

Västerporten Fastigheter i Örebro AB
Årsredovisning
2023



Innehåll

Västerporten Fastigheter i Örebro AB

Årets resultat	3
Hållbarhetsarbete	4
Förvaltningsberättelse	10
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Noter	14
Underskrifter	20
Revisionsberättelse	21
Styrelse	23

Formgivning: Reklambyrån Liljedals

Foto: Magnus Wahman, ÖrebroBostäder, Örebro Folkhögskola

Årets resultat

Under året förvärvade Västerporten två fastigheter: Spexet 2 på Lars Wivallius väg i Baronbackarna samt Däcket 3, mer känt som Casa de Padel, på Dialoggatan på Boglundsängen. Båda fastigheterna har bra lägen och passar väl in i företagets strategi att verka i utvecklingen av de västra stadsdelarna. Målet är även att investera utanför Vivalla/Boglundsängen – där utgör lokalerna i Spexet är en bra början. Padelhallen ligger mitt bland företagets andra fastigheter på Boglundsängen och ambitionen är att fylla den med verksamhet som bidrar på ett positivt sätt till den närbelägna stadsdelen Vivallas utveckling. Den före detta padelhallen blir därmed viktig i arbetet för att bidra till att Vivalla tas bort från polisens lista över särskilt utsatta områden till 2027.

En stor del av Västerportens arbete består av att bidra till arbetstillfällen och ökad trygghet i de västra stadsdelarna. Det sker bland annat genom att vi tar emot praktikanter under olika former, under 2023 var totalt 30 personer inskrivna. Under sommaren engagerade dessutom Västerporten, tillsammans med moderbolaget ÖrebroBostäder (ÖBO), 120 ungdomar som fick feriepraktik i det som kallas Summer Champs.

I mars 2023 genomförde vi en organisationsförändring, samtidigt som moderbolaget ÖBO.

Västerportens resultat före bokslutsdispositioner och skatt blev 12,2 (10,2) mkr. Företagets driftnetto uppgick till 40,4 (35) mkr.

Under 2023 har Västerporten investerat och underhållit för 19,3 (54) mkr i våra fastigheter (nyproduktion, ombyggnad och underhåll).

Fastigheternas verkliga värde uppgick vid tidpunkten 2032-12-31 till 787 (697) mkr, vilket motsvarar 9 794 (8 345) kronor per kvadratmeter.

Den synliga soliditeten uppgick till 20 (19,9) procent.



CIP-vårdar skapar lugn och trygghet

Varje eftermiddag och kväll, sju dagar i veckan, jobbar Västerportens CIP-vårdar med att skapa en lugnare och tryggare miljö för besökare och boende i Vivalla. Vårdarna arbetar främst i Vivalla centrum samt kring Vivalla IP, därav begreppet "CIP".

Sedan starten 2015 har CIP-vårdarna i uppdrag att få besökare och boende att känna sig välkomna och trygga. I början gällde uppdraget Vivalla centrum och Vivalla IP, men med tiden har vårdarnas arbetsområde och ansvar utökats. Numera rör sig vårdarna inte bara i Vivalla centrum och runt skolan, utan i hela Vivalla. De pratar med människor, håller ordning i och runt fastigheter, kontrollerar tvättstugor och trapphus och finns till som en trygg punkt.

Ideellt arbete övergick i anställning

I början var arbetet ideellt, men efter några månader kunde Västerporten anställa vårdarna som nu har detta som sitt jobb. Ted Hällmark är gruppchef för CIP-vårdarna.

– Vi ser tydligt att skadegörelsen gått ner och att tryggheten ökat sedan CIP-vårdarna började arbeta. Det har blivit en mycket bättre

miljö för boende, besökare och handlare i Vivalla. Samtidigt tar vårdarna ett stort socialt ansvar som egentligen inte ingår i deras arbetsuppgifter, som att agera tolkar, hjälpa vårdcentralen och fylla i blanketter, berättar Ted.

I dagsläget består gruppen av åtta personer. CIP-vårdarna är välkända ansikten i Vivalla och det är många som kommer fram och vill prata.

– Vi jobbar i hela Vivalla och pratar mycket med ungdomar som rör sig i området. Det är ofta personer som kommer fram till oss och tackar för det arbete vi gör, speciellt äldre. Det värmer i hjärtat, berättar Farhiyo, en av CIP-vårdarna.

Att ett fastighetsbolag arbetar med trygghetsskapande vårdar hör inte till vanligheterna.

– Vi vill vara med och ta ansvar i området och vi ser vilken stor nytta CIP-vårdarna gör. Det är guld värt, avslutar Ted.



"Skadegörelsen har gått ner och tryggheten ökat sedan CIP-vårdarna började arbeta."

Ted Hällmark
gruppchef

Praktik med möjligheter

En stor del av Västerportens arbete handlar om social hållbarhet. Det är ett brett område där Västerporten fokuserar på arbetsmarknad, trygghet och integration. Att ta emot praktikanter har blivit en central och viktig del.

Praktikanterna på Västerporten kommer till största del via Örebro kommun och SFI eller från olika utbildningsföretag för att göra sin slutpraktik.

Meningsfulla arbetsuppgifter

Janne Olsson, lokalvärd och praktikansvarig på Västerporten, berättar:

– Det är jätteviktigt att man känner att man får göra ett meningsfullt arbete när man kommer hit. Därför jobbar praktikanterna med samma arbetsuppgifter som vår ordinarie personal inom fastighetsskötsel och får lära sig från grunden.

En av Västerportens praktikanter är Victor.

– Vi gör lite allt möjligt, det är ett varierande arbete. Vi lagar saker, klipper gräs, målar, rensar ogräs och till och med röjer skog. Allt det som ingår i traditionell fastighetsskötsel, förklarar Victor.

Viktigt med rätt förutsättningar

Alla praktikanter kommer till Västerporten med olika förutsättningar och tiderna anpassas efter individen.

– Våra praktikanter har egen anpassning med tiden utifrån vad som funkar för dem. Det är så många som inte kommer in på arbetsmark-

naden, men som verkligen kan blomma ut om de får rätt förutsättningar, säger Janne.

– I början fick jag mycket stöd och handledning och jag kom in i arbetet snabbt. Jag började på sommaren och hade som projekt att måla garagelängorna på Boglundsängen. Jag fick en jättebra handledare som hjälpte mig att komma igång, allt har fungerat jättebra, berättar Victor och fortsätter:

– Det är jättekul att utvecklas och ta steg framåt. Mitt mål nu är att jobba halvtid. Jag hoppas sen att jag kan börja jobba inom det som jag gör nu eller något liknande.

– De arbetsuppgifter som Victor tar sig an fungerar till hundra procent. Han tar väl hand om de nya och hjälper alltid till. Han är jättebra på att prata med människor, att lära sig och instruera andra, säger Janne.

Värdefull satsning

Västerportens praktiksatsning har funnits i sin nuvarande form i cirka tre år. Alla medarbetare på Västerporten är med och ställer upp för att satsningen ska kunna fortsätta.

– Både ordinarie personal och praktikanterna tycker att det är roligt och värdefullt. Att våra praktikanter får känna att de äntligen gör nytta är värt hur mycket som helst, konstaterar Janne.



För Victor har praktiken varit värdefull, nu vill han jobba inom fastighetsskötsel.



Hur gick det sen?

Victor har blivit klar efter 1,5 år hos Västerporten och hans mål att klara av 50 procent arbete är uppnått. Han är nu fullärd och söker för närvarande arbete inom fastighetsskötsel. Under 2023 fanns sammanlagt 30 praktikanter hos Västerporten.



Sedan 2021 har Västerporten slutit fyra socialsmarta avtal.

Socialsmarta avtal skapar samhällsnytta

Som ett led i Västerportens hållbarhetsarbete lanserades 2021 det socialsmarta hyresavtalet – en helt ny bilaga till det ordinarie hyresavtalet. Idén är att Västerporten tillsammans med sina hyresgäster ska kunna öka insatserna kring social hållbarhet i Örebro västra stadsdelar.

– Vi vill inspirera fler att ta ett större socialt ansvar i sin verksamhet och med detta avtal kan vi göra just det, tillsammans med våra nuvarande och potentiella lokalhyresgäster. Hyresgästerna ser svart på vitt vad vi på Västerporten gör på området, och dessutom erbjuds de att ta sig an utmaningarna tillsammans med oss, förklarar Peter Hovlund, verksamhetschef hos Västerporten.

Vad är ett socialsmart avtal?

Det socialsmarta hyresavtalet är en hyresbilaga och kan jämföras med det som brukar kallas ”grönt avtal”, som länge varit en hyresbilaga för att bidra till en minskad klimatpåverkan. Skillnaden är att det här avtalet tar sikte på att bidra till en ökad social hållbarhet och stärkt samhällsnytta.

Social hållbarhet är ett brett område, där Västerporten främst fokuserar på insatser inom arbetsmarknad, trygghet och integration. Avtalet ramar in det arbete som Västerporten gör, och bjuder också in hyresgästerna att vara delaktiga. Kort sagt handlar det om att gå från tanke till genomförande, tillsammans.

Hur fungerar det?

I avtalet förbinder sig Västerporten att jobba för att bidra till socialt hållbar utveckling i Örebro västra stadsdelar. Lokalhyresgästerna är med och möjliggör det arbetet, och kan även själva delta i utvecklingsarbetet, exempelvis genom att erbjuda lokalyta till ett pågående socialt projekt eller ta emot praktikanter.

Varje år följer Västerporten upp det arbete som skett inom social hållbarhet med en årlig socialsmart rapport. Det sker också löpande dialog och utvärdering med hyresgästerna.



Peter Hovlund
verksamhetschef, Västerporten

Skolan som vill förändra världen - en relation i taget

Mitt i Vivalla centrum ligger Örebro Folkhögskola, en av Västerportens hyresgäster som tecknat socialsmart hyresavtal.



Det här är Örebro Folkhögskola:

Huvudmän för skolan är Evangeliska Frikyrkan (EFK), Baptistförsamlingen Immanuel och Filadelfiakyrkan i Örebro. Ledningen för skolan vill att skolan ska vara i Vivalla. Man ser att man kan vara med och göra skillnad genom att erbjuda möjlighet till utbildning mitt i ett bostadsområde. Örebro Folkhögskola vill förändra världen, en relation i taget.

Marie Holm är rektor på Örebro Folkhögskola, där det går ungefär 150 kursdeltagare, många av dem Vivallabor. Marie berättar varmt om fördelen med att vara i Vivalla.

– Vivalla centrum är lätt att ta sig till även om du inte bor här. Det finns affärer, bibliotek och vårdcentral med mera vilket underlättar för kursdeltagarna, säger Marie Holm.

Örebro Folkhögskola bedriver dagfolk-högskola. De kurser som främst genomförs på skolan är allmän kurs, fritidsledarutbildning och en studiemotiverande folkhögskolekurs.

Mer än hälften av de som läser på skolan, 54 procent, läser allmän kurs. Det är en utbildning för att läsa in behörighet för att studera på gymnasieskola, yrkesutbildning eller högskola/universitet. 25 procent av de som läser allmän kurs bor i Vivalla.

Rutiner och lärande tillsammans

– Att gå på Örebro Folkhögskola innebär att du varje dag ska vara i skolan mellan klockan 9.00 och 14.45. Klassen lär tillsammans och i andra lärmiljöer än vanlig skola. Man läser åtta ämnen för att få behörighet, de flesta ämnen läser man i samma klass. Matematik och engelska läses



Marie Holm är rektor på Örebro Folkhögskola i Vivalla centrum.

över klassgränserna, då det kan skilja så mycket i kunskap, berättar Marie Holm.

Många får jobb efter utbildningen

På Folkhögskolan finns också en tvååring fritidsledarutbildning med inriktning mot hälsa och friluftsliv. När man har kontaktat tidigare kursdeltagare har det visat sig att alla som gått utbildningen också har fått jobb efteråt.

Skolan har även en 13 veckor lång studiemotiverande folkhögskolekurs på uppdrag av arbetsförmedlingen.

Efter denna kurs är det flera som väljer att fortsätta studera och som börjar allmän kurs.

Målet för Örebro Folkhögskola är att eleverna ska uppleva att de har kontroll över sina studier och sin framtid. Det första steget tas många gånger här.



Gani studerar allmän linje efter att fått ett tips från sin kompis: - Utbildningen är lugn och anpassad och det tycker jag är bra. Sen är det bra att bo nära skolan.

Feriepraktik med Summer Champs

För tredje året i rad hade en stor grupp ungdomar feriepraktik inom Summer Champs hos Västerporten och ÖBO. För många av dem var det deras första steg ut i arbetslivet.

Sommaren 2023 kunde Västerporten och ÖBO erbjuda 120 ungdomar mellan 15 och 17 år feriepraktik inom Summer Champs. Under tre veckor fick ungdomarna prova på och ta sig an olika arbetsuppgifter tillsammans med en handledare.

Första steget ut i arbetslivet

2023 var det tredje året i rad som ÖBO och Västerporten kunde erbjuda feriepraktik inom Summer Champs. Syftet är att erbjuda ungdom-



Jonathan Sammo höll barnen i Vivalla sysselsatta med lekar och pyssel.

mar sysselsättning, låta dem bekanta sig med arbetslivet och samtidigt få olika arbetsuppgifter utförda. Ungdomarna har också fått lära sig mer om framtida jobbområden och entreprenörskap genom föreläsningar med Ung Arena och Almi under feriepraktiken.

Arbetsgrupper med olika fokusområden

Under feriepraktiken delades ungdomarna in i arbetsgrupper utifrån intresse. Arbetsgrupperna hade olika fokusområden: barn, odling, återbruk, yttre skötsel, en praktisk grupp som jobbade mycket med reparationer, målning och snickeri, samt en ambulering grupp som arbetade i Varberga, i centrum och på norr med varierande arbetsuppgifter utifrån behov. Oavsett tema, så fick alla grupper vara med och plocka skräp dagligen.

17-årig Jonathan Sammo hade feriepraktik i barngruppen inom Summer Champs.

– Vi ordnade olika aktiviteter och lekte med barnen. Det var många barn som kom och lekte med oss under sommaren. De populäraste aktiviteterna var nog dragkamp, fotboll, basket och pyssel, berättar Jonathan Sammo.



FAKTA OM SUMMER CHAMPS

- Summer Champs startade 2021.
- Under tre år har cirka 315 ungdomar deltagit.
- 80 procent av ungdomarna kommer från Vivalla.
- Ungdomarna söker tjänsterna via kommunens feriepraktikprogram.
- ÖBO och Västerporten har anställt 18 handledare under projektets gång.
- Varje år utvärderas feriepraktiken. Merparten av ungdomarna är nöjda, och tycker att de lärt sig mycket nytt. Minst uppskattar man att plocka skräp.



VivallaHack

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

I december 2022 arrangerade ÖBO och Västerporten VivallaHack. Totalt tävlade 38 ungdomar i lag under en inspirerande och kreativ heldag, med uppdraget att arbeta fram förslag kring framtidens centrala Vivalla.

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

VIVALLA UNGDOMS PARLAMENT

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

ÖBO och Västerporten tar till sig av alla goda idéer inför framtiden. Allt är inte möjligt att genomföra omedelbart, men alla förslag sparas inför framtida planering.

Tre pris delade ut

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

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

Tredjepris tilldelades Mohamed, Sohail och Timothys idé om att bygga tennisbanor för hälsa och socialt sammanhang, samt Jasmin, Salma och Hannas förslag om en utbyggnad av Vivalabadet för att öka attraktiviteten, med bland annat ett nytt kafé och lekmiljö, där ungdomar kan ges möjlighet till arbetslivserfarenhet.



Vinnare blev Rahma, Mariam, Norr och Nor.



Spännande konst som lockar många, önskade andrapristagarna.



Ett inomhusbad fanns på önskelistan i det vinnande förslaget.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Västerporten Fastigheter i Örebro AB, organisationsnummer 556004-8232, får härmed avge följande berättelse över verksamhetsåret 2023.

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Fastigheterna

Det förvaltande fastighetsbeståndet uppgick vid årsskiftet till en uthyrningsbar area om 85 069 (80 642) kvadratmeter, fördelat på 142 (140) lokaler.

Fastighetsbeståndet består av två fastigheter i Vivalla företagsby, Vivallaskolan, Vivalla centrumanläggning, Långseleån 12, Rörströmsälven 24-26, 28 och 34, Däcket 3, Spexet samt Vivalla IP.

Personal

Av moderbolaget hyrs administrativa tjänster in för bolagets löpande förvaltning.

Kunder och marknad

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

Finansiering

Bolagets låneskuld uppgår per 2023-12-31 till 355,0 (355,0) mkr. Lånen är enbart upptagna i svensk valuta. Årets räntekostnader uppgår till 8,2 (7,2) mkr.

Låneporföljens räntebindningstid är 2 (1,9) år. Portföljens snittränta per den 31 december 2023 uppgick till 2,39 (1,65) procent.

Bolagets upplåning finansieras genom Örebro kommun vilka ansvarar för att säkerställa bolagets lånebehov. Säkring av ränterisk görs genom ränteswappar vilka hanterar räntebetalningarnas kassaflödesrisk. Se vidare not 16.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Västerporten har ett uppdrag att verka för utveckling av dom västra stadsdelarna. Fastighetsbeståndet och verksamheten är i stora delar lokaliserad till Vivallaområdet. Under 2023 har två fastighetsförvärv genomförts utifrån bolagets strategi att växa och utveckla de västra delarna av Örebro.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

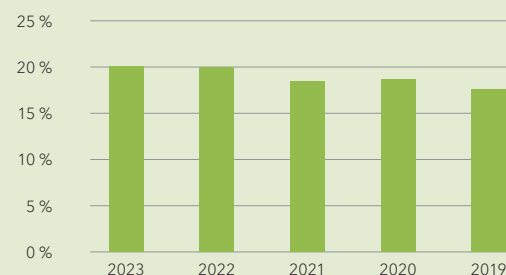
Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

Ekonomisk översikt , belopp i tkr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	71 777	71 560	60 611	58 596
Driftnetto	40 396	35 077	30 394	31 908
Resultat efter finansnetto	10 184	10 183	8 086	8 496
Balansomslutning	494 855	483 312	471 488	429 815
Soliditet %	20,0	19,9	18,5	18,8
Avkastning på eget kapital %	10,3	11,2	9,8	11,1
Avkastning på totalt kapital %	2,0	3,6	3,2	3,6
Direktavkastning %	5,6	8,0	7,3	8,2

Definitioner: se not 5

SOLIDITET



Västerporten jobbar aktivt med att skapa trygghet och en meningsfull fritid för ungdomar i de västra stadsdelarna. Under några år har ett trygghetsprojekt pågått med CIP- och VOX-vårdar. CIP-vårdarna arbetar främst runt Vivalla centrum och Vivalla IP, därav "CIP". VOX-vårdarna arbetar i stadsdelarna Varberga och Oxhagen, "VOX".

Under 2023 har verksamhetens arbete med praktikplatser utvecklats. En allmänreparatör som också arbetar som handledare bidrar till att Västerporten kan fortsätta sitt arbete att skapa förutsättningar för personer som står långt ifrån arbetsmarknaden att få en första rad i sitt CV.

Ägardirektiv för Västerporten Fastigheter i Örebro AB

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

Bedömning av måluppfyllelse

Under året har arbetet med att uppfylla ägardirektiven fortgått, i såväl bolaget Västerporten Fastigheter i Örebro AB som i moderbolaget ÖrebroBostäder AB. Styrelsen bedömer att bolagets verksamhet på ett ändamålsenligt sätt väl överensstämmer med bolagets mål. Beträffande vidare utvärdering av bolagets måluppfyllelse samt ÖBO-koncernens arbete med avseende på detta i stort, hänvisas till 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. Som ett led i att växa och utveckla verksamheten pågår ständigt arbete med att hitta nya möjliga affärer och alltid utifrån uppdraget att utveckla hela området både fastighetsmässigt och socialt.

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

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

Icke-finansiella upplysningar

Klimat och energi

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

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Bundet eget kapital		<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>
Ingående balans	2023-01-01	11 000	18
Bundet eget kapital	2023-12-31	11 000	18
Fritt eget kapital		<i>Överkursfond</i>	<i>Balanserat resultat inkl årets resultat</i>
Ingående balans	2023-01-01	10 700	73 831
Årets resultat			3 044
Fritt eget kapital	2023-12-31	10 700	76 875
Totalt eget kapital			98 593

Förslag till disposition av företaget vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 87 574 647 kronor, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	87 574 647
Summa 87 574 647	

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

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning		77 581	71 560
Bruttoresultat		77 581	71 560
Driftkostnader		-33 122	-32 396
Underhållskostnader		-2 429	-2 404
Fastighetskatt		-1 652	-1 683
Av- och nedskrivning på fastigheter	6	-15 069	-13 830
Bruttoresultat		25 309	21 247
Administrations- och försäljningskostnader		-4 288	-3 977
Rörelseresultat	7,8	21 021	17 270
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 036	168
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-14 852	-7 255
Resultat efter finansiella poster		12 205	10 183
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, lämnade		-6 000	-
Överavskrivningar		-	1 000
Resultat före skatt		6 205	11 183
Skatt på årets resultat	10	-3 161	-1 573
ÅRETS RESULTAT		3 044	9 610

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11,12	470 973	438 281
Inventarier	13	4 611	4 979
Pågående nyanläggningar	14	8 944	16 085
		484 528	459 345
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjutna skattefordringar	17	-	241
		-	241
Summa anläggningstillgångar		484 528	459 586
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		5 365	4 639
Fordringar hos koncernföretag		-	583
Fordringar hos Örebro kommun		2	14 923
Aktuell skattefordran		1 189	2 010
Övriga fordringar		1 182	905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	313	558
		8 051	23 618
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 276	108
		2 276	108
Summa omsättningstillgångar		10 327	23 726
SUMMA TILLGÅNGAR		494 855	483 312

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital			
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital (1 000 aktier)		11 000	11 000
Reservfond		18	18
		11 018	11 018
FRITT EGET KAPITAL			
Överkursfond		10 700	10 700
Balanserat resultat		73 831	64 221
Årets resultat		3 044	9 610
		87 575	84 531
		98 593	95 549
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar		500	500
		500	500
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	17 462	14 592
		17 462	14 592
Långfristiga skulder			
Skulder till Örebro kommun		355 000	355 000
Övriga skulder		293	293
		355 293	355 293
Kortfristiga skulder			
Skulder till Örebro kommun		577	-
Förskott från kunder		580	-
Leverantörsskulder		4 003	7 577
Skulder till koncernföretag		8 081	1 720
Övriga skulder		2 097	2 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	7 669	5 784
		23 007	17 378
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		494 855	483 312

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 lagstadgats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid.

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

Pågående arbeten

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

Avskrivningsprinciper

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

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

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

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

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

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

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller 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.

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 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 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 4 Väsentliga händelser efter balansdagen

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

NOT 5 **Nyckeltalsdefinitioner**

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

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

	2023	2022
Avskrivningar på byggnader och markanläggningar	-15 069	-14 480
Reverserad nedskrivning på fastighet	-	650
	-15 069	-13 830

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

Medelantalet anställda	2023	varav män	2022	varav män
Totalt	17	65 %	20	65 %

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar	2023-12-31	2022-12-31
	Andel kvinnor	Andel kvinnor
Styrelsen	38 %	40 %
Övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader	2023-12-31	2022-12-31
Löner och ersättningar	8 161	8 319
Sociala kostnader	2 931	2 459
(varav pensionskostnad)	(283)	(228)

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	247	7 914	363	7 956
(varav tantiem o.d.)	(-)	(-)	(-)	(-)

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

Under året har bolaget erhållit lönebidrag om 4 883 (4 873) tkr.

Arvode och kostnadsersättning till revisorer	2023	2022
EY		
Revisionsuppdrag	51	39

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	2023-12-31	2022-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	1 065	746
Mellan ett och fem år	1 687	932
Senare än fem år	-	-
	2 752	1 678
	2023	2022
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	312	585

Posten avser företrädelsevis leasing av moduler till idrottanläggningen samt kontorsutrustning.

Leasingavtal där företaget är leasegivare	2023-12-31	2022-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	50 586	65 052
Mellan ett och fem år	81 106	138 321
Senare än fem år	15 828	30 910
	147 520	234 283

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

NOT 9 **Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader, övriga	-13 592	-5 995
Borgensavgifter	-1 260	-1 260
	-14 852	-7 255

NOT 10 **Skatt på årets resultat**

	2023	2022
Aktuell skattekostnad	-49	25
Uppskjuten skatt	-3 112	-1 598
	-3 161	-1 573

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		6 205		11 183
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6 %	-1 278	20,6 %	-2 304
Ej avdragsgilla kostnader	-0,3 %	16	-1,8 %	205
Ej avdragsgilla räntor	8,3 %	-513	2,0 %	-229
Ej utnyttjat underskottsavdrag	-1,2 %	75	0,0 %	-
Bokföringsmässiga avskrivningar på fastigheter	50,0 %	-3 104	26,4 %	-2 954
Skattemässiga avskrivningar på fastigheter	-44,5 %	2 763	-24,2 %	2 703
Skattemässigt underhåll	-32,1 %	1 992	-22,1 %	2 474
Skatteeffekt av nedskrivning fastighet	0,0 %	-	-0,9 %	105
Temporära skillnader fastigheter (uppskjuten skatt)	50,2 %	-3 112	14,3 %	-1 598
Skattereduktion investeringar	0,0 %	-	-0,2 %	25
Redovisad effektiv skatt	-50,9 %	-3 161	14,1 %	-1 573

NOT 11 **Byggnader och mark**

Ackumulerade anskaffningsvärden	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	525 309	513 593
Nyanskaffningar	25 099	-
Omklassificeringar	22 663	11 716
Vid årets slut	573 071	525 309
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-84 428	-69 956
Årets avskrivning	-15 070	-14 472
Vid årets slut	-99 498	-84 428
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-2 600	-3 250
Årets nedskrivningar	-	650
Vid årets slut	-2 600	-2 600
Redovisat värde vid årets slut	470 973	438 281
Varav mark		
	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden	50 039	45 674
Redovisat värde vid årets slut	50 039	45 674

Samtliga byggnader är fullvärdesförsäkrade och belägna på mark med äganderätt.

NOT 12 **Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

Ackumulerade verkliga värden	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	696 685	673 000
Vid årets slut	787 228	696 685

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. Västerporten Fastigheter i Örebro ABs fastigheter har delats in i fyra värdeområden. 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 787 (697) mkr, vilket motsvarar 9 704 (8 345) kr per kvadratmeter.

Följande antaganden ligger till grund för värderingen

Inflation*	2,0 % per år
Kalkylränta (Direktavkastning + inflation)	7,50-8,75 %
Direktavkastningskrav lokaler*	5,50-6,75 %
Drift- och underhållskostnader*, kommersiella lokaler	220-515 kr/kvm
Drift- och underhållsutveckling*	2,0 % per år
Långsiktig vakans lokaler* (ekonomisk)	2,0 %-8,0 %
Långsiktig hyresutveckling*	2,0 % per år

* Newsec AB

NOT 13 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	8 061	7 505
Nyanskaffningar	448	556
Avyttringar och utrangeringar	-210	-
	8 299	8 061
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-3 082	-2 258
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	210	-
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-816	-824
	-3 688	-3 082
Redovisat värde vid årets slut	4 611	4 979

NOT 14 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	16 085	10 696
Omklassificeringar	-22 663	-48 691
Investeringar	15 522	54 080
Redovisat värde vid årets slut	8 944	16 085

NOT 15 Uppskjuten skattefordran

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	241	241
Återföring under året	-241	-
Vid årets slut	-	241

Beräknad på underskottsavdrag.

NOT 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen ränta	269	244
Övriga poster	44	314
	313	558

NOT 17 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	14 592	12 994
Avsättningar under året	2 870	1 598
Vid årets slut	17 462	14 592

Beräknad på temporära skillnader avseende byggnader och mark.

NOT 18 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen</i>		
Övriga skulder, skuldförd stämpelskatt	293	293
<i>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</i>		
Skulder till Örebro kommun	355 000	355 000

NOT 19 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	3 214	3 338
Upplupna personalrelaterade poster	1 015	1 009
Övriga poster	3 440	2 436
	7 669	5 784

NOT 20 **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
<i>Eventalförpliktelser</i>		
Fastigo ansvarsbelopp	157	162

NOT 21 **Vinstdisposition**

Förslag till disposition av företaget vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 98 592 200 kronor, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	98 592 200
	Summa 98 592 200

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

Örebro den 22 mars 2024

Eva-Lena Jansson
Ordförande

Håkan Jacobsson

Kamran Kabinejad

Mats Hammarlund

Yusuf Abdow

Ulf Rohlén
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 mars 2024

Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Västerporten Fastigheter i Örebro AB för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 10–20 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Västerporten Fastigheter i Örebro ABs finansiella ställning per 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Västerporten Fastigheter i Örebro AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

heterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Västerporten Fastigheter i Örebro 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 Västerporten Fastigheter i Örebro AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 väsentlig-

het. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, 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

Västerportens styrelse

Eva-Lena Jansson (s)

Ordförande

Håkan Jacobsson (m)

Ledamot

Kamran Kabinejad (c) *

Ledamot

Mats Hammarlund (l)

Ledamot

Yusuf Abdow (s)

Ledamot

Calle Andersson (sd)

Suppleant

George Afram (m)

Suppleant

Nisvet Okanovic (s) **

Suppleant

TJÄNSTEPERSONER

Ulf Rohlén

Vd

Carl-Johan Baatz

Vice vd

Peter Hovlund

Verksamhetschef

Oliver Hagvall

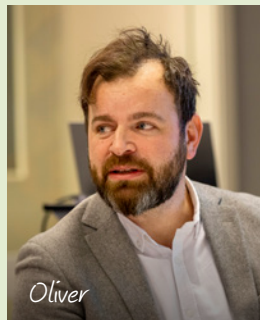
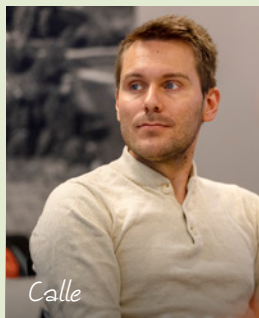
Sekreterare

Annsophie Erlingmark

Gruppchef förvaltning

* Ersatte Maria Comstedt (c) från 2024.

** Ersatte Linda Smedberg (s) från 2024.





Västerporten Fastigheter i Örebro AB

Argongatan 99 B
Box 8033, 700 08 Örebro
Tel. 019-16 46 00
www.vasterporten.se