	137	42	431	1	38 116	142	38 258	36 659 532	178 428	962	1 257	192 331	570 189	593 204	
Garphyttan 5:10,12, Östra Via 1:118 m fl	Garphyttan	19	45	146	77	10	-	278	5	17 814	186	18 000	18 920 724	57 924	1 062	311	118 147	242 758	108 350	
SUMMA VARBERGA-OXHAGEN		62	463	1 344	1 300	450	126	3 683	102	259 802	26 003	285 804	277 770 984	26 463 288	1 069	1 018	1 744 363	4 656 480	2 655 427	
CENTRUM-TYBBLE																				
Lärkan 10-12, Måsen 23 m fl	Öster	26	128	169	85	24	8	414	25	26 542	3 990	30 532	31 799 004	5 749 824	1 198	1 441	178 896	740 324	444 842	
Tunnbindaren 18, Tågmästaren 23 m fl	Fabriksgatan, Tunnbindargränd	4	69	195	97	88	-	449	14	30 685	1 018	31 702	36 097 116	1 199 196	1 176	1 179	122 167	810 569	564 971	
Tunnbindaren 16, Kornboden 16 m fl	Krämare, Drottninggatan, Tunnbindargr.	9	140	204	146	36	14	540	59	31 927	9 451	41 378	40 338 408	11 103 996	1 263	1 175	389 952	1 093 179	714 956	
Klockgjutaren 1, 17-19, Mekanikern 4-6 mfl	Köpmangatan, Ånggatan, Kungsgatan	11	102	210	122	38	19	491	71	32 049	11 276	43 324	37 720 188	11 535 228	1 177	1 023	179 097	994 853	676 466	
Stansaren 5, Grundläggaren m fl	Ekängsgatan, Södermalm	11	111	125	93	11	11	351	8	22 169	502	22 671	23 499 540	325 656	1 060	649	61 252	462 390	371 501	
Idrottshuset 1, Pappersbruket 45 m fl	Salsmästargatan, Restalundsvägen	11	43	181	155	60	2	441	9	31 228	961	32 189	47 709 948	1 454 808	1 528	1 514	523 347	1 193 454	707 128	
Bottenhavet 1-2 m fl	Drakenbergsgatan, Tybblegatan	4	-	234	262	60	-	556	3	37 602	199	37 802	41 800 836	73 032	1 112	366	106 721	713 951	569 692	
Sörbygården 1, Dillen 1 m fl	Kumminvägen, Hemmansvägen m fl	7	37	215	138	100	11	501	8	36 668	860	37 528	42 376 728	570 744	1 156	664	326 155	816 995	654 837	
Pärllöken 1, Skolflickaren m fl	Boskärsgratan, Pålshodagatan m fl	30	46	155	83	97	36	417	13	33 788	1 510	35 298	39 203 004	1 703 208	1 160	1 128	216 842	869 008	603 448	
Bottenhavet 10, 12, 15, Gurfmejan 2 m fl	Hagmarksgatan, Drakenbergsgatan	11	22	187	135	78	5	427	83	28 690	10 265	38 955	35 164 080	13 263 444	1 226	1 292	181 668	970 227	546 612	
SUMMA CENTRUM-TYBBLE		124	698	1 875	1 316	592	106	4 587	293	311 346	40 032	351 379	375 708 852	46 979 136	1 207	1 174	2 286 098	8 664 950	5 854 453	
ROSTA-MARKBACKEN																				
Lejongapet 2-3, 7-9,Gurkan 10 m fl	Karlslundsgatan, Hertig Karls alle´	19	66	158	111	28	6	369	23	25 913	3 478	29 392	27 922 044	3 414 732	1 078	982	123 249	590 774	456 397	
Tegelmästaren 1, 3, 8, 12	Örnsköldsgatan 47-193	4	15	114	206	18	6	359	2	23 070	368	23 437	27 288 588	367 740	1 183	1 000	157 887	480 519	199 763	
Tegelmästaren 4, Aklejan 3 m fl	Örnsköldsg 1- 45, Lertagsg 4-10 m fl	4	39	82	129	49	42	341	12	23 588	2 455	26 044	29 756 796	2 508 876	1 262	1 022	241 595	551 349	301 231	
Takteglet 1, Tegelslageriet 1-3 m fl	Apelvägen 1-47, Lertagsg 1-61 m fl	4	33	181	100	33	23	370	2	23 520	226	23 746	29 907 696	241 500	1 272	1 069	255 139	538 375	179 124	
Begonian 1-2, Pingstliljan 1-5	Tengvallsgatan	8	16	120	216	24	-	376	12	26 427	972	27 400	27 129 156	773 880	1 027	796	85 562	395 936	388 978	
Gäddan 1, Smeden 2,4-6 m fl	Smeden, Rosta Strand	11	14	178	151	47	4	394	21	31 268	2 970	34 238	36 595 956	2 648 508	1 170	892	208 076	740 709	596 066	
Tusenskönan 1, 3-4	Östra Vintergatan	2	24	257	169	19	9	478	32	32 593	1 958	34 551	39 530 556	1 539 336	1 213	786	223 238	832 093	563 190	
Stjärnfallet 1	Västra Vintergatan 158-230	1	88	343	130	37	1	599	16	36 402	1 326	37 728	44 481 708	932 424	1 222	703	146 318	929 580	626 077	
Stjärnfallet 3-4, Stjärnspelet 2	Del av Östra o Västra Vintergatan	3	18	107	60	4	-	189	21	11 891	2 922	14 812	14 315 172	2 705 436	1 204	926	77 730	326 900	214 061	
SUMMA ROSTA-MARKBACKEN		56	313	1 540	1 272	259	91	3 475	141	234 672	16 675	251 348	276 927 672	15 132 432	1 180	907	1 518 794	5 386 234	3 524 887	

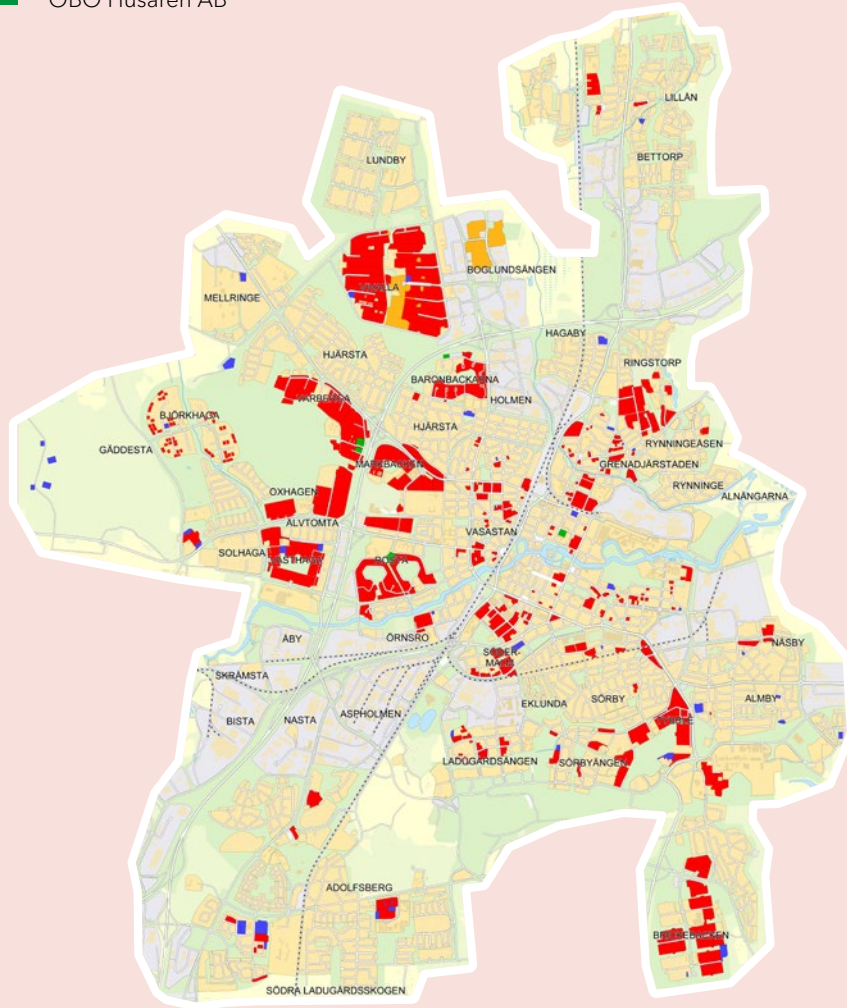
ÖrebroBostäders fastighetsbestånd 2022-12-31, inklusive dotterbolag

Fastigheter	Redovisningsenhet	Antal fastigheter	Antal lägenheter						Totalt	Antal lokaler	Areor m²		Årshyror, kr		Hyra kr m²/år		Bokfört värde tkr	Marknadsvärde tkr	Taxeringsvärde tkr	
			<=1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>=5 rok	Lägenhetsyta			Lokal-yta	Totalyta	Lägenheter	Lokaler	Lägenhet	Lokal				
NORRBY																				
Repslagaren 21, Smedjebacken 14-16 m fl	Hållstugan, Smedjebacken	12	56	146	134	77	38	451	72	39 094	11 248	50 342	44 820 804	13 807 008	1 146	1 227	292 249	1 233 126	804 994	
Klövern 19-20,Timjanen 20, 21 m fl	Norrgatan, Thulegatan	12	78	262	78	20	-	438	25	25 206	3 727	28 933	28 140 384	5 119 392	1 116	1 374	144 065	668 427	464 129	
Hundlokan 1,6-10, Hampan 2,7,12-14 m fl	Västra Nobelgatan, Malmgatan	24	75	201	98	33	4	411	31	26 710	2 515	29 225	30 565 680	1 585 164	1 144	630	87 823	665 456	485 245	
Generalen 1,3, Rakan 9-11 m fl	Majorsg, Norrbyg, Hjorttorpsplan	10	30	109	260	58	4	461	3	30 387	243	30 630	38 381 904	181 248	1 263	746	345 653	658 652	494 292	
Låset 1, Gångjärmet 1-2 m fl	Krukmakarg, Höglundag, Rickardbergsg	4	27	234	168	12	-	441	-	27 410	-	27 410	28 210 776	-	1 029	-	56 181	395 326	399 211	
Karmen 14-16, Bågen 1, 10 m fl	Hovstavägen, Bergslagsg m fl	23	95	145	115	37	16	408	10	25 976	1 769	27 745	34 721 904	987 768	1 337	558	369 775	723 529	476 477	
Blåslampan 1, Kilen 15-17 m fl	Hjorttorpsv, Bergg, Bromsg m fl	16	148	242	72	1	-	463	11	25 452	1 333	26 784	28 957 044	1 413 252	1 138	1 061	102 792	562 601	441 321	
Vattenpasset 13-16 m fl	Slottsgatan, Skolgatan, Sofiagatan	10	138	184	52	54	19	447	19	29 125	4 952	34 077	33 733 908	6 743 556	1 158	1 362	150 709	797 732	489 678	
Sågen 4, Grenadjären 12 m fl	Honolulugatan, Fanjunkarevägen	9	102	159	119	46	2	428	14	25 880	6 121	32 002	37 678 200	11 232 720	1 456	1 835	482 574	1 016 701	607 126	
Ölmbrotorp 1:160,79, Glanshammar 12:1 m fl	Långbrog, Glanshammar, Lillån	20	44	104	76	66	1	291	-	21 130	-	21 130	22 952 736	-	1 086	-	126 954	351 053	258 192	
SUMMA NORRBY		140	793	1 786	1 172	404	84	4 239	185	276 369	31 908	308 277	328 163 340	41 070 108	1 187	1 287	2 158 775	7 072 603	4 920 665	
BRICKEBACKEN-STUDENT																				
Gräshoppan 1-3,6-7, Schäfern 1 m fl	Adolfsberg, Mosås	24	9	123	117	82	25	356	12	28 625	1 746	30 371	34 898 808	1 850 916	1 219	1 060	231 213	811 853	517 076	
Mellösa 2:31-32, Talby 2:65 m fl	Odensbacken, Stora Mellösa	26	53	139	91	13	-	296	18	19 417	1 111	20 528	19 281 336	636 552	993	573	86 113	231 550	96 571	
Granriset 1, Granspiran 1	Granrisvägen 2-46	2	-	128	139	49	2	318	2	25 165	96	25 261	24 058 536	51 336	956	535	175 774	337 375	169 535	
Enriset 1-2, Björkstammen 1	Enrisvägen, Björkrisvägen höga	3	45	117	103	42	-	307	3	21 060	151	21 211	19 772 400	116 400	939	771	66 996	262 006	136 755	
Granbarret 1, Grantoppen 4-5	Björkrisv höga, Granrisv låga/ojämna	3	25	198	103	30	1	357	22	23 529	6 012	29 541	23 534 172	6 068 244	1 000	1 009	157 396	384 896	165 403	
Tallkronan 1, Tallstammen 1	Tallrisvägen	2	-	102	116	22	16	256	3	20 558	152	20 710	19 514 340	116 844	949	769	86 728	276 170	128 109	
Universitetet 3 m fl	STUDENT Studentgatan	1	274	62	-	-	-	336	14	8 320	846	9 166	14 813 982	851 676	1 781	1 006	81 154	376 442	130 119	
Universitetet 2, m fl	STUDENT Rudbecksgatan m fl	3	358	89	-	-	-	447	21	12 422	5 430	17 852	22 098 108	5 690 364	1 779	1 048	202 281	607 347	344 034	
Tallkotten 1, 2 m fl	STUDENT Grankottvägen m fl	4	71	105	4	-	-	180	6	6 230	454	6 684	12 568 536	733 740	2 017	1 616	155 774	309 857	149 408	
Bottenhavet 22 m fl	STUDENT Sörbyängsvägen	1	80	38	-	-	-	118	2	3 975	518	4 493	6 532 788	1 094 532	1 643	2 113	45 117	178 133	100 077	
SUMMA BRICKEBACKEN-STUDENT		69	915	1 101	673	238	44	2 971	103	169 301	16 516	185 817	197 073 006	17 210 604	1 164	1 042	1 288 546	3 775 627	1 937 087	
SUMMA ÖREBROBOSTÄDER		487	3 399	8 920	6 684	2 370	725	22 098	887	1 484 117	139 527	1 623 644	1 698 603 630	154 562 604	1 145	1 108	10 537 898	33 378 546	20 971 137	
ÖBO OMSORGSFASTIGHETER AB																				
38 omsorgsfastigheter i hela kommunen		38	590	145	8	-	-	743	98	28 017	37 187	65 204	44 475 480	55 811 052	1 587	1 501	823 326	1 362 867	109 679	
SUMMA ÖBO OMSORGSFASTIGHETER AB		38	590	145	8	-	-	743	98	28 017	37 187	65 204	44 475 480	55 811 052	1 587	1 501	823 326	1 362 867	109 679	
ÖBO HUSAREN AB																				
5 fastigheter i hela kommunen		5	-	32	14	1	-	47	11	2 906	7 694	10 600	5 419 464	14 464 308	1 865	1 880	269 956	399 173	217 548	
SUMMA ÖBO HUSAREN AB		5	-	32	14	1	-	47	11	2 906	7 694	10 600	5 419 464	14 464 308	1 865	1 880	269 956	399 173	217 548	
VÄSTERPORTEN FASTIGHETER I ÖREBRO AB																				
11 fastigheter i hela kommunen		11	-	-	-	-	-	-	140	-	83 485	83 485	-	63 990 828	-	766	438 280	696 685	256 754	
SUMMA VÄSTERPORTEN FASTIGHETER I ÖREBRO AB		11	-	-	-	-	-	-	140	-	83 485	83 485	-	63 990 828	-	766	438 280	696 685	256 754	
SUMMA ÖREBROBOSTÄDER AB INKL DOTTERBOLAG																				
		541	3 989	9 097	6 706	2 371	725	22 888	1 136	1 515 040	267 893	1 782 933	1 748 498 574	288 828 792	1 154	1 078	12 069 461	35 837 271	21 555 118	

Koncernen i Örebro tätort och Örebro kommun

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
- Ölmbrotrorp





Hem för dig

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