

ÖBO Omsorgsfastigheter AB  
**Årsredovisning**  

---

**2023**

# Innehåll

## ÖBO Omsorgsfastigheter AB

---

|                        |    |
|------------------------|----|
| Årets resultat         | 3  |
| Förvaltningsberättelse | 4  |
| Resultaträkning        | 6  |
| Balansräkning          | 7  |
| Kassaflödesanalys      | 8  |
| Noter                  | 9  |
| Underskrifter          | 15 |
| Revisionsberättelse    | 16 |

# Årets resultat

Hösten 2023 tecknade Örebro kommun ett mångårigt avtal om att hyra ett nytt vård- och omsorgsboende i Brickebacken. Det nyproduceras av ÖBO, med totalt 100 platser i vård- och omsorgsboende samt sex platser i en gruppbostad. Kommunen blockhyr husen och förmedlar i sin tur bostäderna. Till sommaren 2026 kan de nya bostäderna tas i bruk. Husen miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Även stadsdelen som helhet gynnas av byggnationen, då personal, hyresgäster på boendet och besökare kan nyttja de butiker och verksamheter som finns i centrum. När boendet står klart beräknas närmare 100 personer arbeta där, dessutom tillkommer personal inom hemsjukvård, hemvård och förebyggandeområdet.

ÖBO Omsorgsfastigheters resultat för 2023 efter finansiella poster uppgick till 30,9 (64,4) mkr.

Under 2023 har bolaget investerat och underhållit för 104,2 (84,4) miljoner i fastigheterna (nyproduktion, ombyggnad och underhåll).

Fastigheternas verkliga värde uppgick vid tidpunkten 2023-12-31 till 1 525 (1 363) mkr, vilket motsvarar 23 802 (20 902) kronor per kvadratmeter.

Den synliga soliditeten uppgick till 12,1 (12,7) procent vid årsskiftet.



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för ÖBO Omsorgsfastigheter AB, organisationsnummer 556800-5432, får härmed avge följande berättelse över verksamhetsåret 2023.

## Allmänt om verksamheten

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

Bolaget är ett fastighetsbolag vars ändamål är att främja tillgången på goda bostäder för äldre och personer med funktionsnedsättning inom Örebro kommun. Bolagets säte är i Örebro och redovisningsvalutan är SEK.

## Resultat och ställning

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 30,9 (64,4) mkr.

## Personal

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

## Kunder och marknad

Bolagets bestånd hyrs ut till Örebro kommun och efterfrågan på bolagets bostäder har under verksamhetsåret varit fortsatt god.

## Finansiering

Bolagets låneskuld uppgår per 2023-12-31 till 778 (778) mkr. Lånen är enbart upptagna i svensk valuta. Årets räntekostnader uppgår till 18,9 (11,2) mkr.

Låneporföljens räntebindningstid är 4,4 (3,7) år. Portföljens snittränta per den 31 december 2023 uppgick till 2,49 (1,39) 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 17.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

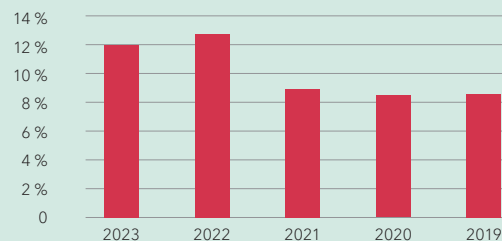
Under året har bolaget fått ökande räntekostnader på grund av marknadsförutsättningarna. Bolaget har haft en större försäkringsskada på grund av en vattenläcka, vilken sedan medförde ytterligare åtgärder. I slutet av året skrev bolaget avtal med kommunen gällande ett nytt vård- och omsorgsboende i Brickebacken, med planerad inflyttning sommaren 2026. Framåt har ÖBO Omsorgsfastigheter flera planerade projekt gällande gruppboheter.

## FLERÅRSÖVERSIKT

| Ekonomisk översikt, belopp i tkr | 2023      | 2022    | 2021    | 2020    |
|----------------------------------|-----------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                  | 151 176   | 134 183 | 119 925 | 119 590 |
| Driftnetto                       | 81 600    | 65 633  | 53 918  | 57 512  |
| Resultat efter finansnetto       | 30 938    | 64 358  | 22 843  | 27 846  |
| Balansomslutning                 | 1 001 049 | 948 012 | 815 734 | 747 154 |
| Soliditet %                      | 12,1      | 12,7    | 8,9     | 8,5     |
| Avkastning på eget kapital %     | 25,6      | 66,7    | 33,5    | 43,7    |
| Avkastning på totalt kapital %   | 5,3       | 8,6     | 4,0     | 4,7     |
| Direktavkastning %               | 9,8       | 8,5     | 7,6     | 8,4     |

Definitioner: se not 6

## SOLIDITET



## Ägardirektiv för ÖBO Omsorgsfastigheter 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 Omsorgsfastigheter 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 hänförs nästintill uteslutande från Örebro kommun och är säkrade genom en stor andel långa hyresavtal. Efterfrågan på bolagets fastigheter är hög, och bolaget har en låg vakansgrad.

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 sam-

band med årsbokslutet har en genomgång gjorts av bolagets fastighetsbestånd och erforderliga värdejusteringar beaktats.

### Icke-finansiella upplysningar

#### Klimat och energi

ÖBO Omsorgsfastigheter arbetar tillsammans med övriga bolag i ÖBO-koncernen gemensamt mot en utstakad färdplan mot klimatneutralitet. I denna har man identifierat vilka som är de största utsläppen för företagen och var man har möjlighet att göra störst skillnad. För ÖBO Omsorgsfastigheter innebär det huvudsakligen att man arbetar med energiförbrukning i fastigheterna. Även klimatpåverkan från byggnation är ett fokusområde. Där har man bland annat de senaste åren byggt tre likadana omsorgsboenden som har certifierats eller byggts enligt Miljöbyggnad silver.

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|   |                   | Aktiekapital | Reservfond | Uppskrivningsfond                              |
|---|-------------------|--------------|------------|--|
| <b>Bundet eget kapital</b>  |                   |              |            |  |
| Ingående balans   | 2023-01-01        | 100          | 100        | 45 900   |
| <i>Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital</i> |                   |              |            |  |
| Minskning av uppskrivningsfond  |                   |              |            | -11 400  |
| <b>Summa förändringar i redovisade värden</b>                                 |                   |              |            | <b>-11 400</b>                                 |
| <b>Bundet eget kapital</b>  | <b>2023-12-31</b> | <b>100</b>   | <b>100</b> | <b>34 500</b>                                  |
|   |                   |              |            | <i>Balanserat resultat inkl årets resultat</i> |
| <b>Fritt eget kapital</b>   |                   |              |            |  |
| Ingående balans   | 2023-01-01        | -            | -          | 74 149   |
| <i>Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital</i>                      |                   |              |            |  |
| Årets resultat  |                   |              |            | 799  |
| <b>Fritt eget kapital</b>   | <b>2023-12-31</b> |              |            | <b>86 348</b>                                  |
| <b>Totalt eget kapital</b>  |                   |              |            | <b>121 048</b>                                 |

### Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 86 348 193 kronor, disponeras enligt följande:

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Balanseras i ny räkning | 86 348 193 |
| <b>Summa 86 348 193</b> |            |

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

# Resultaträkning

| Belopp i tkr                               | Not         | 2023          | 2022          |
|--|-------------|---------------|---------------|
| Nettoomsättning                            | 7           | 151 152       | 134 183       |
| Driftkostnader                             |             | -58 906       | -56 522       |
| Underhållskostnader                        |             | -10 182       | -11 467       |
| Fastighetskatt                             |             | -488          | -561          |
| Avskrivningar på fastigheter               | 12          | -25 726       | 18 646        |
| <b>Bruttoresultat</b>                      |             | <b>55 850</b> | <b>84 279</b> |
| Administrations- och försäljningskostnader |             | -4 014        | -3 993        |
| Utrangering av fastigheter                 |             | -             | -4 767        |
| <b>Rörelseresultat</b>                     | <b>8, 9</b> | <b>51 836</b> | <b>75 519</b> |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |             |               |               |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  |             | 11 068        | 84            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10          | -31 990       | -11 245       |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |             | <b>30 914</b> | <b>64 358</b> |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>               |             |               |               |
| Koncernbidrag, lämnade                     |             | -26 500       | -7 300        |
| <b>Resultat före skatt</b>                 |             | <b>4 414</b>  | <b>57 058</b> |
| Skatt på årets resultat                    | 11          | -3 615        | -9 589        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                      |             | <b>799</b>    | <b>47 469</b> |

# Balansräkning

## TILLGÅNGAR

| Belopp i tkr                                 | Not   | 2023-12-31       | 2022-12-31     |
|--|-------|------------------|----------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |       |                  |                |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |       |                  |                |
| Byggnader och mark                           | 12,13 | 828 028          | 829 373        |
| Inventarier                                  | 14    | -                | -              |
| Pågående nyanläggningar                      | 15    | 165 827          | 96 005         |
|  |       | <b>993 855</b>   | <b>925 378</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |       | <b>993 855</b>   | <b>925 378</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |       |                  |                |
| Varulager m m                                | 16    |                  |                |
| Råvaror och förnödenheter                    |       | 179              | 84             |
|  |       | <b>179</b>       | <b>84</b>      |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |       |                  |                |
| Hyses- och kundfordringar                    |       | 3                | 287            |
| Fordringar hos koncernföretag                |       | 79               | 94             |
| Aktuell skattefordran                        |       | -                | 86             |
| Fordringar hos Örebro kommun                 |       | 472              | 20 103         |
| Övriga fordringar                            |       | 855              | 788            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17    | 1 214            | 700            |
|  |       | <b>2 623</b>     | <b>22 058</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                        |       |                  |                |
| Kassa och bank                               |       | 4 392            | 492            |
|  |       | <b>4 392</b>     | <b>492</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |       | <b>7 194</b>     | <b>22 634</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |       | <b>1 001 049</b> | <b>948 012</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            |
| Uppskrivningsfond                            |     | 34 500           | 45 900         |
| Reservfond                                   |     | 100              | 100            |
|  |     | <b>34 700</b>    | <b>46 100</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                  |                |
| Balanserat resultat                          |     | 85 549           | 26 679         |
| Årets resultat                               |     | 799              | 47 469         |
|  |     | <b>86 348</b>    | <b>74 148</b>  |
|  |     | <b>121 048</b>   | <b>120 248</b> |
| <b>Avsättningar</b>                          |     |                  |                |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 18  | 16 685           | 13 079         |
|  |     | <b>16 685</b>    | <b>13 079</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                  |                |
| Skulder Örebro kommun                        | 19  | 778 000          | 778 000        |
|  |     | <b>778 000</b>   | <b>778 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                  |                |
| Skuld till Örebro kommun                     |     | 25 287           | -              |
| Leverantörsskulder                           |     | 8 695            | 16 927         |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 46 793           | 16 691         |
| Skulder till intresseföretag                 |     | -                | 31             |
| Aktuell skatteskuld                          |     | 244              | -              |
| Övriga skulder                               |     | 7                | 1              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20  | 4 290            | 3 035          |
|  |     | <b>85 316</b>    | <b>36 685</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>1 001 049</b> | <b>948 012</b> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i tkr  | Not       | 2023           | 2022            |
|---|-----------|----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |           |                |                 |
| Resultat efter finansiella poster   |           | 30 914         | 64 358          |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                   | 22        | 25 726         | -13 879         |
|   |           | <b>56 640</b>  | <b>50 479</b>   |
| Betald inkomstskatt   |           | 321            | 553             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |           | <b>56 961</b>  | <b>51 032</b>   |
| <b>Förändringar i rörelsekapital</b>  |           |                |                 |
| Ökning (-)/Minskning (+) av varulager   |           | -95            | 168             |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                       |           | 19 349         | -18 177         |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder  |           | 48 388         | -21 510         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |           | <b>124 603</b> | <b>11 513</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |           |                |                 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar   |           | -94 203        | -103 721        |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar                                       |           | -              | -               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |           | <b>-94 203</b> | <b>-103 721</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |           |                |                 |
| Upptagna lån  |           | -              | 100 000         |
| Lämnade koncernbidrag   |           | -26 500        | -7 300          |
| Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare                                  |           | -              | -               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |           | <b>-1 213</b>  | <b>92 700</b>   |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |           | <b>3 900</b>   | <b>492</b>      |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |           | <b>492</b>     | <b>-</b>        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>23</b> | <b>4 392</b>   | <b>492</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 (3–10 år).

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

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag**

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet görs en nedskrivning som kostnadsförs. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller uttrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

**Leasing**

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

**Finansiella tillgångar och skulder**

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

**Finansiella tillgångar**

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

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta. Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

**Finansiella skulder**

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

**Säkringsredovisning**

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

**Säkring av ränterisk**

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

**Varulager**

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

**Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs 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 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 Transaktioner med närstående**

Under räkenskapsåret har inköp från bolag inom koncernen gjorts avseende främst fastighetsrelaterade tjänster och administration, uppgående till 32 584 tkr. Koncernintern försäljning har gjorts med 209 tkr under året.

**NOT 4 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 kassa-genererande 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 uttrangeras. 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 5 Väsentliga händelser efter balansdagen**

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

**NOT 6 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 7 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad**

| Nettoomsättning per rörelsegren | 2023           | 2022           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Hysesintäkter                   | 149 966        | 133 481        |
| Övrigt                          | 1 186          | 702            |
|                                 | <b>151 152</b> | <b>134 183</b> |

**NOT 8 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    |
|---|---------------|---------------|
|   | Andel kvinnor | Andel kvinnor |
| Styrelsen   | 50 %          | 50 %          |

| Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda | 2023            |                  | 2022            |                  |
|---|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
|   | Styrelse och vd | Övriga anställda | Styrelse och vd | Övriga anställda |
| Löner och andra ersättningar<br>(varav tantiem o.d.)                                      | -<br>(-)        | -<br>(-)         | -<br>(-)        | -<br>(-)         |

Bolaget har inhyrd personal och vd varför dessa kostnader ej redovisas som lön. För styrelsen finns inga avtal om pension eller avgångsvederlag och styrelsen har ej erhållit något arvode från bolaget.

| Arvode och kostnadsersättning till revisorer | 2023 | 2022 |
|--|------|------|
| EY   |      |      |
| Revisionsuppdrag                             | 54   | 33   |

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.nomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

NOT 9 **Operationell leasing****Leasingavtal där företaget är leasetagare**

Inga leasingavtal där bolaget är leasetagare föreligger.

| <b>Leasingavtal där företaget är leasegivare</b>   | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|--|------------------|------------------|
| <i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i> |                  |                  |
| Inom ett år  | 145 221          | 138 718          |
| Mellan ett och fem år  | 452 885          | 468 381          |
| Senare än fem år   | 841 178          | 738 800          |
|  | <b>1 439 284</b> | <b>1 345 899</b> |

NOT 10 **Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                        | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader, övriga | -30 018        | -9 437         |
| Borgensavgifter        | -1 972         | -1 808         |
|                        | <b>-31 990</b> | <b>-11 245</b> |

NOT 11 **Skatt på årets resultat**

|                       | <b>2023</b>   | <b>2022</b>   |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Aktuell skattekostnad | -8            | -6            |
| Uppskjuten skatt      | -3 607        | -9 583        |
|                       | <b>-3 615</b> | <b>-9 589</b> |

**Avstämning av effektiv skatt**

|  | <b>2023</b>    |               | <b>2022</b>    |               |
|--|----------------|---------------|----------------|---------------|
|  | <i>Procent</i> | <i>Belopp</i> | <i>Procent</i> | <i>Belopp</i> |
| Resultat före skatt  |                | 4 414         |                | 57 058        |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget                              | 20,6 %         | -909          | 20,6 %         | -11 754       |
| Ej avdragsgilla kostnader  | 0,1 %          | -6            | 0,0 %          | 0             |
| Ej skattepliktiga intäkter   | 0,0 %          | -             | 0,0 %          | -             |
| Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt      | 0,0 %          | -             | 0,0 %          | -             |
| Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag                          | 0,0 %          | -             | 0,0 %          | -             |
| Skatt hänförlig till tidigare år   | -0,3 %         | 13            | 0,0 %          | -             |
| Ej avdragsgilla räntor   | 51,0 %         | -2 253        | 0,4 %          | -242          |
| Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på fastigheter | 1,9 %          | -82           | -0,6 %         | 345           |
| Skattemässigt underhåll  | -73,2 %        | 3 229         | -5,9 %         | 3 361         |
| Skatteeffekt av uppskrivning fastighet   | 0,0 %          | -             | -14,5 %        | 8 284         |
| Temporära skillnader fastigheter (uppskjuten skatt)                              | 81,7 %         | -3 607        | 16,8 %         | -9 583        |
| Redovisad effektiv skatt   | 81,9 %         | -3 615        | 16,8 %         | -9 589        |

NOT 12 **Byggnader och mark**

| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                    | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början  | 945 299           | 857 368           |
| Nyanskaffningar   | -                 | 74 778            |
| Avyttringar och utrangeringar                             | -                 | 4 767             |
| Omklassificeringar  | 24 381            | 8 386             |
| Vid årets slut  | 969 680           | 945 299           |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>                         |                   |                   |
| Vid årets början  | -144 227          | -123 885          |
| Årets avskrivning   | -24 924           | -20 342           |
|   | <b>-169 151</b>   | <b>-144 227</b>   |
| <b>Ackumulerade uppskrivningar</b>                        |                   |                   |
| Vid årets början  | 45 900            | 45 900            |
| Omklassificeringar  | 388               | -                 |
| Ackumulerade avskrivningar vid årets början               | -10 599           | -9 409            |
| Årets avskrivning på uppskrivet belopp                    | -1 190            | -1 190            |
|   | <b>34 499</b>     | <b>35 301</b>     |
| <b>Ackumulerade nedskrivningar</b>                        |                   |                   |
| Vid årets början  | -7 000            | -58 000           |
| Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar | -                 | 51 000            |
|   | <b>-7 000</b>     | <b>-7 000</b>     |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                     | <b>828 028</b>    | <b>829 373</b>    |
| <b>Varav mark</b>   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Ackumulerade anskaffningsvärden                           | 77 322            | 77 322            |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                     | <b>77 322</b>     | <b>77 322</b>     |

Samtliga byggnader är fullvärdesförsäkrade.

NOT 13 **Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

| <b>Ackumulerade verkliga värden</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början                    | 1 362 867         | 1 337 000         |
| Vid årets slut                      | 1 524 925         | 1 362 867         |

**Verkligt värde**

Verkligt värde har bedömts via en intern modell för avkastningsvärdering och där förväntade framtida drift-nettoöverskott samt ett restvärde vid kalkylperiodens slut nuvärdeberäknats med en kalkylränta under tio år. ÖBO Omsorgsfastigheter ABs fastigheter har delats in i fyra värdeområden med olika avkastningskrav beroende på läge. 2024-års hyresnivå har använts i värderingen medan drift- och underhållskostnader är marknadsanpassade till en långsiktig nivå, så kallad normalanpassning. Det bortfall i hyror, så kallad vakans som förekommer är också långsiktigt bedömt. Uppgifter om drift- och underhållskostnader, inflation, hyresutveckling, drift- och underhållsutveckling samt direktavkastningskrav har erhållits från de utomstående oberoende värderingskonsulterna Newsec AB, de har också översiktligt granskat den värderingsmodell som använts. Fastigheter som hör till en grupp av liknande objekt kan portföljvärderas om det förekommer stora skillnader på marknadsvärde i förhållande till bokförda värden. Detta för att minska justeringar av värden över resultaträkningen när goda marginaler finns i portföljen av homogena objekt.

Fastigheternas verkliga värde uppgick vid tidpunkten 2023-12-31 till 1 525 (1 363) mkr, vilket motsvarar 23 802 (21 138) kr per kvadratmeter.

**Följande antaganden ligger till grund för värderingen**

|  |                |
|--|----------------|
| Inflation  | 2,0 % per år   |
| Kalkylränta (Direktavkastning + inflation)             | 6,75 %-7,75 %  |
| Direktavkastningskrav bostäder och lokaler*            | 4,75 %-5,75 %  |
| Drift- och underhållskostnader*, bostäder och lokaler* | 315-565 kr/kvm |
| Drift- och underhållsutveckling*                       | 2,0 % per år   |
| Långsiktig vakans bostäder och lokaler (ekonomisk)     | 1-2 %          |
| Långsiktig hyresutveckling*                            | 2,0 % per år   |

\* Newsec AB

NOT 14 **Inventarier**

| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början                       | 66                | 66                |
|  | <b>66</b>         | <b>66</b>         |

**Akkumulerade avskrivningar**

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Vid årets början | -66        | -66        |
|                  | <b>-66</b> | <b>-66</b> |

**Redovisat värde vid årets slut**

- -

NOT 15 **Pågående nyanläggningar**

|                                       | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början                      | 96 005            | 86 398            |
| Omklassificeringar                    | -24 381           | -74 778           |
| Investeringar                         | 94 203            | 84 385            |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>165 827</b>    | <b>96 005</b>     |

NOT 16 **Varulager m m**

|                           | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Råvaror och förnödenheter | 179               | 84                |
|                           | <b>179</b>        | <b>84</b>         |

Varulagret består av råvaror och förnödenheter främst i form av bränsle.

NOT 17 **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                        | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader | 162               | 700               |
| Upplupna intäkter      | 1 052             | -                 |
|                        | <b>1 214</b>      | <b>700</b>        |

NOT 18 **Uppskjuten skatteskuld**

|                         | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början        | 13 079            | 3 496             |
| Avsättningar under året | 3 606             | 9 583             |
| <b>Vid årets slut</b>   | <b>16 685</b>     | <b>13 079</b>     |

Den uppskjutna skatteskulden är beräknad på temporära skillnader avseende byggnader och mark.

NOT 19 **Långfristiga skulder**

|  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</i> |                   |                   |
| Skulder till Örebro Kommun                                     | 778 000           | 778 000           |

NOT 20 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                         | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader | 196               | -                 |
| Förutbetalda hyror      | 57                | 58                |
| Övriga interimsskulder  | 4 037             | 2 977             |
|                         | <b>4 290</b>      | <b>3 035</b>      |

NOT 21 **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

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

NOT 22 **Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen**

|  | 2023-12-31    | 2022-12-31     |
|--|---------------|----------------|
| Avskrivningar                                | 25 726        | 21 568         |
| Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar | -             | -40 214        |
| Utrangerade anläggningstillgångar            | -             | 4 767          |
|  | <b>25 726</b> | <b>-13 879</b> |

NOT 23 **Likvida medel**

|   | 2023-12-31   | 2022-12-31 |
|---|--------------|------------|
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i> |              |            |
| Banktillgodohavanden                                  | 4 392        | 492        |
|   | <b>4 392</b> | <b>492</b> |

NOT 24 **Vinstdisposition**

**Förslag till disposition av företagets vinst**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 86 348 193 kronor, disponeras enligt följande:

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Balanseras i ny räkning | 86 348 193              |
|                         | <b>Summa 86 348 193</b> |

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

**Örebro den 22 mars 2024**

Mats Sjöström  
*Ordförande*

Håkan Jacobsson

Helena Ståhl

Emelie Jaxell

Emelie Toro Hartman

Jimmy Nordengren

Yngve Alkman

Ulf Rohlén  
*Verkställande direktör*

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

Gunilla Andersson  
*Auktoriserad revisor*

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ÖBO Omsorgsfastigheter AB, organisationsnummer 556800-5432

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för ÖBO Omsorgsfastigheter AB för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 4-15 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av ÖBO Omsorgsfastigheter ABs finansiella ställning per 31 december 2023 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 ÖBO Omsorgsfastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av ÖBO Omsorgsfastigheter 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 och verkställande direktören 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 Omsorgsfastigheter 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 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 åtgär-

der, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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)