

ÖBO Husaren AB  
**Årsredovisning**  
**2023**

öbo  
Hem för dig

# Innehåll

## ÖBO Husaren AB

---

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

**Formgivning:** Reklambyrån Liljedals.

**Foto:** Alexander von Sydow, ÖrebroBostäder



# Årets resultat

ÖBO Husaren äger moderbolaget ÖrebroBostädernas egna förvaltningslokaler. Under året har en fastighet i Baronbackarna, Spexet 2, sålts till systerföretaget Västerporten Fastigheter i Örebro AB. I fastigheten i kvarteret Husaren, flyttade Kumbro in i ÖrebroBostädernas lokaler strax före sommaren 2023, genom ett co-working-avtal.

Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 2,6 (3,8) mkr.

Under 2023 har bolaget investerat och underhållit för 8900 (133) tkr i fastigheterna (nyproduktion, ombyggnad och underhåll).

Fastigheternas verkliga värde uppgick vid tidpunkten 2023-12-31 till 426 (399) mkr, vilket motsvarar 42 949 (37 658) kronor per kvadratmeter.

Bolagets soliditet har under året ökat till 3,0 (2,6) procent.



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för ÖBO Husaren AB, organisationsnummer 556652-0515, får härmed avge följande berättelse över verksamhetsåret 2023.

## Allmänt om verksamheten

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

Bolagets verksamhet är att uppföra och förvalta fastigheter samt att driva därmed förenlig verksamhet.

## Fastigheterna

Bolaget äger och förvaltar fyra fastigheter i Örebro kommun. Fastigheten Husaren inhyser bostäder och lokaler, samt ett huvudkontor för moderbolaget ÖrebroBostäder AB. Det förvaltande fastighetsbeståndet uppgick vid årsskiftet till en uthyrningsbar area om 7 694 kvadratmeter, fördelat på 47 bostäder och 8 lokaler.

## Resultat och ställning

Resultat efter finansiella poster uppgick till 2,6 (3,8) mkr. Det försämrade resultatet mot budget beror på att en mindre fastighet avyttrats till Västerporten AB för skattemässigt restvärde.

## Personal

Bolaget har ingen anställd personal. Av moderbolaget hyrs erforderlig personal in för bolagets löpande förvaltning och administration.

## Kunder och marknad

Bolagets bestånd hyrs dels ut till externa hyresgäster vad avser bostäder och lokaler, dels internt till moderbolaget ÖrebroBostäder AB bland annat avseende bolagets huvudkontor. Efterfrågan på bolagets fastigheter har under verksamhetsåret varit fortsatt god. Vakansgraden har under året uppgått till 0 (0) procent.

## Finansiering

Bolagets låneskuld uppgår per 2023-12-31 till 270 (290) mkr. Lånen är enbart upptagna i svensk valuta. Årets räntekostnader uppgår till 4,5 (5,2) mkr.

Låneporföljens räntebindningstid är 2,2 (2,8) år. Portföljens snittränta per den 31 december 2023 uppgick till 1,67 (1,62) procent.

Bolagets upplåning finansieras genom Örebro kommun vilka ansvarar för att säkerställa bolagets lånebehov. Säkring av ränterisk görs genom ränteswappar vilka hanterar räntebetalningarnas kassaflödesrisk. Se vidare not 18.

## Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

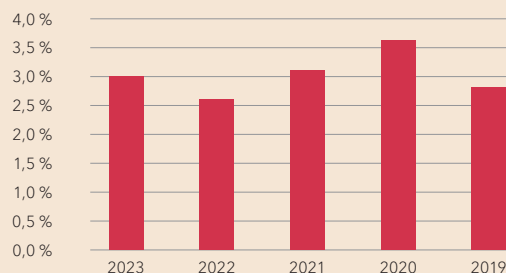
Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

### FLERÅRSJÄMFÖRELSE

| Ekonomisk översikt, belopp i tkr | 2023    | 2022    | 2021    | 2020    |
|----------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                  | 25 673  | 23 084  | 23 637  | 23 142  |
| Driftnetto                       | 19 090  | 17 357  | 17 438  | 17 340  |
| Resultat efter finansnetto       | 2 626   | 3 698   | 3 751   | 3 374   |
| Balansomslutning                 | 286 025 | 310 700 | 309 623 | 303 840 |
| Soliditet %                      | 3,0     | 2,6     | 3,1     | 3,6     |
| Avkastning på eget kapital %     | 30,3    | 41,7    | 36,4    | 34,6    |
| Avkastning på totalt kapital %   | 1,0     | 2,8     | 2,8     | 2,8     |
| Direktavkastning %               | 4,8     | 6,4     | 6,4     | 6,2     |

Definitioner: se not 5

### SOLIDITET



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En fastighet har sålts till Västerporten. Garagen i kvarteret Biplanet på södra Ladugårdsängen blockhyrs för att sedan hyras ut till hyresgäster. På ÖBOs kontor på Fredsgatan (Husaren) har en ny hyresgäst flyttat in, då Kumbro delar lokaler med ÖBO genom ett co-working-avtal.

## Ägardirektiv för ÖBO Husaren AB Bakgrund

Ägarna har för bolaget formulerat direktiv för dess verksamhet, såväl ekonomiska som icke-ekonomiska.

## Bedömning av måluppfyllelse

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

## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets intäkter är säkrade genom en stor andel långa hyresavtal. Efterfrågan på bolagets fastigheter är hög, och bolaget har en låg vakansgrad. Vakansgraden uppgick den 31 december 2023 till 0 (0) procent av bolagets uthyrningsbara yta.

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

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

## Icke-finansiella upplysningar Klimat och energi

Bolaget arbetar aktivt med miljöfrågor och har uppsatta miljömål som genomsyrar verksamheten. Tillsammans med övriga bolag i ÖBO-koncernen arbetar ÖBO Husaren AB hårt med att sänka belastningen av koldioxid från verksamheten. Detta sker främst genom minskad elanvändning som gett stora utsläppsminskningar. Även minskad förbrukning av fjärrvärme, el, olja och transporter kan konstateras.

Verksamhetsåret 2023 har präglats av tuffa miljömål inom tre fokusområden: klimat och energi, avfallshantering samt val av byggmaterial.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| Bundet eget kapital        |            | Aktiekapital | Reservfond   |
|----------------------------|------------|--------------|--|
| Ingående balans            | 2023-01-01 | 100          | 6  |
| Bundet eget kapital        | 2023-12-31 | 100          | 6  |
|                            |            |              | <i>Balanserat resultat<br/>inkl årets resultat</i> |
| Fritt eget kapital         |            |              |  |
| Ingående balans            | 2023-01-01 |              | 8 000  |
| Årets resultat             |            |              | 574  |
| Fritt eget kapital         | 2023-12-31 |              | 8 574  |
| <b>Totalt eget kapital</b> |            |              | <b>8 680</b>                                       |

Villkorade aktieägartillskott uppgår till 11 800 (11 800) tkr.

## Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 8 574 509 kronor, disponeras enligt följande:

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | 8 574 509        |
| <b>Summa</b>            | <b>8 574 509</b> |

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

# Resultaträkning

| Belopp i tkr                               | Not         | 2023          | 2022          |
|--|-------------|---------------|---------------|
| Nettoomsättning                            |             | 25 673        | 23 084        |
| Driftkostnader                             |             | -3 978        | -4 100        |
| Underhållskostnader                        |             | -1 246        | -361          |
| Fastighetskatt                             |             | -1 359        | -1 266        |
| Av- och nedskrivningar på fastigheter      | 6           | -7 728        | -7 727        |
| <b>Bruttoresultat</b>                      |             | <b>11 362</b> | <b>9 630</b>  |
| Administrations- och försäljningskostnader |             | -1 004        | -994          |
| Resultat vid försäljning av fastigheter    |             | -3 119        | -             |
| <b>Rörelseresultat</b>                     | <b>7, 8</b> | <b>7 239</b>  | <b>8 636</b>  |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |             |               |               |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  |             | 6 406         | 240           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9           | -11 022       | -5 178        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |             | <b>2 623</b>  | <b>3 698</b>  |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>               |             |               |               |
| Koncernbidrag, lämnade                     |             | -1 650        | -5 100        |
| <b>Resultat före skatt</b>                 |             | <b>973</b>    | <b>-1 402</b> |
| <b>Skatt på årets resultat</b>             | <b>10</b>   | <b>-399</b>   | <b>-109</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                      |             | <b>574</b>    | <b>-1 511</b> |

# Balansräkning

## TILLGÅNGAR

| Belopp i tkr                                 | Not   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--|-------|----------------|----------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |       |                |                |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |       |                |                |
| Byggnader och mark                           | 11,12 | 256 976        | 269 797        |
| Inventarier                                  | 13    | 5 477          | 5 948          |
| Pågående nyanläggningar                      | 14    | 8 382          | 3 081          |
|  |       | <b>270 835</b> | <b>278 826</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |       |                |                |
| Uppskjuten skattefordran                     | 15    | 1 956          | 2 352          |
|  |       | <b>1 956</b>   | <b>2 352</b>   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |       | <b>272 791</b> | <b>281 178</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |       |                |                |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |       |                |                |
| Fordringar hos koncernföretag                |       | 322            | 240            |
| Aktuell skattefordran                        |       | -              | 20             |
| Fordringar hos Örebro kommun                 |       | 9 112          | 28 310         |
| Övriga fordringar                            |       | 312            | 300            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16    | 1 180          | 604            |
|  |       | <b>10 926</b>  | <b>29 474</b>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |       | -              | -              |
| <b>Kassa och bank</b>                        |       |                |                |
| Kassa och bank                               |       | 2 308          | 48             |
|  |       | <b>2 308</b>   | <b>48</b>      |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |       | <b>13 234</b>  | <b>29 522</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |       | <b>286 025</b> | <b>310 700</b> |

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

| Belopp i tkr                                 | Not | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--|-----|----------------|----------------|
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                |                |
| <b>BUNDET EGET KAPITAL</b>                   |     |                |                |
| Aktiekapital (1 000 aktier)                  |     | 100            | 100            |
| Reservfond                                   |     | 6              | 6              |
|  |     | <b>106</b>     | <b>106</b>     |
| <b>FRITT EGET KAPITAL</b>                    |     |                |                |
| Balanserat resultat                          |     | 8 000          | 9 512          |
| Årets resultat                               |     | 574            | -1 512         |
|  |     | <b>8 574</b>   | <b>8 000</b>   |
|  |     | <b>8 680</b>   | <b>8 106</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Skulder till Örebro kommun                   | 17  | 270 000        | 290 000        |
|  |     | <b>270 000</b> | <b>290 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Leverantörsskulder                           |     | 875            | 206            |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 2 840          | 9 136          |
| Aktuell skatteskuld                          |     | 47             | -              |
| Övriga skulder                               |     | 775            | 1 193          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18  | 2 808          | 2 059          |
|  |     | <b>7 345</b>   | <b>12 594</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>286 025</b> | <b>310 700</b> |

# Noter

Belopp i tkr där ej annat anges.

## NOT 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna redovisningsprinciper

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

### Värderingsprinciper

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

### Intäkter

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

### Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

### Inkomstskatt

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

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheter att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstodags. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid.

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Tillkommande utgifter

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

### Pågående arbeten

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

### Avskrivningsprinciper

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

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

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

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

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

|   |         |
|---|---------|
| Maskiner                                | 5-10 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 3-20 år |



### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

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

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

### Leasing

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

### Finansiella tillgångar och skulder

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

#### Finansiella tillgångar

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

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

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

#### Finansiella skulder

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

#### Säkringsredovisning

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

#### Säkring av ränterisk

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

#### Avsättningar

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

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

### NOT 2 Koncernuppgifter

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

Örebro Rådhus AB upprättar koncernredovisning för den översta koncernen.

### NOT 3 Uppskattningar och bedömningar

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

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

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

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

**NOT 4 Väsentliga händelser efter balansdagen**

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

**NOT 5 Nyckeltalsdefinitioner**

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

**NOT 6 Av- och nedskrivningar på fastigheter**

|                            | 2023          | 2022          |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Avskrivning på fastigheter | -7 728        | -7 727        |
|                            | <b>-7 728</b> | <b>-7 727</b> |

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

Bolaget har under räkenskapsåret inte haft några anställda, och inga löner eller andra ersättningar har betalats.

| Redovisning av könsfördelning i företagsledningar | 2023-12-31           | 2022-12-31           |
|---|----------------------|----------------------|
|   | <i>Andel kvinnor</i> | <i>Andel kvinnor</i> |
| Styrelsen   | 0 %                  | 33 %                 |

För styrelsen finns inga avtal om pension eller avgångsvederlag.

| Arvode och kostnadsersättning till revisorer | 2023 | 2022 |
|--|------|------|
| <i>EY</i>                                    |      |      |
| Revisionsuppdrag                             | 50   | 24   |

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

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

## NOT 8 Operationell leasing

## Leasingavtal där företaget är leasetagare

Inga leasingavtal där bolaget är leasetagare föreligger.

| Leasingavtal där företaget är leasegivare  | 2023          | 2022          |
|--|---------------|---------------|
| <i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i> |               |               |
| Inom ett år  | 25 536        | 16 171        |
| Mellan ett och fem år  | 62 954        | 54 085        |
| Senare än fem år   | -             | -             |
|  | <b>88 490</b> | <b>70 256</b> |

## NOT 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                        | 2023           | 2022          |
|------------------------|----------------|---------------|
| Räntekostnader, övriga | -10 327        | -4 443        |
| Borgensavgifter        | -695           | -735          |
|                        | <b>-11 022</b> | <b>-5 178</b> |

## NOT 10 Skatt på årets resultat

|                       | 2023        | 2022        |
|-----------------------|-------------|-------------|
| Aktuell skattekostnad | -3          | -31         |
| Uppskjuten skatt      | -396        | 53          |
|                       | <b>-399</b> | <b>-109</b> |

## Avstämning av effektiv skatt

|   | 2023     |        | 2022     |        |
|---|----------|--------|----------|--------|
|   | Procent  | Belopp | Procent  | Belopp |
| Resultat före skatt   | -        | 973    | -        | -1 402 |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget                         | 20,6 %   | -200   | 20,6 %   | 289    |
| Ej avdragsgilla kostnader   | -0,1 %   | 1      | 0,0 %    | -      |
| Skatt hänförlig till tidigare år  | 0,0 %    | -      | -9,3 %   | -131   |
| Temporära skillnader fastigheter (uppskjuten skatt)                         | 40,6 %   | -395   | 3,8 %    | 53     |
| Ej avdragsgilla räntekostnader  | 27,7 %   | -270   | -19,3 %  | -270   |
| Bokföringsmässiga avskrivningar på fastigheter                              | 163,6 %  | -1 592 | -113,6 % | -1 592 |
| Skattemässiga avskrivningar på fastigheter                                  | -153,3 % | 1 492  | 105,3 %  | 1 477  |
| Skillnad bokförings- och skattemässigt resultat vid fastighetsförsäljningar | 66,1 %   | -643   | -        | -      |
| Skattemässigt underhåll   | -124,2 % | 1 208  | 4,1 %    | 58     |
| Ej uppbokad uppskjuten skattefordran  | 0,0 %    | -      | 0,5 %    | 7      |
| Redovisad effektiv skatt  | 41,0 %   | -399   | -7,8 %   | -109   |

## NOT 11 Byggnader och mark

| Akkumulerade anskaffningsvärden                          | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Vid årets början   | 327 712        | 323 610        |
| Avyttringar och utrangeringar                            | -10 204        | -              |
| Nyanskaffningar  | -              | 4 102          |
| Oklassificeringar  | 2 625          | -              |
| <b>Vid årets slut</b>                                    | <b>320 133</b> | <b>327 712</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                        |                |                |
| Vid årets början   | -48 915        | -41 188        |
| Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar | 2 486          | -              |
| Årets avskrivning  | -7 728         | -7 727         |
|  | <b>-54 157</b> | <b>-48 915</b> |
| <b>Akkumulerade nedskrivningar</b>                       |                |                |
| Vid årets början   | -9 000         | -9 000         |
|  | <b>-9 000</b>  | <b>-9 000</b>  |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                    | <b>256 976</b> | <b>269 797</b> |

Samtliga byggnader är fullvärdesförsäkrade och belägna på mark med äganderätt.

## NOT 12 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

| Akkumulerade verkliga värden | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Vid årets början             | 399 173    | 395 500    |
| Vid årets slut               | 425 968    | 399 173    |

**Verkligt värde**

Verkligt värde har bedömts via en intern modell för avkastningsvärdering och där förväntade framtida driftnettoöverskott samt ett restvärde vid kalkylperiodens slut nuvärdeberäknats med en kalkylränta under tio år. ÖBO Husarens fastigheter har delats in i 24 värdeområden med olika avkastningskrav beroende på lokalanvändning och läge. I värderingsmodellen används ÖBOs bostadshyror enl den förhandlade hyreshöjningen från 2024-01-01 på +5,25 procent (några fastigheter + 3,0 procent) plus en förhandlad hyreshöjning från 2025-01-01 på +4,45 procent för bostäder 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.

Fastigheternas verkliga värde uppgick vid tidpunkten 2023-12-31 till 426 (399) mkr, vilket motsvarar 42 940 (37 658) kr per kvadratmeter.

**Följande antaganden ligger till grund för värderingen**

|   |                |
|---|----------------|
| Inflation*  | 2,0 % per år   |
| Kalkylränta (Direktavkastning + inflation)            | 5,00 %-6,75 %  |
| Direktavkastningskrav* bostäder                       | 3,0 %-4,75 %   |
| Direktavkastningskrav* lokaler                        | 5,50 %-7,25 %  |
| Drift- och underhållskostnader*, bostäder             | 365-615 kr/kvm |
| Drift- och underhållskostnader*, kommersiella lokaler | 235-415 kr/kvm |
| Drift- och underhållskostnader*, enklare lokaler      | 240-365 kr/kvm |
| Drift- och underhållsutveckling*                      | 2,00 %         |
| Långsiktig vakans bostäder* (ekonomisk)               | 0,0 %-3,0 %    |
| Långsiktig hyresutveckling*                           | 2,00 %         |

\* Newsec AB



## NOT 13 Inventarier

| Ackumulerade anskaffningsvärden         | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Vid årets början                        | 16 294         | 15 244         |
| Nyanskaffningar                         | -              | 1 050          |
|   | <b>16 294</b>  | <b>16 294</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>       |                |                |
| Vid årets början                        | -10 346        | -9 237         |
| Årets avskrivning på anskaffningsvärden | -471           | -1 109         |
|   | <b>-10 817</b> | <b>-10 346</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>5 477</b>   | <b>5 948</b>   |

## NOT 14 Pågående nyanläggningar

|                                       | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Vid årets början                      | 3 081        | 2 948        |
| Omklassificeringar                    | -2 625       | -            |
| Investeringar                         | 7 926        | 133          |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>8 382</b> | <b>3 081</b> |

## NOT 15 Uppskjuten skatt

|  | 2023-12-31               |                        |                   |
|--|--------------------------|------------------------|-------------------|
|  | Redovisat värde          | Skattemässigt värde    | Temporär skillnad |
| <i>Väsentliga temporära skillnader</i> |                          |                        |                   |
| Byggnader och mark                     | 256 976                  | 266 471                | -9 495            |
|  | <b>256 976</b>           | <b>266 471</b>         | <b>-9 495</b>     |
|  |                          | 2023-12-31             |                   |
|  | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto             |
| <i>Väsentliga temporära skillnader</i> |                          |                        |                   |
| Byggnader och mark                     | 1 956                    | -                      | 1 956             |
| Uppskjuten skattefordran/skuld (netto) | <b>1 956</b>             | <b>-</b>               | <b>1 956</b>      |

## NOT 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                        | 2023-12-31   | 2022-12-31 |
|------------------------|--------------|------------|
| Upplupna ränteintäkter | 1 161        | -          |
| Övriga poster          | 19           | 604        |
|                        | <b>1 180</b> | <b>604</b> |

## NOT 17 Långfristiga skulder

|  | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|------------|
| <i>Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen</i> |            |            |
| Skuld till Örebro Kommun                                       | 20 000     | 20 000     |
| <i>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</i> |            |            |
| Skuld till Örebro Kommun                                       | 250 000    | 270 000    |

NOT 18 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                         | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Upplupna räntekostnader | 68           | -            |
| Förutbetalda hyror      | 2 116        | 2 002        |
| Övriga interimsskulder  | 624          | 57           |
|                         | <b>2 808</b> | <b>2 059</b> |

NOT 19 **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Ställda säkerheter   | Inga       | Inga       |
| Eventalförpliktelser | Inga       | Inga       |

NOT 20 **Vinstdisposition**

**Förslag till disposition av företagets vinst**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 8 574 508 kronor, disponeras enligt följande:

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| Balanseras i ny räkning | 8 574 508              |
|                         | <b>Summa 8 574 508</b> |

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

**Örebro den 22 mars 2024**

Ulf Rohlén  
*Ordförande*

Oliver Hagvall

Carl Johan Baatz

**Min revisionsberättelse har lämnats den 22 mars 2024**

Gunilla Andersson  
*Auktoriserad revisor*

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ÖBO Husaren AB, organisationsnummer 556652-0515

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för ÖBO Husaren AB för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 4-14 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av ÖBO Husaren ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 förvaltning för ÖBO Husaren AB för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

förvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Örebro den 22 mars 2024.

Gunilla Andersson  
Auktoriserad revisor







**Hem för dig**

**ÖrebroBostäder AB**  
Fredsgatan 20 A  
Box 8033, 700 08 Örebro  
Tel. 019-19 42 00 | [www.obo.se](http://www.obo.se)