

ÖrebroBostäder AB

Årsredovisning

2023



Innehåll

INLEDNING

Koncernen i korthet	3
VD har ordet	4

HÅLLBARHETSRAPPORT

Ett hållbart Örebro	7
Intressent- och väsentlighetsanalyser	8
Resultat av väsentlighetsanalysen	9
Måluppfyllelse	10

Ekologisk hållbarhet

Indikatorer	12
-------------	----

Social hållbarhet

Indikatorer	14
-------------	----

Ekonomisk hållbarhet

Indikatorer	17
-------------	----

Hållbarhetssammanfattning

18

ÅRSREDOVISNING

Förvaltningsberättelse	20
Resultaträkning	24
Balansräkning	25
Kassaflödesanalys	26
Noter	27
Underskrifter	37
Flerårsöversikt	38
Statistik	39
Redovisning enligt transparenslagen	40
Revisionsberättelse	42
Revisorns yttrande	44
Styrelse	45
Ledningsgrupp	46
Ordlista	47
Definitioner	48
Fastighetsbestånd	49
Kartor	51

Koncernen i korthet

ÖBO är det kommunala bostadsbolaget i Örebro, Sveriges sjunde största kommun. Vid årsskiftet den 31 december 2023 var Örebros befolkning 159 348 (158 057). Det är en ökning med 1 291 (1 070) personer från föregående år.

Snabbfakta

ÖrebroBostäder AB

Anställda: 429
Omsättning: 1 920 mkr
Fastighetsbeståndets genomsnittliga värdeår: 1976.
Genomsnittlig hyra: 1 215 kr/m²
Hyresgäster: 40 468 (2022-12-31)
Hyresgäster över 65 år: 7 490
Hyresgäster 0-15 år: 7 972

Fastighetsbeståndet uppdelat på bolagen

BOSTÄDER

Koncernen

Antal bostäder: 22 808
Kvadratmeter bostadsyta: 1 514 953

ÖrebroBostäder AB

Antal bostäder: 22 054
Kvadratmeter bostadsyta: 1 484 938

Antal specialbostäder

Senior: 1 229
Student: 1 097
Ungdom: 93

Storleksfördelning, antal

Ett rum och kök: 3 282
Två rum och kök: 8 947
Tre rum och kök: 6 701
Fyra rum och kök: 2 402
Fem rum och kök, och större: 722

ÖBO Husaren AB

Antal bostäder: 47
Kvadratmeter bostadsyta: 2 906

ÖBO Omsorgsfastigheter AB

Antal bostäder: 707
Kvadratmeter bostadsyta: 27 109

LOKALER

Koncernen

Antal lokaler: 1 137
Kvadratmeter lokalyta: 261 525

ÖrebroBostäder AB

Antal lokaler: 895
Kvadratmeter lokalyta: 136 433

ÖBO Husaren AB

Antal lokaler: 12
Kvadratmeter lokalyta: 7 014

ÖBO Omsorgsfastigheter AB

Antal lokaler: 96
Kvadratmeter lokalyta: 36 958

Västerporten Fastigheter AB

Antal lokaler: 134
Kvadratmeter lokalyta: 81 120





” Det är när vi gör saker tillsammans som vi kan bidra till ett Örebro där man vill verka och bo.

Ett krympt ekonomiskt handlingsutrymme

När jag sammanfattar 2023 är det oron i omvärlden jag först tänker på, som mer eller mindre har påverkat oss alla. Främst har vi sett en snabbt försämrade ekonomi i hela samhället, både för företag och privatpersoner. En envis inflation och höjda räntor har påtagligt krympt det ekonomiska handlingsutrymmet.

Det svåra ekonomiska läget påverkar oss alla med ökande kostnader för både bostaden och matkassen. Bostadsrättsföreningar höjer sina avgifter, då ränteläget kraftigt försämrats samtidigt som elkostnader ökat. Även villaägarna har tydligt känt av det tuffa kostnadsläget. I det ljuset ser jag att hyresrätten klarat sig relativt bra, vid en jämförelse med villor och bostadsrätter.

Läget påverkar oss som bostadsbolag både på kort och lång sikt. Vi klarar helt enkelt inte våra resultatkrav. Det vi tjänar på plussidan räcker inte till för att täcka investeringar och underhåll. Vi står även framåt inför stora utmaningar med att förvalta och bygga fler bostäder, men också att fortsätta renovera vårt äldre bestånd och hålla en rimlig hyresnivå.

Saktat ned byggandet

Under 2023 har vi kraftigt dragit i handbromsen för nya investeringar som till exempel byggnation av nya hus. Våra äldre slitna hus måste vi ändå fortsätta att renovera. För att klara det har

vi en ny renoveringsstrategi som medger större variation i vårt bestånd. Fler projekt än tidigare renoveras med mindre omfattande insatser. Därmed kan vi fortsätta att hålla en hög renoveringstakt med bättre ekonomi i projekten och ändå kunna erbjuda lägre hyreshöjningar för hyresgästerna.

Som en följd av det tajta ekonomiska läget genomförde vi under året en omorganisation i syfte att effektivisera ekonomin, ha fokus på kundnytta och jobba smartare. Samhället blir allt mer digitalt och vi behöver anpassa oss och våra processer efter det. Målet är att våra hyresgäster till största delen ska kunna sköta sina relationer med oss digitalt. Men, när det behövs ska vi finnas där och ge god personlig service.

Jag tackar för mig

Denna årsredovisning blir också ett bokslut för mig som vd för koncernen ÖrebroBostäder. Det är med blandade känslor som jag, i juni, går i pension efter 15 år. Jag har under alla år

” Sedan 2009 har vi byggt cirka 1 600 nya bostäder och renoverat ungefär 3 100. På det viset har vi verkligen bidragit till att öka Örebro attraktivitet och stärkt vårt erbjudande.

trivts oerhört bra i min roll, med Örebro som stad, med ÖBO som bolag och med mina engagerade medarbetare. Det är och har varit ett intressant och viktigt uppdrag; att bidra till en attraktiv stad och erbjuda bostäder med bredd och variation.

Sedan 2009 har vi byggt cirka 1 600 nya bostäder och renoverat ungefär 3 100. På det viset har vi verkligen bidragit till att öka Örebro attraktivitet och stärkt vårt erbjudande.

Vårt fokuserade och framgångsrika energiarbete är en annan viktig del för oss och för hela samhället. Vi har under åren minskat vår elenergiförbrukning med dryga 50 procent. Vi kan lagra och dela energi lokalt och vi använder AI som gör våra hus smartare. Sammantaget gör detta att vi står i framkant i Sverige när det gäller att ha rätt förutsättningar att genomföra den nödvändiga klimatomställningen. Den senaste nyheten är att det nu också är lagligt att dela energi lokalt mellan olika fastigheter. Det är en fantastisk resa vi gjort och gör.

Nya samarbetsvägar

En milstolpe som jag också är stolt över är att ÖBO var banbrytande genom att som första

allmännyttiga bostadsbolag i Sverige gå med i medlemsföreningen för de privata fastighetsägarna i Örebroregionen, Fastighetsägarna MittNord. Jag tror starkt på att det är när vi gör saker tillsammans som vi kan bidra till ett Örebro där man vill verka och bo.

ÖBO-galan, där vi delar ut priser till några av våra hyresgäster som på olika sätt bidragit lite extra till sitt kvarters är något som uppskattats mycket.

Sist, men inte minst, vill jag också lyfta fram ÖBOs ägare, Örebro kommun, som styr sina bolag på ett exemplariskt sätt. Det finns en hög medvetenhet om varför man äger sina bolag. Ägarstyrning är jätteviktig för ett bolag och i Örebro tar man det ansvaret på rätt sätt, som jag ser det.

Snart väntar nya utmaningar i livet och jag vill passa på att säga tack för dessa 15 år intressanta år.

Ulf Rohlén, vd ÖrebroBostäder AB



Hållbarhetsrapport



Med styrka följer ansvar

Är man stark måste man vara snäll. Så brukar en känd björn säga.

För ÖBO är det verkligen lätt att säga samma sak. Vi är ett bolag med en väldigt stark position i Örebro – en tredjedel av örebroarna bor hos oss och drygt 900 driftiga näringsidkare hyr någon av våra lokaler.

Men vårt uppdrag är inte bara att förvalta våra fastigheter. Vi ska också värna om människorna som bor och arbetar hos oss, de som vistas i våra områden – ja, alla som bor i Örebro. Vi ska också värna om naturen och miljön som omgärdar oss. En viktig del av vårt kommunala uppdrag är att göra Örebro mer hållbart.

Men vad är hållbart på ÖBO?

Det kan du läsa om i denna hållbarhetsrapport. Du kan även läsa om hur vi styr arbetet, kopplat till våra hållbarhetsutmaningar. På obo.se/hallbarhet hittar du ett antal artiklar med konkreta exempel på vad vi gör. För årets hållbarhetsrapport har vi valt att publicera våra artiklar endast där.

Om hållbarhetsredovisningen

Redovisningen är upprättad i enlighet med ÅRL 6 kap 11§.

ÖrebroBostäder har fram till förra året redovisat enligt en standard framtagen inom Eurhonet, ett europeiskt nätverk inom fastighetsbranschen; EURO-GR. Vi har för 2023 valt att behålla flera av nyckeltalen, men även inspirerats av GRI (Global Reporting Initiatives) och dess redovisningsprinciper och nyckeltal. Hållbarhetsredovisningen är upprättad för ÖrebroBostäder AB och godkänns av dess styrelse.

Intressent- och väsentlighetsanalyser

Ordet hållbarhet innefattar många delar och kan betyda olika saker för olika personer.

Vad som är hållbarhet för ÖBO tar vi reda på, inte bara genom att fråga oss själva, utan genom att göra en intressent- och väsentlighetsanalys tillsammans med en rad intressenter: från hyresgäster och medarbetare till ägare och externa samarbetsparter. Vi uppdaterar vår analys kontinuerligt, under 2023 genomförde vi till exempel en ny dialog med vår styrelse.

I analysen ställer vi frågan om vad som är viktigast för ÖBO, våra intressenter och tar även hänsyn till vad som egentligen är viktigast för jordklotet i stort. Till detta väger företagets ledningsgrupp även in inom vilka områden det är möjligt för ÖBO att bidra mest.

Resultatet ser du i tabellen här intill.

ÖBOs viktigaste intressenter	Exempel på dialog	Viktiga hållbarhetsfrågor 2023
Fackliga organisationer	Företagssamråd Lokalt samråd Skyddsorganisation Ledningsforum Daglig samverkan	Arbetsmiljö och hälsa Bemötande och värderingar
Hyresgäst	Enskilda kundkontakter Öppet hus Enkäter Workshops Möten med lokala hyresgästorganisationer Arbetsgrupper Sociala medier Hemsida	Trygghet Prisvärda bostäder och lokaler Soppantering och källsortering Klimatpåverkan Boinflytande Goda bostäder (<i>byggnadsmaterial, klimat med mera</i>) Bemötande och värderingar
Ägare	Ägardirektiv från kommunen	Stabil ekonomi Socialt engagemang Klimat och energi Trygga och attraktiva bostadsområden
Styrelse	Styrelsemöten	Stabil ekonomi Prisvärda bostäder
Medarbetare	Arbetsplatsträffar Uppföljningssamtal Medarbetarsamtal Lönedialog	Trygghet Klimatpåverkan Bemötanden och värderingar Arbetsförhållanden och villkor Hälsa och säkerhet Socialt engagemang
Föreningar och organisationer	Hyresgästföreningen: Förhandlingar, samverkansmöten Övriga lokala föreningar och organisationer: Personliga möten	Hyresgästföreningen: Prisvärda bostäder Boinflytande Övriga lokala föreningar och organisationer: Socialt engagemang Miljö
Samarbetspartners	ÖBO samarbetar nära många olika företag, verksamheter och lärosäten bland annat i frågor om samhällsbyggnad, sociala frågor, energi och klimat. Dialogen ser olika ut beroende på samarbetspart.	Hållbart samhällsbyggande (inklusive sociala frågor som trygghet och integration) samt energi och minskad klimatpåverkan

Resultat av väsentlighetsanalysen

I väsentlighetsanalysen har vi identifierat ÖBOs viktigaste hållbarhetsfrågor, utifrån de resultat som kommit fram i intressentgruppens och ledningsgruppens analyser. Vi redovisar våra viktigaste hållbarhetsfrågor utan inbördes ordning:

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

Våra viktigaste hållbarhetsfrågor är ju också våra mest väsentliga hållbarhetsrisker. Mer om dessa kan du läsa i kapitlen för ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet.

Vi har utgått ifrån hållbarhetsriskerna när vi har valt ut de mål inom Agenda 2030, som vi ser är mest betydelsefulla för oss att agera inom. Dessa Agenda 2030-mål utgör grunden för ÖBOs affärsplan 2020–2024, med fem övergripande affärsmål.

Utvalda mål, Agenda 2030



Våra fem affärsmål 2020-2024

FÖRTROENDE
65 (FÖRTROENDEINDEX)



NÖJD KUND
85 (NKI)



KLIMATNEUTRALA
2030



TOTALAVKASTNING
7 procent



NÖJD MEDARBETARE
73 (NMI)

Måluppfyllelse 2023

Ekologisk hållbarhet

Klimatneutrala 2030

Under 2023 släppte ÖBO ut 13 tusen ton koldioxidekvivalenter. Detta endast från de utsläpp som vi är fullt rådgiga över så kallade scope 1 och 2 (Green House Gas Protocol, GHG). Vi har även utsläpp som härstammar från våra hyresgäster som vi delvis har möjlighet att påverka, våra scope 3-utsläpp. Dessa har vi ingen exakt siffra på ännu, men arbetar för att snart ha även den på plats.

Utsläppssiffran ser annorlunda ut än tidigare år, vilket beror på att vi helt gått över till att rapportera utsläpp enligt GHG och då kan man inte räkna bort den fossila el som tillförs nätet från de vindkraftverk och solceller som ÖBO helt eller delvis äger. Vi har även bytt utsläppsfaktorer på grund av detta. Vi gör en minskning i koldioxidutsläpp.

Eftersom inte alla utsläpp är med i den beräkningen ännu väljer vi att följa upp affärs målet Klimatneutrala med verksamhetsmål kopplade till de utsläpp som är störst för ÖBO och där vi har möjlighet att påverka. Till exempel att vi har en faktisk energibesparing i fastighetsbeståndet på 30 procent, räknat från och med 2005. Allt enligt vår färdplan mot klimatneutralitet, där vi har identifierat de utsläpp vi har och bestämt en väg för att minska våra utsläpp på bästa sätt. I kapitlen för ekologisk hållbarhet finns mer information om de nyckeltal vi följer.

Social hållbarhet

Nöjd medarbetare-index (NMI):

Långsiktigt mål är index 73.

Utfall 2023: Index 66

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

Under 2023 har vi genomfört en större organisationsförändring som har lett till minskat antal personella resurser. Denna förändring har hittills påverkat NMI negativt.

Nöjd kund-index (NKI):

Långsiktigt mål är index 85.

Utfall 2023: Index 75

Våra kunder ska vara nöjda med våra produkter och vår service. Genom att mäta hur nöjda våra kunder är, agera på resultaten och löpande göra insatser för att förbättra vår verksamhet, säkerställer vi att vi möter våra kunders önskemål, förutsättningar och behov.

Vi har de senaste åren haft en negativ utveckling vad gäller NKI, där framför allt trygghetsfrågorna påverkat. Ett syfte med den genomförda organisationsförändringen är att effektivisera våra processer och förtydliga vårt grunduppdrag "Rent, snyggt och tryggt", vilket i sin tur ska bidra till högre kundnöjdhet. Den senaste mätningen sjönk NKI från 76 till 75. Vi är ännu inte färdiga med analysen av enkäten.

Ekonomisk hållbarhet

Förtroendeindex:

Långsiktigt mål är index 65.

Utfall 2023: Ingen mätning (*senaste resultat 2022 = 63*)

ÖBO är med och utvecklar en attraktiv stad där människor trivs, vill bo och verka. För att klara den utmaningen är det viktigt att vi angår alla örebroare och att de har förtroende för oss. Ett starkt varumärke bidrar till att bygga ett förtroende för oss från vår omvärld och är resultatet av hur vi driver och utvecklar vår verksamhet. Vi gör kontinuerliga mätningar kring förtroendet för ÖBOs varumärke och vår förmåga att bidra till ett attraktivt Örebro.

I den senaste varumärkesmätningen som genomfördes 2022, fick vi bekräftat av örebroarna att vi är på god väg mot vårt mål. Vi förknippas starkt med att vi bidrar till en attraktiv stad, en stad där människor trivs, vill bo och verka. Ingen mätning gjordes under 2023.

Totalavkastning:

Långsiktigt mål är 7 procent.

Utfall 2023: 3,75 procent (*genomsnitt över en femårsperiod*)

En genomsnittlig totalavkastning på sju procent över en femårsperiod ger oss handlingsfrihet för framtiden och möjlighet att tillgodose behovet av god kundservice, fastighetsunderhåll, nyproduktion och ägarens krav på avkastning.

Det rådande läget i omvärlden med bland annat hög inflation och högre räntor har påverkat avkastningskravet. Totalavkastningen för året innan, då effekten av marknaden ledde till sjunkande marknadsvärden, landade på -7,26, vilket påverkar det genomsnittliga värdet över fem år.

Ekologisk hållbarhet

Bygg- och fastighetsbranschen står för ungefär 22 procent av Sveriges utsläpp av koldioxid och har därmed stor påverkan på klimat och miljö. Där kan vi göra skillnad.

Som Örebros enda allmännyttiga bostadsbolag och hyresvärd kan vi tänka långsiktigt och skapa hållbara lösningar tillsammans med våra hyresgäster och andra aktörer. Vi tar helt enkelt ett djupare och större samhällsansvar. Det gör vi genom att integrera lösningar för minskad klimatpåverkan och förhindra minskad biologisk mångfald, när vi planerar, bygger och förvaltar våra hus och boendemiljöer.

Utmaningar och risker

En viktig orsak till klimatpåverkan i ett bostadsföretag är uppvärmningen av husen. För ÖBO har det varit ett prioriterat område de senaste 20 åren – sedan 2005 har vi minskat elförbrukningen med 53 procent och fjärrvärmes med 22 procent.

Resan fortsätter. Nu tittar vi, tillsammans med andra offentliga och privata aktörer, på vilka tjänster och förmågor som en stad ska ha inom produktion, lagring och delning av energi. Det gör vi bland annat i det nya bostadskvarteret Tamarinden, där vi ska producera, lagra och dela energi mellan olika hus och fastighetsägare.

Men vi vill också värna de ekosystemtjänster vi alla är beroende av. Genom att vårda träd i stadsmiljö gynnas både djurliv och boendemiljö. Exempelvis kan träd längs byggnader bidra till minskad energiförbrukning genom att de agerar som naturlig isolering: skyddar från kyla under de kalla månaderna och från värmeinstrålning under de varma.

ÖBO har även utmaningar med att minska byggavfallet och öka cirkulariteten av material. Därför har vi, tillsammans med Örebro kommun och övriga kommunala fastighetsbolag, startat Örebro ByggRetur som tar emot och säljer återbrukat byggmaterial.



Indikatorer

EKOLOGISK HÅLLBARHET	Enhet	2021	2022	2023
KLIMAT OCH ENERGI				
Använd energi som förbrukas av fastighetsbeståndet				
Använd energi som förbrukas av fastighetsbeståndet (normalårskorrigerad)	kWh/m² atemp	128,1	120,2	118,7
Egen produktion				
Total produktion av egen solenergi (solceller och solfångare)	MWh	795	881	809
Produktion av egen solel till nätet	MWh	181	129	171
El till nätet (ej lokalt) som producerats i egenägda vindkraftverk	GWh	14,5	15,1	38,9 *
Klimatutsläpp				
Scope 1 - Utsläpp från egenproducerad energi (olja) och egna fordon och arbetsmaskiner	ton CO ₂ /år	177	154	153
Scope 2 - Indirekta utsläpp som uppstår vid köpt el (location based), fjärrvärme och fjärrkyla **	ton CO ₂ /år	19 126	14 461	12 884
Scope 2 - Indirekta utsläpp som uppstår vid köpt el (market based), fjärrvärme och fjärrkyla	ton CO ₂ /år	16 401	11 766	10 290
Scope 3 - Utsläpp från tjänsteresor (flyg och tåg)	ton CO ₂ /år	4,2	9,5	4,8
Summa	ton CO ₂ /år	19 307	14 625	13 042
Utsläppsintensitet				
Fastighetsrelaterade klimatutsläpp (Scope 1 och 2)	kg CO ₂ /m2 atemp	9,1	6,9	6,1
Transportrelaterade klimatutsläpp (Scope 1 och 3)	kg CO ₂ /m2 atemp	0,08	0,07	0,07
Koldioxidminskning basår 2005	%	27	44	51
Faktisk energibesparing i fastighetsbeståndet	%	24	29	30
Använda emissionsfaktorer:				
El 90,4 g CO ₂ /kWh (location based)				
El 0 g CO ₂ /kWh (market based)				
Fjärrvärme 46,9 g CO ₂ /kWh (location based)				
Vatten & avfall				
Vattenförbrukning i beståndet	m³/m²atemp	1,18	1,12	1,12
Mängd matavfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor	kg/lgh	55	51	46
Mängd restavfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor	kg/lgh	255	248	236
Källsorterat återvinningsmaterial	kg/lgh	80	75	75

* Två nya vindkraftverk inskaffades 2022 och resultatet ser vi nu.
** Denna ingår i totalberäkningen.

Social hållbarhet

Redan från start har social hållbarhet varit en del av vår verksamhet. Innebörden och vilka verktyg man använt sig av för att bidra till den sociala hållbarheten har över tid förändrats. Till en början låg fokus på att skapa värdiga bostäder för alla. Idag handlar vårt sociala hållbarhetsarbete om så mycket mer och löper som en röd tråd genom allt vi gör.

Våra stadsdelar ser olika ut, har olika behov och kräver av den anledningen olika åtgärder och insatser. Här krävs bland annat ett arbete som skapar social sammanhållning, olika typer av arbetsmarknadsinsatser, en god och attraktiv arbetsmiljö för medarbetare, att vi motverkar oriktiga hyresförhållanden samt samverkar med brottsförebyggande insatser.

Med grunden i en god grundförvaltning med fokus på rent, snyggt och tryggt skapar vi trivsamma boende- och utemiljöer.

Utmaningar och risker

Kopplat till de viktigaste hållbarhetsfrågorna kan vi se vissa utmaningar och risker. En av ÖBOs största utmaningar är social oro i våra stadsdelar,

en faktor som gör att man som boende känner sig otrygg eller inte trivs med sitt boende eller i den miljö vi förvaltar. På kort tid har också världssituationen förändrats, med ett tuffare ekonomiskt läge där de som redan hade det svårt innan har fått det ännu svårare.

Ohälsa och minskad trivsel är utmaningar ur medarbetarperspektiv. För ÖBO som arbetsgivare finns en risk att vi inte uppfattas som en tillräckligt attraktiv arbetsgivare, något som kan leda till att medarbetare slutar och att vi får svårare att attrahera nya.

Ett led i att vara en attraktiv och trygg arbetsgivare är att aktivt arbeta med utvecklings- och förändringsarbete. Vi vill skapa en förändringskultur för att trygga våra jobb och anställningsförhållanden för framtiden och tänka nytt för att trygga vår fortsatta utveckling och våra medarbetares anställning.



Indikatorer

GOD ARBETSMILJÖ		Enhet	2021	2022	2023
LIKA TILLTRÄDE PÅ ARBETSMARKNADEN OCH ARBETSVILLKOR					
Ålder	Kvinnor	18-29 år	11	7	9
		30-44 år	77	75	74
		45-54 år	61	53	47
		55-64 år	39	42	48
		65 år -	1	2	1
		Totalt	189	179	179
Ålder	Män	18-29 år	24	18	9
		30-44 år	102	91	91
		45-54 år	85	83	80
		55-64 år	62	63	61
		65 år -	6	8	9
		Totalt	279	263	250
Tillfällig anställning, med ersättning	Sommar-, säsongsjobb, praktik	Antal	141	149	108
MEDARBETARES HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE					
Frånvaro	Total frånvaro	%	5,53	5,08	4,49
Andel medarbetare som är nöjda med sitt arbete - trivselindex		NMI	74	71	66

Indikatorer

SOCIALT ANSVAR	Enhet	2021	2022	2023
ANSVARSTAGANDE FÖR DEN LOKALA BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN				
Förändringar i fastighetsbeståndet	%	0,0	0,0	0,0
Nyproduktion av hyresrätter	Antal	0	15	101
Fastighetsförvärv (antal lägenheter)	Antal	0	0	0
Avyttringar (antal lägenheter)	Antal	26	35	4
ANSVARSTAGANDE AVSEENDE BOENDES BEHOV OCH FÖRVÄNTNINGAR				
Hyresnivå	kr/m²	1 132	1 145	1 215
Hyresutveckling	kr/m²	6	13	70
	%	0,53	1,15	6,11
Driftkostnad	kr/m²	636	654	698
Driftkostnadsutveckling	kr/m²	21	18	44
	%	3,40	2,83	6,73
Avhysningar på grund av ekonomiska skäl eller störningar	Störningar	Antal	0	0
	Ekonomiska skäl	Antal	7	2
ANSVARSTAGANDE FÖR TRYGGHET, SÄKERHET, INTEGRATION OCH STADSDELSUTVECKLING				
Andel boende som upplever att de är trygga i sin boendemiljö	Andel	78 (exkl. Student)	81 (exkl. Student)	81 (exkl. Student)
Investeringar i stadsdelar med särskilda behov	% av omsättningen	19,5	21,5	8,5
Kontrakt innehåller sociala krav	%	57	74	60
Kostnader för att engagera barn och unga	SEK	5 256 000	5 040 000	3 341 737
Kostnader för skadegörelse och säkerhet	SEK	8 950 000	3 531 000	3 743 000

Ekonomisk hållbarhet

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

Som bolag har vi i grunden en god och stark ekonomi, där den främsta styrkan finns i värdet på våra fastigheter samt våra engagerade medarbetare. Våra utmaningar ligger i att ha bärighet i vårt resultat, parallellt med stora framtida investeringsbehov, ökande driftkostnader samt sociala utmaningar. På ÖBO har vi lång erfarenhet av hållbarhetsarbete och vet att ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet går hand i hand. Viktiga sociala eller ekologiska projekt och satsningar ger även goda ekonomiska effekter.

Utmaningar och risker

Året som gått har präglats av den makroekonomiska turbulens som påverkat drift, underhåll och investeringar. Inflationstakten är den högsta på många decennier och fastighetsbranschen står inför stora utmaningar med kraftigt stigande kostnader som behöver hanteras de kommande åren.

Antalet vakanser har ökat, då Örebro fått ett stort tillskott av nya bostäder samtidigt som många örebroare fått mindre i plånboken. Det gör att man i högre utsträckning väljer bort nyrenoverade och nyproducerade bostäder med något högre kostnadsbild, till förmån för bostäder med lägre hyra.

Nu krävs det mer för att balansera de ekonomiska utmaningarna, utan att göra avkall på de sociala och ekologiska aspekterna. Det ställer krav på oss att anpassa verksamheten och utveckla våra affärsmodeller för att möta nya förutsättningar.

ÖBO förvaltar närmare en tredjedel av stadens bostäder, gör inköp för många miljoner varje år och samarbetar ekonomiskt med föreningar och organisationer. Därmed finns alltid en risk för att försök till påverkan genom mutor eller korruption skulle kunna förekomma.



Indikatorer

EKONOMISK HÅLLBARHET		Enhet	2021	2022	2023
EKONOMISKT ANSVAR OCH FÖRBÄTTRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET					
Årliga investeringar och underhållskostnader per lägenhet	Befintligt bestånd	Tkr/lgh	58	52	36
Årliga investeringar och underhållskostnader	Befintligt bestånd	Mkr	1282	1149	797
		% av total omsättning	73	62	41
Företagets investeringar i nyproduktion samt fastighetsförvärv	Nyproduktion	Mkr	218	481	504
		% av total omsättning	12,38	26,11	26,13
	Förvärv	Mkr	0	0	0
		% av total omsättning	0	0	0
Företagets ekonomiska uthyrningsgrad	Bostäder	%	97,4	99,2	98,1

FÖRETAGSLEDNING OCH SAMSPEL MED INTRESSETER		Enhet	2021	2022	2023
ANSVARSFULLT BESLUTFATTANDE					
Andel kvinnor och män i ledande positioner	Styrelse		7	7	7
Andel kvinnor och män i styrelsen	Kvinnor	%	28,6	28,6	43,0
	Män	%	71,4	71,4	57,0
Andel kvinnor och män i ledningsgruppen	Kvinnor	%	33	33	38
	Män	%	67	67	62
RELATIONER TILL INTRESSETER OCH HÄNSYN TILL DERAS INTRESSEN					
Andel av företagets hyresgäster som är nöjda med sitt boende		%	84,8	84,6	83,0
Andel av företagets studenthyresgäster som är nöjda med sitt boende		%	75,0	66,0	70,0

Hållbarhetssammanfattning

Hållbarhetssammanfattningen underlättar förståelsen av konsekvenserna av företagets verksamhet och hur de hanteras.

Sociala förhållanden inklusive personal och mänskliga rättigheter	
Väsentliga risker eller andra utmaningar	- Social oro i våra stadsdelar, känsla av otrygghet eller otrovsel i sitt boende, fastighet eller miljö vi förvaltar.
Policy och andra styrdokument	Örebro kommun - Hållbarhetsprogrammet ÖrebroBostäder - Riktlinjer för social hållbarhet - Riktlinje för att minska och motverka segregation - Riktlinje för externa samarbeten - Code of Conduct - Policy och riktlinjer för uthyrning av ÖBOs lägenheter - Upphandlingspolicy - Uppförandekod entreprenörer - Likabehandlingsplan - Rekryteringsprocess, kompetensbaserad rekrytering - Arbetsmiljöpolicy - Alkohol- och drogpolicy - Riktlinje - Vårt hållbara och flexibla arbetssätt
Exempel på aktiviteter för att följa policys och motverka väsentliga risker	Exempel visas i form av artiklar på ÖBOs hållbarhetssidor på obo.se/hallbarhet/social-hallbarhet
Resultatindikatorer	Följer tidigare årsredovisningar och återfinns i respektive kapitel.

Ekologisk hållbarhet	
Väsentliga risker eller andra utmaningar	- Klimatpåverkan i samband med uppvärmning, byggnation och de utsläpp som hyresgästerna ger upphov till i anslutning till sin bostad eller lokal. - Värna om ekosystemtjänster.
Policy och andra styrdokument	Örebro kommun - Hållbarhetsprogram - Strategi för miljöanpassat byggande - Avfallsplan - Fordonsriktlinjer ÖrebroBostäder - Färdplan mot klimatneutralitet - Riktlinjer för utemiljöer - Hållbarhetskalkyl - Riktlinjer för elbilsladdning - Solcellsstrategi
Exempel på aktiviteter för att följa policys och motverka väsentliga risker	Exempel visas i form av artiklar på ÖBOs hållbarhetssidor på obo.se/hallbarhet/ekologisk-hallbarhet
Resultatindikatorer	Följer tidigare årsredovisningar och återfinns i respektive kapitel.

Ekonomisk hållbarhet (inklusive motverkande av korruption)	
Väsentliga risker eller andra utmaningar	- Risk för att ekonomin tar över och ger avkall på sociala och ekologiska aspekter. - Risk för mutor finns, de mest utsatta områdena är upphandling samt uthyrning.
Policy och andra styrdokument	Örebro kommun - Visselblåsarfunktion - Policy för givande och tagande av muta ÖrebroBostäder - Policy och riktlinjer för uthyrning av ÖBOs lägenheter - Renoveringsstrategi - Upphandlingsriktlinjer
Exempel på aktiviteter för att följa policys och motverka väsentliga risker	Exempel visas i form av artiklar på ÖBOs hållbarhetssidor på obo.se/hallbarhet/ekonomisk-hallbarhet
Resultatindikatorer	Följer tidigare årsredovisningar och återfinns i respektive kapitel.

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för ÖrebroBostäder AB (ÖBO), organisationsnummer 556334-8449, får härmed avge följande berättelse över verksamheten 2023.

Allmänt om verksamheten

Ägare och verksamhet

ÖBO ägs till 100 procent av Örebro Rådhus AB, organisationsnummer 556005-0006. Örebro Rådhus AB ägs av Örebro kommun till 100 procent. Köp eller försäljningar mellan ÖBO och företag som ingår i koncernen Örebro Rådhus AB understiger en procent av totala inköp respektive försäljningar. Bolagets ändamål är att bidra till en god bostadsförsörjning i Örebro kommun.

Koncernen

I koncernen ingår ÖBO Omsorgsfastigheter AB organisationsnummer 556800-5432, Västerporten Fastigheter i Örebro AB organisationsnummer 556004-8232, ÖBO Husaren AB organisationsnummer 556652-0515 samt ÖBO Holding organisationsnummer 559362-0973 med underliggande bolag. ÖrebroBostäder AB upprättar ingen koncernredovisning då den upprättas hos moderbolaget Örebro Rådhus AB, som är den högsta modern i koncernen.

FLERÅRSÖVERSIKT

Ekonomisk översikt, belopp i tkr	2023				
	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 929 139	1 842 486	1 759 799	1 744 989	1 705 604
Driftnetto	820 110	780 758	737 150	749 463	671 975
Resultat efter finansnetto	11 436	63 889	127 585	145 146	114 675
Balansomslutning	13 351 769	12 418 023	11 466 439	10 662 486	10 219 644
Eget kapital	2 463 656	2 526 631	2 525 318	2 492 009	2 372 740
Investeringar	1 178 491	1 339 154	1 107 637	737 767	823 228
Marknadsvärde fastigheter	34 827 321	33 378 546	35 313 725	33 465 328	28 495 283
Utdelning	-	35 019	33 708	33 567	33 628
Soliditet %	18,45	20,35	22,02	23,37	23,22
Totalavkastning %	3,20	-7,26	4,36	16,17	2,30
Direktavkastning %	7,59	7,51	7,39	7,92	7,46
Överskottsgrad %	42,5%	42,4%	41,9%	42,9%	39,4%
Avkastning på eget kapital %	0,46	2,54	5,09	5,97	4,89
Räntetäckningsgrad %	103	136	195	194	187
Låneränta %	2,69	1,84	1,76	2,17	1,95
Hyresförändring %	4,95	1,90	1,50	1,92	2,00
Antal årsarbetare	475	512	500	527	504
Uthyrbar area, 1000-tal m²	1 631	1 623	1 608	1 617	1 619
Antal lägenheter	22 054	22 098	22 044	22 176	22 397
Antal nyproducerade lägenheter	101	15	-	79	61
<i>Ekonomisk uthyrningsgrad</i>					
bostäder % (*)	98,1	99,2	97,4	98,0	98,4
lokaler % (*)	93,7	95,1	89,0	92,4	93,7
Bostadshyror, snitt 1 jan året efter	1 273	1 145	1 136	1 126	1 102

* projektvakanser ingår inte för 2023 och 2022 i denna siffra, vilket de gjorde under 2021.

Definitioner: se not 36

Dotter- och intressebolag

ÖBO Omsorgsfastigheter AB

ÖBO Omsorgsfastigheter AB ägs till 100 procent av ÖBO. Bolagets ändamål är att främja tillgången på goda bostäder för äldre och personer med funktionsnedsättning. Den 1 juli 2012 förvärvades 24 fastigheter av Örebro kommun för 338 mkr. Fastighetsbeståndet består av 728 (728) lägenheter i omsorgsboende. Därutöver förvaltar bolaget ytterligare 324 lägenheter som ägs av moderbolaget.

Västerporten Fastigheter i Örebro AB

Västerporten Fastigheter i Örebro AB ägs till 100 procent av ÖBO. Bolagets ändamål är att äga, förvalta, utveckla och överlåta fastigheter för att tillgodose behovet av affärs- och verksamhetslokaler i Örebros västra stadsdelar. Bolaget ska, i samverkan med Örebro kommun och andra aktörer, bidra till att fler arbetstillfällen skapas samt att människorna som bor där blir aktiva i utvecklingen av sina närområden. Fastighetsbeståndet består av (85 069) 80 600 kvadratmeter lokaler i de västra stadsdelarna.

ÖBO Husaren AB

ÖBO Husaren AB ägs till 100 procent av ÖBO. Bolagets ändamål är att uppföra och förvalta fastigheter. Bolaget äger för närvarande fastigheterna Tusenskönan 3, Varberga 18 och 19 samt Husaren 5. Samtliga fastigheter är avsedda för moderbolagets egen verksamhet.

Bixia Gryningsvind AB

Bixia Gryningsvind AB ägs till 40 procent av ÖBO. Övriga aktieägare är AB Stångåstaden (40 procent) och Tekniska Verken i Linköping Vind AB (20 procent). Bolaget äger på balansdagen sammanlagt tio vindkraftverk med en normal årsproduktion på cirka 68 GWh. Vindkraftver-

ken är lokaliserade i Nässjö, Skara, Falkenberg, Sveg och Sunne. Syftet med ÖBOs engagemang är dels att bidra till att förnyelsebar energi produceras, dels att åstadkomma prisneutralitet. Eftersom ÖBO också är en stor konsument minskar känsligheten för stora prisförändringar på el.

Resultat och ställning

Resultat efter finansiella poster uppgick till 11,4 (63,9) mkr. Resultatförsämringen förklaras till största delen av ökande finansieringskostnader, avskrivningar samt ökat hyresbortfall.

Resultatet har även påverkats av indexuppräkningar i avtal, på grund av högre inflation och även högre pensionskostnader. I samband med fastställande av budget för 2023 stod bolaget inför ekonomiska utmaningar som skulle medföra reduktion av underhållsbudget för att säkerställa resultatkravet på 96 mkr. Styrelsen valde att lyfta frågan till ägare och förespråkade minskat resultatkrav för att inte reducera underhåll. Ägaren fastställde nya resultatkrav för 2023 (10 mkr) samt för 2024 (20 mkr). Det reviderade resultatkravet för 2023 har uppnåtts. Ägaren valde i samband med detta att besluta om att bolaget inte ska ge utdelning under 2023 och 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året präglades av ekonomisk prioritering och effektivisering. Med stigande inflation och marknadsräntor under 2022 och stora delar av 2023 har den ekonomiska utmaningen vuxit successivt. Räntekostnadsökningar utgör den absolut största kostnadsökningen som skapat stora utmaningar. Samtidigt har trepartsöverskommelsen mellan Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännytta och Fastighetsägarna inte resulterat i hyresjusteringar som speglar

omvärldsförutsättningarna, vilket syftet var.

En större organisationsöversyn genomfördes i syfte att möta våra kunder utifrån förändrade behov, med utgångspunkt i att 80 procent av alla ärenden ska hanteras digitalt. Detta har medfört en förändring av roller och arbetssätt inom stora delar av organisationen. Organisationsförändringen skulle också resultera i tio procent lägre personalstyrka genom naturliga avgångar. Åtgärden och effekten säkerställdes till stora delar under 2023.

Biplanet och Varberga centrum, två stora projekt, färdigställdes och uthyrningsprocessen påbörjades. I Biplanet har alla flyttat in medan Varberga centrum ännu inte är helt uthyrt. Under året har hyresvakanskostnaderna successivt ökat och även om nivåerna procentuellt inte är alarmerande (uthyrningsgraden är 98,1 procent), så har kostnadseffekten inneburit cirka 34 mkr i hyresbortfall, vilket medfört ytterligare utmaning till ett ekonomiskt svårt år.

Hyresförhandlingen mellan ÖBO och Hyresgästföreningen medförde en höjning med 4,95 (1,90) procent från den 1 januari 2023.

Bedömning av måluppfyllelse

Styrelsen bedömer att bolagets verksamhet stämmer väl överens med bolagets ändamål. Styrelsens presidium och bolagsledning har haft två ägardialogmöten där avstämning skett av aktuell verksamhet, aktuella uppdrag samt hur måluppfyllelsen av budgetdirektiv och indikatorer ser ut.

Styrelsen bedömer att i den mån bolaget självt har rådighet över de uppdrag som bolaget erhållit har bolaget levt upp till ägarens direktiv. I de fall uppdragen är avhängiga beslut hos andra aktörer kan tidplaner och genomförandemöjligheter ha ändrats.

Bolaget har redogjort för alla uppdrag enligt ägardirektivet.

Riskbedömning och kontrollaktiviteter

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

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

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

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

Styrelsen har haft sju protokollförda möten under verksamhetsåret.

Användning av finansiella instrument

I ÖBOs "Riktlinjer för finanshantering" slås fast att räntederivat ska "syfta till att hantera ränterisker" samt att finansförvaltningen ska ske utifrån de förutsättningar som ÖBOs rörelseresultat visar. Denna strategi förutsätter en aktiv ränteriskhantering som bland annat innebär att säkringsinstrumenten kan ersättas eller överflyttas till andra säkringsdokument i syfte att åstadkomma en jämn och stabil räntekostnad över tid, i balans med rörelseresultatet. Aktiv ränte-

riskhantering innebär att räntebindningen kan förlängas eller förkortas genom olika säkringsinstrument. All användning av säkringsinstrument sker mot den underliggande låneportföljen, inklusive planerade framtida nya lån alternativt refinansiering av befintliga lån. Säkringens effektivitet bedöms kontinuerligt genom den aktiva skuldhanteringen som bland annat innebär att säkringsinstrumenten marknadsvärderas och att ÖBOs rörelseresultat mäts i förhållande till ränterisken.

Låneportföljen

Företagets låneskuld uppgår till 9 691 (8 683) mkr. Lånen är enbart upptagna i svensk valuta. Årets räntekostnader uppgår till 273 (168) mkr.

Upplåningen sker i ett samarbete med Örebro kommun och övriga bolag i koncernen Örebro Rådhus AB. Örebro kommun har erhållit rating AA+ av Standard & Poor's. Ratingen innebär att upplåning kan ske med certifikatsprogram och egna obligationer. Vidare sprids riskerna genom att använda Kommuninvest, även upplåning med pantbrev ingår i riskspridandet. Ränterisken hanteras av varje bolag genom olika derivat.

Andelen lån som är knutna till korta räntebaser såsom dagsränta eller tre månaders Stibor är 32,6 (29,3) procent. Den vägda räntebindningstiden är 5,5 (6,3) år. Den långa tiden beror bland annat på att cirka 14 procent av portföljen har en räntebindning överstigande tio år. Den vägda genomsnittsräntan uppgick för 2023 till 2,69 (1,84) procent.

Väsentliga risker

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

Inflation och marknadsutveckling

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

Vattenförbrukning

Individuell mätning och debitering för vatten är något som har en stor besparingspotential. Vi har under många års tid infört detta på fler lägenheter.

Uppvärmning av fastigheter

Stora kostnader ligger i uppvärmningen av ÖBOs fastigheter. Flertalet arbeten pågår för att minska denna, bland annat användningen av självlärande algoritmer i våra undercentraler, vilka ”lär sig” att styra huset på ett mer effektivt sätt och en uppstart av ett mer fokuserat arbete för att hitta och åtgärda högförbrukande fastigheter.

Markföroreningar

Eftersom det finns brist på orörd mark i Örebro tätort ökar riskerna för markföroreningar. Ofta är det svårt att i ett tidigt skede göra tillförlitliga kalkyler på saneringskostnaderna för dessa markområden.

Föroreningar i byggmaterial

Föroreningar i byggmaterial kan vara knutna till höga saneringskostnader. Den senaste tiden har vi konstaterat att krom 6 finns i betong och vi ser därför över hur vi ska hantera betongmassor på ett effektivt och säkert sätt vid rivning. Även radon finns med något förhöjda värden i ett mindre antal byggnader och lägenheter. Vi arbetar kontinuerligt med åtgärder för att få ner halterna under gällande gränsvärden.

Vi ser tydliga kostnadsökningar för asbetsanering i samband med renoveringar.

Byggnationsavfall

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

Under året har även Örebro ByggRetur startat sin verksamhet. Verksamhetens syfte är att ta emot och sälja återbrukade inventarier. Verksamheten är nystartad, men omsättningen är initialt högre än tillförseln av återbruk, vilket visar på goda förutsättningar att utöka verksamheten över tid. ÖBO med dotterbolag är medfinansierer.

Föroreningar i mark

Antalet lägenheter där förhöjda radonhalter har påträffats fortsätter att minska. Hela ÖBOs bostadsbestånd är kontrollerat i enlighet med den metodik som finns framtagen av Statens Strålskyddsmyndighet. Successivt åtgärdas och kontrolleras de punkter där halterna varit för höga. I många fall är radon svårt att åtgärda och det kommer att ta lång tid innan samtliga lägenheter är åtgärdade.

Val av byggmaterial

Vilka material vi använder oss av vid renove-

ringar och nyproduktion är en viktig miljöfråga. Både avseende miljön i stort, men är också viktigt för respektive person som bor, vistas och arbetar i våra byggnader. Målsättningen är att minst 85 procent av alla byggmaterial/produkter som vi bygger in i våra hus ska klara kriterierna för miljöklassning i enlighet med SundaHus nivå A, B eller C+. För att styra mot bättre alternativ har en stor genomlysning gjorts av vilka produkter som används i ett projekt. Detta har gjort att vissa produktgrupper kan ringas in och där kan vi nu ställa hårdare krav och säkerställa att bättre alternativ används.

Laddning av elfordon

Fler och fler hyresgäster efterfrågar laddplatser till sina bilar, det är en viktig samhällsomställning att kunna erbjuda både för kundnöjdheten och klimatets skull. Däremot är det en ekonomisk utmaning framåt som ÖBO har en grov plan på hur man kan lösa. Ett arbete gällande mobilitetsstrategi för alla våra områden och hyresgäster är påbörjat.

Hållbarhetsrapport

Bolagets hållbarhetsrapport enligt ÅRL 6 kap 11 § återfinns på sidorna 7–18 i detta dokument.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital		Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond	Fond för utvecklingsutgifter
Ingående balans	2023-01-01	526 000	100 000	158 180	-
Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital					
Minskning av uppskrivningsfond		-	-	-12 507	-
Avsättning till fond för utvecklingsutgifter		-	-	-	2 667
Summa förändringar i redovisade värden		-	-	-12 507	2 667
Summa bundet eget kapital	2023-12-31	526 000	100 000	145 673	2 667
Fritt eget kapital					Balanserat resultat inkl årets resultat
Ingående balans	2023-01-01				1 742 452
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital					-
Omföring uppskrivningsfond					12 507
Avsättning fond för utvecklingsutgifter					-2 667
Årets resultat					-27 957
Utdelning					-35 019
Summa fritt eget kapital	2023-12-31				1 689 316
Total eget kapital					2 463 656

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 689 315 350, disponeras enligt följande:

att i ny räkning överföres	1 689 315 350
Summa	1 689 315 350

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

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	5	1 929 139	1 842 486
Driftkostnader	6	-801 522	-732 375
Underhållskostnader	7	-261 478	-284 191
Fastighetsskatt	8	-46 029	-45 162
Av- och nedskrivning på fastigheter	9	-360 227	-346 783
Bruttoresultat		459 883	433 975
Administrations- och försäljningskostnader	10	-207 767	-187 061
Utrangeringar		-3 807	-58 978
Resultat vid försäljning av fastigheter	12	7 843	-146
Övriga rörelsekostnader		680	-
Rörelseresultat	11, 13	256 832	187 790
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		21 232	-
Resultat från försäljning av aktier och andelar		567	43 284
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	122 112	8 916
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-389 307	-176 101
Resultat efter finansiella poster		11 436	63 889
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		34 150	12 400
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	16	-	27 000
Resultat före skatt		45 586	103 289
Skatt på årets resultat	17	-73 543	-46 830
ÅRETS RESULTAT		-27 957	56 459

Balansräkning

TILLGÅNGAR			
Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande	18	2 667	-
		2 667	-
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	19	11 026 030	10 570 403
Inventarier	20	69 363	69 624
Pågående nyanläggningar	21	1 851 609	1 490 296
		12 947 002	12 130 323
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	22	98 893	98 893
Andelar i intresseföretag	23	29 232	-
Fordringar hos intresseföretag	24	76 304	84 304
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25	40	40
Andra långfristiga fordringar	28	4 583	6 363
		209 052	189 600
Summa anläggningstillgångar		13 158 721	12 319 923
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter	29	10 668	8 485
		10 668	8 485
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		27 153	17 654
Fordringar hos koncernföretag		59 177	26 211
Övriga fordringar		3 158	7 381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	62 973	30 271
		152 461	81 517
Kassa och bank			
Kassa och bank		29 919	8 968
		29 919	8 968
Summa omsättningstillgångar		193 048	98 970
SUMMA TILLGÅNGAR		13 351 769	12 418 893

EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (52 600 aktier)		526 000	526 000
Uppskrivningsfond		145 673	158 179
Reservfond		100 000	100 000
Fond för utvecklingsutgifter		2 667	-
		774 340	784 179
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 717 273	1 685 993
Årets resultat		-27 957	56 459
		1 689 316	1 742 452
		2 463 656	2 526 631
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	27	536 849	463 289
		536 849	463 289
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	31	-	92 324
Skulder till Örebro kommun		9 691 400	8 591 400
		9 691 400	8 683 724
Kortfristiga skulder			
Skuld till Örebro kommun		146 704	188 821
Leverantörsskulder		249 386	284 460
Skulder till koncernföretag		561	1 671
Aktuell skatteskuld		6 770	-
Övriga skulder		17 780	17 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	238 663	252 459
		659 864	745 249
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 351 769	12 418 893

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		11 436	63 889
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	35	347 847	416 094
Betald inkomstskatt		6 615	-2 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		365 898	477 246
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager		-2 183	-1 417
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-70 770	-8 837
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-50 039	88 743
Kassaflöde från den löpande verksamheten		242 906	555 735
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 194 733	-12 107
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		10 755	2 488
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-2 667	-
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-	-1 339 154
Avyttring av förvaltningsfastigheter		-	18 484
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 186 645	-1 330 289
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		34 150	12 400
Upptagna lån		2 900 000	800 000
Amortering av lån		-1 892 324	-
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		-	-26 312
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-35 019	-33 708
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 006 807	752 380
Årets kassaflöde		63 068	-22 174
Likvida medel vid årets början		-179 853	-157 679
Likvida medel vid årets slut	34	-116 785	-179 853

Noter

Belopp i tkr där ej annat anges.

NOT 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

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

Intäkter

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

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag redovisas som intäkt då den framtida prestation som krävs för att erhålla bidraget utförs. I de fall bidraget erhålls innan prestationen utförts, redovisas bidraget som skuld i balansräkningen. Offentliga bidrag värderas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens anskaffningsvärde.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som bolaget lämnar till de anställda. Bolagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Inkomstskatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten

skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheter att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats. Uppskjutna skattefordringar netto redovisas. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid.

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

Pågående arbeten

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

Avskrivningsprinciper

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

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaden består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Nyttjandeperioden kan komma att justeras då statusbesiktningar av byggnaderna sker löpande. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnaderna:

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

Avskrivningstider för övrig materiella anläggningstillgångar:

Datorer etc	3 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Bilar	10 år

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster innan förvärvstidpunkten.

Andelar i intresseföretag och joint venture

Bolagets innehav av andelar i ett företag som inte är dotterföretag men där bolaget utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande klassificeras som innehav av andelar i intresseföretag. Intresseföretag föreligger då bolaget innehar mer än 20 procent men mindre än 50 procent av rösterna i den juridiska personen. Andelar i intresseföretag och joint venture redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster innan förvärvstidpunkten.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

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

Leasing

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången. Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta. Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Finansiella skulder

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

Säkringsredovisning

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

Säkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive 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 är helägt dotterföretag till Örebro Rådhus AB, organisationsnummer 556005-0006 med säte i Örebro. Örebro Rådhus AB ägs av Örebro kommun till 100 procent.

ÖrebroBostäder AB som utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enl not 22, upprättar ej koncernredovisning enligt ÅRL 7:2 då företaget och dess samtliga dotterföretag omfattas av en koncernredovisning som upprättas av Örebro Rådhus AB. Örebro Rådhus AB:s koncernredovisning har upprättats och reviderats enligt lagstiftning som har tillkommit i enlighet med Europeiska gemenskapernas direktiv av den 13 juni 1983 om sammanställd redovisning. (83/349/EEG).

Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets totala inköp avser 9 608 tkr koncerninterna transaktioner gällande främst administrationskostnader i form av hyror för egna lokaler. Av företagets totala försäljning avser 46 400 tkr koncerninterna transaktioner.

NOT 3 Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper baseras på bedömningar och uppskattningar om framtiden. Antaganden som innebär en risk för väsentliga justeringar under kommande år har gjorts avseende materiella anläggningstillgångar, fastigheter. För materiella anläggningstillgångar fastigheter, har uppdelning i komponenter gjorts i de fall skillnaden i nyttjandeperiod mellan de olika komponenterna är väsentlig. Det bokförda värdet på fastigheten har, vid ingången till K3, fördelats enligt respektive komponents andel av det bedömda värdet. I samband med årsbokslutet bedöms huruvida det finns någon indikation på att en tillgångs verkliga värde understiger bokfört värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. I de fall det inte går att beräkna en tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enheten som tillgången tillhör. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

NOT 4 **Väsentliga händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

NOT 5 **Nettoomsättning**

	2023	2022
Bostäder, brutto	1 763 152	1 680 884
HLU-rabatter	-32 602	-29 688
Övriga rabatter	-43 121	-42 179
Outhyr	-33 909	-12 717
Outhyr i %	1,92 %	0,76 %
Bostäder netto	1 653 520	1 596 300
Lokaler, brutto	149 692	133 635
Outhyr	-5 325	-6 599
Outhyr i %	3,56 %	4,94 %
Lokaler netto	144 367	127 036
Garage och p-platser, brutto	58 487	54 464
Outhyr	-3 038	-2 319
Outhyr i %	5,19 %	4,26 %
Garage och p-platser netto	55 449	52 145
Debiterade energiavgifter	16 825	14 082
Ersättningar från hyresgäster	12 543	11 801
Fakturerade kundkostnader	545	962
Övriga intäkter	45 074	38 033
Vinst vid försäljning av inventarier	816	2 127
Övriga intäkter	75 803	67 005
SUMMA	1 929 139	1 842 486

NOT 6 **Driftkostnader**

	2023	2022
Fastighetsservice	413 745	361 607
Förhandlingsersättning till Hyresgästföreningen (HGF)	2 996	3 012
Boinflytande och fritidsverksamhet	6 413	9 289
Avskrivning inventarier	11 261	11 961
Elförbrukning	53 572	54 872
Värme	197 617	181 393
Vattenförbrukning	61 435	60 347
Sophantering	54 225	49 748
Kabel-tv och bredband	258	146
SUMMA	801 522	732 375

NOT 7 **Underhållskostnader**

	2023	2022
Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll	92 263	98 338
Periodiskt underhåll	169 215	185 853
SUMMA	261 478	284 191

NOT 8 **Fastighetsskatt**

	2023	2022
Årets skattekostnad	46 856	44 840
Överprövningar av tidigare taxeringar	-827	322
SUMMA	46 029	45 162

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

	2023	2022
Planenlig avskrivning byggnad och markanläggning	360 227	346 783
SUMMA	360 227	346 783

NOT 10 Administrations- och försäljningskostnader

	2023	2022
Marknadsföring	4 377	5 791
Datakostnader	28 259	24 078
Avskrivning inventarier	4 368	4 097
Kundförluster, netto	7 122	6 753
Personalkostnader	133 609	112 827
Övriga administrativa kostnader	30 032	33 515
SUMMA	207 767	187 061

NOT 11 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

Medelantalet anställda	2023	varav män	2022	varav män
Totalt	475	59 %	512	59 %

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andel kvinnor</i>	<i>Andel kvinnor</i>
Styrelsen	43 %	50 %
Övriga ledande befattningshavare	38 %	33 %

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader	2023-12-31	2022-12-31
Löner och ersättningar	233 664	222 504
Sociala kostnader	103 642	64 268
(varav pensionskostnad) 1)	(29 958)	(12 911)

1) Av företagets pensionskostnader enligt plan avser 1 283 (1 015) företagets ledning avseende 2 (2) personer. Företaget har inga utestående pensionsförpliktelser till dessa (0). För styrelsen finns inga avtal om pension.

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

	2023		2022	
	<i>Styrelse, vd och vvd</i>	<i>Övriga anställda</i>	<i>Styrelse, vd och vvd</i>	<i>Övriga anställda</i>
Löner och andra ersättningar	4 051	230 961	4 193	219 903
(varav tantiem o.d.)	(-)	(-)	(-)	(-)

Under 2023 har till styrelsen utbetalats 652 (701), varav 114 (138) till ordföranden. Av de löner och ersättningar som lämnats till övriga anställda avser 6 290 (7 544) andra ledande befattningshavare än styrelse, vd och vice vd.

Avgångsvederlag

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

Arvode och kostnadsersättning till revisorer	2023	2022
--	------	------

EY

Revisionsuppdrag	364	193
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	58
Andra uppdrag	372	-

Lekmannarevisorer

Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	359	199
---	-----	-----

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 12 Resultat vid försäljning av fastigheter

	2023	2022
Resultat vid försäljning av fastigheter	7 843	-146
	7 843	-146

NOT 13 **Operationell leasing**

Leasingavtal där företaget är leasingtagare	2023	2022
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	28 520	29 976
Mellan ett och fem år	77 220	101 006
Senare än fem år	7 811	14 744
	113 551	145 726

Leasingavtal där företaget är leasinggivare	2023	2022
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	102 278	120 324
Mellan ett och fem år	133 980	190 484
Senare än fem år	75 494	86 088
	311 752	396 896

NOT 14 **Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Ränteintäkter, övriga	122 112	8 916
	122 112	8 916

NOT 15 **Övriga räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetslån	365 872	155 255
Borgensavgifter	23 435	20 846
	389 307	176 101

NOT 16 **Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan**

	2023	2022
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning		
- Inventarier, verktyg och installationer	-	27 000
	-	27 000

NOT 17 **Skatt på årets resultat**

	2023	2022
Aktuell skattekostnad	18	870
Uppskjuten skatt	-73 561	-47 700
	-73 543	-46 830

Avstämning av effektiv skatt	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		45 586		103 289
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6 %	-9 391	20,6 %	-21 278
Skillnad avskrivningar på fastigheter	32,1 %	-14 624	13,0 %	-13 411
Ej avdragsgill/skattepliktigt ned- och uppskrivning	-9,6 %	4 374	0,0 %	-
Ej avdragsgilla räntekostnader	88,2 %	-40 225	31,0 %	-31 970
Övriga ej avdragsgilla kostnader	1,9 %	-847	0,5 %	-541
Skillnad reavinstbeskattning fastigheter	-3,5 %	1 616	0,9 %	-943
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0 %	18	0,0 %	-
Avdragsgilla underhållskostnader som är aktiverade	-191,5 %	87 292	-99,4 %	102 620
Ej utnyttjat underskottsavdrag	61,9 %	-28 195	42,0 %	-43 395
Ej skattepliktiga intäkter	0,0 %	-	-8,6 %	8 918
Skattereduktion investeringar	0,0 %	-	-0,8 %	870
Förändring uppskjuten skatt	161,4 %	-73 561	46,2 %	-47 700
Redovisad effektiv skatt	161,3 %	-73 543	45,3 %	-46 830

NOT 18 **Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande**

Akkumulerade anskaffningsvärden	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	-	-
Internt utvecklade tillgångar	2 667	-
Vid årets slut	2 667	-
Redovisat värde vid årets slut	2 667	-

NOT 19 **Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	15 404 246	14 787 117
Nyanskaffningar	-	20 330
Avyttringar och utrangeringar	-9 461	-153 264
Omklassificeringar	817 178	750 063
Vid årets slut	16 211 963	15 404 246
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-5 091 509	-4 821 704
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	4 456	75 884
Årets avskrivning	-359 155	-345 690
	-5 446 208	-5 091 510
Akkumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	612 607	609 969
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	2 609	2 638
	615 216	612 607
Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-90 502	-90 502
	-90 502	-90 502
Redovisat värde vid årets slut	11 026 030	10 570 403
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	600 836	603 364
Avyttringar och utrangeringar	-178	-2 528
Redovisat värde vid årets slut	600 658	600 836

Anskaffningsvärdet har minskats med statliga bidrag på 264 439 (264 439)

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Akkumulerade verkliga värden	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	33 378 546	35 313 725
Vid årets slut	34 827 321	33 378 546

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. ÖBOs fastigheter har delats in i 24 värdeområden med olika avkastningskrav beroende på lokalanvändning och läge. I värderingsmodellen används ÖBOs bostadshyror enl den förhandlade hyreshöjningen från 2024-01-01 på +5,25 procent (några fastigheter + 3,0 procent) plus en förhandlad hyreshöjning från 2025-01-01 på +4,45 procent för bostäder medan drift- och underhållskostnader är marknadsanpassade till en långsiktig nivå, så kallad normalanpassning. Det bortfall i hyror, så kallad vakans som förekommer är också långsiktigt bedömt. Uppgifter om drift- och underhållskostnader, vakanser, inflation, hyresutveckling, drift- och underhållsutveckling samt direktavkastningskrav har erhållits från de utomstående oberoende värderingskonsulterna Newsec AB, de har också översiktligt granskat den värderingsmodell som använts. Fastigheter som hör till en grupp av liknande objekt kan portföljvärderas om det förekommer stora skillnader på marknadsvärde i förhållande till bokförda värden. Detta för att minska justeringar av värden över resultaträkningen när goda marginaler finns i portföljen av homogena objekt.

Värderingsmodellen är emellertid inte lämpad för friliggande småhus varför en ortsprismetod (k/t-faktorn) har använts för att värdera dessa fastigheter.

Fastigheternas verkliga värde uppgick vid tidpunkten 2023-12-31 till 34 827 (33 378) mkr, vilket motsvarar 21 480 (20 558) kr per kvadratmeter.

Följande antaganden ligger till grund för värderingen

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

* Newsec AB

NOT 20 Inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	173 453	170 684
Nyanskaffningar	16 241	12 107
Avyttringar och utrangeringar	-5 835	-9 338
	183 859	173 453
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-103 829	-96 533
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	4 962	8 746
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-15 630	-16 042
	-114 497	-103 829
Redovisat värde vid årets slut	69 363	69 624

NOT 21 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	1 490 296	921 535
Omklassificeringar	-817 178	-750 063
Investeringar	1 178 491	1 318 824
Redovisat värde vid årets slut	1 851 609	1 490 296

NOT 22 Andelar i koncernföretag

Ackumulerade anskaffningsvärden	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	98 893	98 793
Förvärv	-	100
Redovisat värde vid årets slut	98 893	98 893

Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag			2023-12-31	2022-12-31
			<i>Redovisat värde</i>	<i>Redovisat värde</i>
<i>Dotterföretag/Organisationsnummer/Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i % i)</i>		
ÖBO Omsorgsfastigheter AB, 556800-5432 Örebro	1 000	100,0	100	100
Västerporten Fastigheter i Örebro AB, 556004-8232, Örebro	11 000	100,0	92 324	92 324
ÖBO Husaren AB, 556652-0515, Örebro	5 000	100,0	6 369	6 369
ÖBO Holding AB, 559362-0973, Örebro	1 000	100,0	100	100
			98 893	98 893

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

ÖrebroBostäder AB upprättar inte koncernredovisning eftersom dotterbolagen konsolideras i ägarbolaget Örebro Rådhus AB.

NOT 23 **Andelar i intresseföretag**

Akkumulerade anskaffningsvärden	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	21 232	21 232
Omklassificeringar	8 000	-
	29 232	21 232
Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-21 232	-21 232
Under året återförda nedskrivningar	21 232	-
	-	-21 232
Redovisat värde vid årets slut	29 232	-

Specifikation av företagets innehav av andelar i intresseföretag	2023-12-31	
	Ägd andel av: Justerat EK	Andelar
<i>Intresseföretag/Organisationsnummer/Säte</i>	<i>/ Årets resultat</i>	<i>/ antal i % i)</i>
Bixia Gryningsvind AB	23 582	400
556544-2638 Linköping	3 568	40 %

Specifikation av företagets innehav av andelar i intresseföretag	2022-12-31	
	Ägd andel av: Justerat EK	Andelar
<i>Intresseföretag/Organisationsnummer/Säte</i>	<i>/ Årets resultat</i>	<i>/ antal i % i)</i>
Bixia Gryningsvind AB	25 286	400
556544-2638 Linköping	4 473	40 %

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

NOT 24 **Fordringar hos intresseföretag**

Akkumulerade anskaffningsvärden	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	84 304	58 304
Tillkommande, avgående fordringar	-	26 000
Omklassificeringar	-8 000	-
Redovisat värde vid årets slut	76 304	84 304

NOT 25 **Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Akkumulerade anskaffningsvärden	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	40	40
Redovisat värde vid årets slut	40	40

NOT 26 **Finansiella instrument och riskhantering**

Derivat och finansiell riskhantering

Marknadsvärdet på derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas överstiger redovisat värde med 332 615. Föregående år understeg marknadsvärdet redovisat värde med 883 863.

Säkringsredovisning

I ÖrebroBostäders "Riktlinjer för finanshantering" slås fast att räntederivat ska "syfta till att hantera ränterisker" samt att finansförvaltningen ska ske utifrån de förutsättningar som ÖBOs rörelseresultat visar. Denna strategi förutsätter en aktiv ränteriskhantering som bland annat innebär att säkringsinstrumenten kan ersättas eller överflyttas till andra säkringsdokument med syfte att åstadkomma en jämn och stabil räntekostnad över tid i balans med rörelseresultatet. Aktiv ränteriskhantering innebär att räntebindningen kan förlängas eller förkortas genom olika säkringsinstrument. All användning av säkringsinstrument sker mot den underliggande låneportföljen inklusive planerade framtida nya lån alternativt refinansiering av befintliga lån. Säkringens effektivitet bedöms kontinuerligt genom den aktiva skuldhanteringen som bland annat innebär att säkringsinstrumenten marknadsvärderas och att ÖBOs rörelseresultat mäts i förhållande till ränterisken.

NOT 27 **Uppskjuten skatt**

	2023-12-31		
	<i>Redovisat värde</i>	<i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
Väsentliga temporära skillnader			
Anskaffningsvärde fastigheter	16 981 318	13 742 283	3 239 035
Ackumulerade avskrivningar, fastigheter	-5 955 288	-5 625 244	-330 044
	11 026 030	8 117 039	2 908 991

	2023-12-31		
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
Väsentliga temporära skillnader			
Anskaffningsvärde fastigheter	-	-667 241	-667 241
Ackumulerade avskrivningar, fastigheter	-	67 989	67 989
Skattemässigt underskottsavdrag	62 403	-	62 403
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	62 403	-599 252	-536 849

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till -1 195 114 tkr. Ingen ytterligare fordran har bokats upp då det bedömts som att underskottet ej kan utnyttjas fullt ut inom de närmaste åren.

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

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

NOT 28 **Andra långfristiga fordringar**

Ackumulerade anskaffningsvärden	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	6 363	6 151
Tillkommande fordringar	-	263
Reglerade fordringar	-1 780	-50
Redovisat värde vid årets slut	4 583	6 363

NOT 29 **Varulager med mera**

	2023-12-31	2022-12-31
Råvaror och förnödenheter	10 668	8 485
	10 668	8 485

Varulagret består av reservdelar och material för reparation och underhåll av lägenheter och lokaler. Värdering har skett till anskaffningsvärde.

NOT 30 **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna inkomsträntor	21 713	-
Upplupen bonus	4 418	2 102
Övriga interimfordringar	36 842	28 169
	62 973	30 271

NOT 31 **Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	-	92 324
Skulder till Örebro kommun	-	-

<i>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	-	-
Skulder till Örebro kommun	9 691 400	8 591 400

NOT 32 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror	130 687	100 625
Upplupna räntekostnader	26 001	798
Upplupna personalkostnader	30 638	33 014
Upplupna rabatter till hyresgäster	-	27 885
Övriga interimsskulder	51 337	90 137
	238 663	252 459

NOT 33 **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	990 122	990 122
Summa ställda säkerheter	990 122	990 122

Eventalförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
Parkeringsreverser	4 770	4 770
Fastigo ansvarsbelopp	4 118	4 200
	8 888	8 970

NOT 34 **Likvida medel**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	15	7
Banktillgodohavanden	29 904	8 961
Tillgodohavande på koncernkonto, Örebro kommun	-146 704	-188 821
	-116 785	-179 853

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst tre månader från anskaffningstidpunkten.

NOT 35 **Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen**

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	372 175	417 991
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-15 669	-
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-8 659	-1 897
	347 847	416 094

NOT 36 **Nyckeltalsdefinitioner**

Driftnetto:	Resultat före avskrivningar på fastigheter
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Eget kapital:	Redovisat eget kapital plus obeskattade reserver minskat med 20,6 % schablonskatt
Investeringar:	Investeringar i byggnader och mark
Soliditet:	Synligt eget kapital i förhållande till balansomslutningen
Totalavkastning:	Driftnetto plus (värdeförändring minus nettoinvestering) / genomsnittligt marknadsvärde
Direktavkastning:	Driftnetto/genomsnittligt bokfört värde på fastigheterna
Avkastning på eget kapital:	Resultat efter finansiella poster/genomsnittligt eget kapital
Räntetäckningsgrad:	Rörelseresultat plus finansiella intäkter/räntekostnad
Låneränta:	Räntekostnad/genomsnittliga räntebärande skulder
Bostadshyror:	Genomsnittlig hyra kronor per m² och år

NOT 37 **Förslag till disposition av företagets vinst**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 689 315 350, disponeras enligt följande:

att i ny räkning överföres	1 689 315 350
Summa	1 689 315 350

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

Örebro den 22 mars 2024

Mats Sjöström
Ordförande

Håkan Jacobsson

Helena Ståhl

Emelie Jaxell

Emelie Toro Hartman

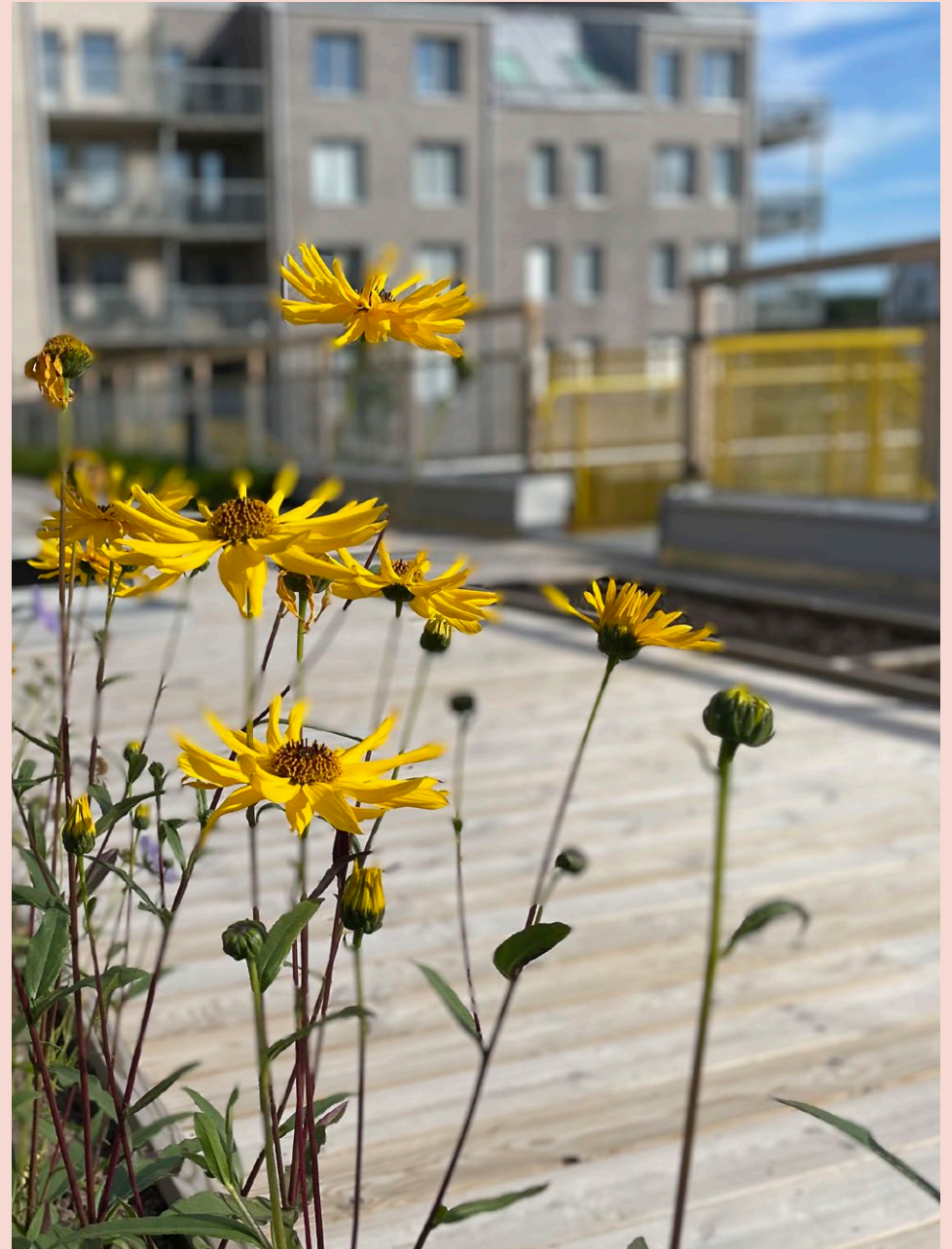
Jimmy Nordengren

Yngve Alkman

Ulf Rohlén
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 mars 2024

Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor



Flerårsöversikt

Kr per m ² prima area om ej annat anges	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Bokfört värde, fastigheter	6 776	6 519	6 356	6 017	5 682	5 439
Marknadsvärde fastigheter	21 480	20 577	21 961	20 694	17 602	17 121
Fastighetsskuld	5 977	5 356	4 903	4 504	4 305	4 029
Hyresintäkt bostäder brutto 1)	1 088	1 188	1 136	1 126	1 102	1 074
Hyresintäkt lokaler brutto 1)	1 168	1 154	1 106	1 112	1 061	1 042
Resultaträkningen						
Hyresintäkter	1 151,25	1 095,05	1 055,72	1 041,22	1 018,96	997,21
Övriga intäkter	46,75	41,33	38,67	37,85	34,60	29,76
Fastighetsservice	-295,50	-237,99	-233,71	-233,00	-246,94	-228,74
Elförbrukning	-33,04	-33,84	-30,04	-26,08	-33,60	-30,58
Värmekostnader	-121,88	-111,88	-117,30	-98,94	-108,33	-116,25
Vattenförbrukning	-37,89	-37,22	-34,77	-30,78	-25,60	-24,71
Sopphantering	-33,44	-30,68	-27,43	-25,47	-25,63	-24,62
Kabel-TV och bredband	-0,16	-0,09	-0,11	-0,14	-0,47	-2,84
Hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll	-56,92	-60,65	-60,00	-56,40	-59,78	-59,60
Periodiskt underhåll	-104,37	-114,63	-108,26	-118,60	-112,53	-113,46
Fastighetsskatt/avgift	-28,39	-27,85	-24,35	-26,21	-25,59	-23,46
Av- och nedskrivningar på fastigheter	-222,17	-213,88	-182,58	-167,38	-165,35	-161,27
Utrangeringar	-	-36,33	-7,68	-8,90	-0,21	-
Administrativa kostnader	-128,83	-115,42	-107,62	-103,92	-104,51	-95,94
Resultat vid försäljning av fastigheter	4,84	-0,09	0,64	0,51	6,07	1,08
Utdelning från koncernföretag	0,35	26,70	-	-	-	-
Resultat vid försäljning av aktier o andelar	-	-	0,05	0,10	-	-
Finansiella intäkter	6,89	1,83	1,26	1,45	0,93	1,09
Räntekostnad	-171,69	-104,94	-83,15	-95,56	-81,18	-96,66
Bokslutsdispositioner	21,06	24,30	12,97	16,63	12,41	12,79
Skatt	-45,36	-28,88	-48,75	-13,74	-28,80	-22,82
Resultat	-48,51	34,82	43,56	92,64	54,45	40,98

1) Avser hyresnivå den 1 januari året efter.

AVFLYTTNINGSSTATISTIK 2023

Lägenheter, exklusive student- och omsorgslägenheter som förvaltas av ÖBO

Område	Antal lgh	Antal avflytt	Avflytt %
Adolfsberg/Mosjö	356	31	8,7
Baronbackarna	833	129	15,5
Björkhaga	294	31	10,5
Brickebacken	1 159	162	14,0
Centrum	2 936	333	11,3
Garphyttan	278	49	17,6
Ladugårdsängen	397	52	13,1
Lillån/Glanshammar	277	29	10,5
Markbacken	1 004	132	13,1
Norrby	2 590	481	18,6
Oxhagen	812	88	10,8
Rosta	1 660	200	12,0
Sörbyängen	262	36	13,7
Tengvallsgatan	440	73	16,6
Tybble	1 470	150	10,2
Varberga	1 469	316	21,5
Vasa	1 242	136	11,0
Vivalla	2 207	433	19,6
Västhaga	842	160	19,0
Östernärke	316	53	16,8
Totalt	20 844	3 074	14,7

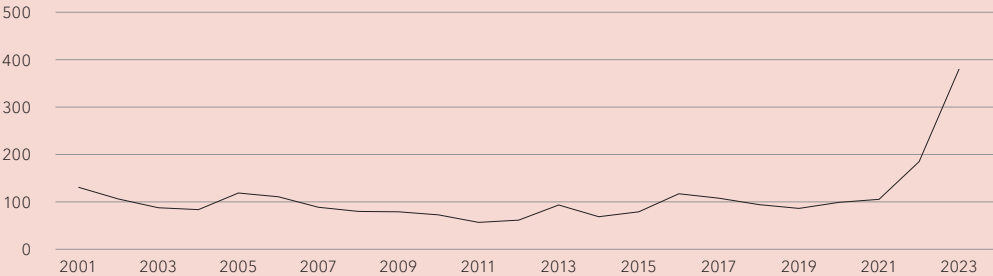
AVFLYTTNINGSSTATISTIK STUDENTLÄGENHETER 2023

	Antal lgh	Antal avflytt	Avflytt %
Student	1 097	668	61,0

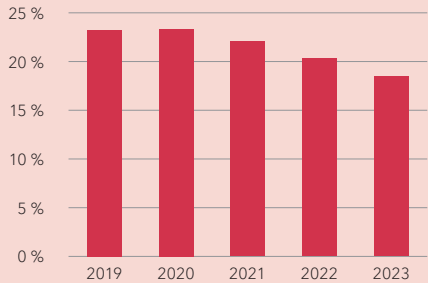
LÄGENHETER RIKTADE TILL SÄRSKILDA MÅLGRUPPER

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Seniorbostäder	1 263	1 280	1 259	1 238	1 243	1 243	1 243	1 243	1 246	1 229
Bostäder i kollektivhus	61	61	61	61	61	61	61	61	61	62
Studentbostäder	2 244	1 993	2 017	1 777	1 601	1 416	1 056	1 069	1 123	1 095
Ungdomsbostäder	0	0	0	16	91	82	95	97	115	93
Rök- och husdjursfria bostäder	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
Bostäder i småhus	1 444	1 429	1 426	1 409	1 418	1 414	1 411	1 404	1 401	1 401
Omsorgsbostäder	345	345	345	345	345	345	320	299	299	299
Omsorgsbostäder i dotterbolag	534	534	542	542	605	614	614	653	653	630

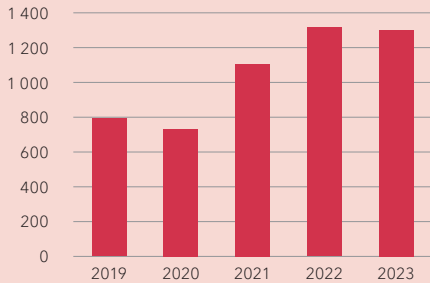
VAKANTA LÄGENHETER 2001-2023



SOLIDITET



INVESTERINGAR



HYRESJUSTERINGAR

År	Procent
1995-03-01	3,00
1996-01-01	2,90
1997-01-01	2,90
1998-09-01	-0,70
1999-02-01	-0,70
2001-01-01	1,30
2002-01-01	1,00
2003-01-01	2,40
2004-01-01	2,05
2005-04-01	2,30
2006-01-01	-0,25
2007-03-01	2,00
2008-01-01	2,50
2009-03-01	2,70
2010-01-01	1,75
2011-01-01	2,25
2012-02-01	2,95
2013-01-01	1,95
2014-01-01	2,25
2015-01-01	0,90
2016-01-01	0,85
2017-02-01	1,10
2018-02-01	1,36
2019-01-01	2,00
2020-01-01	1,92
2021-01-01	1,50
2022-01-01	1,90
2023-01-01	4,95
2024-01-01	5,25

Redovisning enligt transparenslagen

Lag (2005:590) om insyn i vissa finansiella förbindelser med mera. ÖrebroBostäder AB, 2023

1. Syftet med lagen

Syftet med lag (2005:590) om insyn i vissa finansiella förbindelser med mera (transparenslagen) är att implementera EG-kommissionens direktiv 80/723/EEG i svensk lag. Transparenslagen har som syfte att ge EU-kommissionen insyn i finansiella förbindelser mellan det allmänna samt offentliga företag och i vissa företags ekonomiska verksamhet.

Den insyn som transparenslagen ger är i första hand avsedd att underlätta EU-kommissionens tillsyn av EU:s konkurrensregler i allmänhet och statsstödsreglerna i synnerhet. Statsstödsreglerna baseras på att det offentliga inte ska subventionera viss näringsverksamhet. Transparenslagen syftar till att mäta statsstöd och att underlätta för EU-kommissionen och medlemsstaterna att identifiera otillåtna stöd som snedvrider konkurrensen.

2. Öppen redovisning

En öppen redovisning ska upprättas för att EU-kommissionen ska kunna få insyn i de finansiella förbindelserna mellan det allmänna (stat, kommun och regioner) och offentliga företag.

Överföringar från icke-företagsverksamhet till företagsverksamheten, liksom andra finansiella förbindelser mellan det allmänna och företaget, ska redovisas i den öppna redovisningen.

3. Särskild ekonomisk redovisning

En särskild ekonomisk redovisning (separat redovisning) ska upprättas för företag som har fått exklusiva eller särskilda rättigheter eller annan särställning, under förutsättning att företaget även bedriver annan ekonomisk verksamhet. Separat redovisning gäller även under vissa förutsättningar företag som anförtratts att erbjuda tjänster av allmänt ekonomiskt intresse. Konkurrensskyddad företagsverksamhet omfattar företag som fått exklusiv eller särskild rätt att utföra en tjänst eller verksamhet.

Företag som bedriver både Konkurrensskyddad verksamhet

och konkurrensskyddad verksamhet ska särredovisa intäkter och kostnader för de båda områdena. Överföringar mellan den konkurrensskyddade och den konkurrensskyddade företagsverksamheten ska redovisas i den separata redovisningen.

Den yttersta avsikten är att säkerställa att det offentliga inte korssubventionerar affärsverksamhet som riktar sig till marknaden.

Bolaget har inte beviljats exklusiva eller särskilda rättigheter, eller anförtratts att tillhandahålla tjänster av allmänt ekonomiskt intresse enligt artikel 106.2 i EUF-fördraget eller fått ersättning i någon form för detta.

4. Bolagets redovisning

Bolaget är ett av Örebro Rådhus AB helägda bolag. Örebro Rådhus AB är i sin tur helägt av Örebro kommun och faller därför inom transparenslagens definition av offentligt företag.

Bolagets nettoomsättning uppgick till 1 975 mkr år 2023. Enligt direktivet ska offentliga företag som har en årlig nettoomsättning överstigande 40 miljoner euro tillämpa bestämmelserna om redovisning enligt transparenslagen.

Med ”öppen redovisning” avses att offentligt företag ska redovisa sina finansiella förbindelser med det allmänna så att det tydligt framgår vilka offentliga medel företaget fått direkt eller indirekt, via andra offentliga företag eller finansiella institut, och hur medlen har använts.

Av den öppna redovisningen ska särskilt framgå finansiella förbindelser som avser:

- kapitaltillskott,
- förlustbidrag,
- amorteringsfria eller på annat sätt förmånliga lån,
- gynnande genom avstående från vinst, fordran eller normal avkastning på offentliga medel samt
- ersättningar för ekonomiska ålägganden från det allmänna.

Förbindelserna framgår av respektive avsnitt nedan.

Kapitaltillskott: Har ej erhållits.

Förlustbidrag: Har ej erhållits.

Amorteringsfria eller på annat sätt förmånliga lån: Per 2023-12-31 har bolaget lån på 9 691 mkr från Örebro kommun utan amorteringskrav. Under året har bolaget betalt räntor till Örebro kommun på 355 mkr samt 27,5 mkr i borgensavgift på 0,25 %.

Gynnande genom avstående från vinst, fordran eller normal avkastning på offentliga medel: Har ej erhållits.

Ersättningar för ekonomiska ålägganden från det allmänna: Har ej erhållits.

Övrigt som hänt under året

Under 2023 har bolaget fakturerat Örebro kommun 82 mkr, varav 48 mkr avser lokalhyror, 33 mkr bostadshyror samt 1 mkr i kringkostnader.

Örebro kommun har fakturerat bolaget 92 mkr i VA-avgifter samt 355 mkr i räntekostnader och 27,5 mkr i borgensavgifter.

Under 2023 har bolaget fakturerat Kumbro 0,7 mkr avseende lokalhyra samt fakturerat Kumbro Stadsnät 8,5 mkr avseende bredbandsinfrastruktur.

Utdelning till Örebro Rådhus AB har ej gjorts under året.

Bolaget har under året köpt vd- och styrelseförsäkring från Örebro Rådhus AB för 50 tkr.

Örebro den 22 mars 2024.

Ulf Rohlén
Verkställande direktör

Oliver Hagvall
Ekonomichef

Bilaga 1

Intäkter och kostnader (tkr):

Uppgifterna är hämtade från motpartsavstämning i resultaträkningen per 2023.

Konkurren utsatt verksamhet	Intäkter	Kostnader
Örebro kommun	82 000	474 500
Örebro Rådhus AB	0	50
Kumbro	660	0
Kumbro Stadsnät	8 500	0

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ÖrebroBostäder AB, organisationsnummer 556334-8449

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för ÖrebroBostäder AB för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 20–37 i detta dokument.

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständig-

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för ÖrebroBostäder AB för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till ÖrebroBostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

der, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örebro den 22 mars 2024.

Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Örebrobostäder AB, organisationsnummer 556334-8449

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för mitt vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Örebro den 22 mars 2024.

Ernst & Young AB

Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor

STYRELSE

ÖBOS STYRELSE

Mats Sjöström (s)

Ordförande

Håkan Jacobsson (m)

Förste vice ordförande

Helena Ståhl (sd)

Andre vice ordförande

Emelie Jaxell (m)

Ledamot

Emelie Toro Hartman (s)

Ledamot

Jimmy Nordengren (c)

Ledamot

Yngve Alkman (l)

Ledamot

David Samuelsson (s)

Suppleant

Sara Ishak (m)

Suppleant

Thord Andersson (kd)

Suppleant

TJÄNSTEPERSONER

Ulf Rohlén

Vd

Carl-Johan Baatz

Vice vd

Oliver Hagvall

Sekreterare

PERSONALREPRESENTANTER

Sten-Inge Dellevåg

Vision

Stellan Flodman

Fastighetsanställdas förbund



LEDNINGSGRUPP

ÖBOS LEDNINGSGRUPP

Ulf Rohlén
vd

Carl-Johan Baatz
Vice vd

Anna-Carin B Magnusson
Förvaltningschef

Harriet Arnold
Chef kommunikation & marknadsföring

Jan Dahlkvist
Byggchef

Karin Nordmark
HR-chef

Oliver Hagvall
Chef ekonomi & administration

Petter Ruesson
Chef hållbar utveckling



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda att stadigvarande brukas eller innehas i bolaget.

Balansomslutning

Summan av alla tillgångar eller summan av eget kapital och skulder.

Cap (= räntetak)

Ett avtal där låntagaren betalar en premie för rätten att inte behöva betala räntor över en viss nivå.

Derivatinstrument

Ett samlingsbegrepp för olika finansiella produkter som skapats för att uppnå önskad risknivå i den finansiella verksamheten.

Direktavkastning

Driftnetto i förhållande till genomsnittligt bokfört värde på fastigheterna.

Driftnetto

Resultatet före avskrivningar på fastigheter, det vill säga nettoomsättningen minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Eget kapital

De pengar som ägaren/ägarna betalat in plus alla vinster som sparats från tidigare år.

Finansnetto

Det samlade resultatet av alla räntekostnader och ränteintäkter.

Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU)

Ett system där hyresgästen bestämmer om underhåll ska utföras eller inte i lägenheten. Om hyresgästen avstår underhåll när tidsintervallet gått ut erhåller denne rabatt på hyran.

Investering

Exempelvis utbyte av komponent i en fastighet eller ny- eller tillbyggnad.

K3

Det regelverk som ÖrebroBostäder följer på grund av sin storlek. Indelningen har bestämts av Bokföringsnämnden och gäller från 2014-01-01.

Kapitalbindningstid

Anger hur lång tid det är tills lånet förfaller.

Kassaflödesanalys

En uppställning som visar hur likvida medel erhållits och vad dessa medel använts till. Uppställningen skiljer på löpande verksamhet, investeringsverksamhet samt finansieringsverksamhet.

Komponent

Del av fastighet som är en avskiljbar del och som skrivs av enligt en egen avskrivningsplan. Exempelvis stomme, tak, fasad etc.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller inom ett år.

Likvida medel

Kontanter, bank- och postgirokonton samt kortfristiga placeringar som snabbt kan omvandlas till kontanter eller bankmedel.

Långfristiga skulder

Skulder som förfaller tidigast om ett år.

Obeskattade reserver

Avsättningar som görs för att skjuta upp beskattning av vinster.

Omsättningstillgångar

Alla tillgångar som inte är anläggningstillgångar, det vill säga tillgångar som är avsedda att omsättas inom ett år.

Räntabilitet (eller avkastning)

Ett resultatmått i förhållande till genomsnittligt eget kapital eller genomsnittligt totalt kapital.

Räntebindningstid

Anger hur lång tid räntan på ett lån är bunden.

Ränteswap

Avtal mellan två parter att byta räntebetalningar på ett underliggande lån. Används för att omvandla kort räntebindningstid till lång räntebindningstid eller omvänt.

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i förhållande till räntekostnader. Detta mäter alltså förmågan att kunna betala räntor med intjänade medel.

Soliditet

Eget kapital inklusive 72 procent av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Stibor

Stockholm Interbank Offered Rate. Den ränta som bankerna lånar eller placerar pengar till. Fastställs dagligen.

Taxeringsvärde

Det värde på en fastighet som fastställs vid fastighetstaxeringen. Värdet ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet för fastigheten.

Totalavkastning

Driftnetto plus (värdeförändring minus nettoinvestering) delat med genomsnittligt marknadsvärde.

Underhåll

Åtgärder som syftar till att upprätthålla en fastighet och dess tekniska system. Avser planerade åtgärder som innebär utbyten eller renovering.

Vakansgrad

Andelen outhyrt i förhållande till totalt möjlig uthyrning. Kan mätas i kronor (ekonomisk vakansgrad) eller i kvadratmeter. Ibland avser det förhållandet på balansdagen och ibland utfallet under hela året (eller annan mätperiod).

Definitioner

Definition av förnybar energi

Förnybara energikällor är energikällor som hela tiden förnyar sig och, vad vi känner till idag, inte tar slut inom överskådlig framtid. Lagrade energikällor (fossilt bränsle) som olja, kol, gas och uran är inte förnybara energikällor. Elenergi kan vara producerad av såväl förnybar energi som när den framställs i vattenkraftverk eller i biobränsleeldade kraftvärmeverk och är inte förnybar energi om den framställs i kärnkraftverk eller kraftverk som drivs av olja eller kol.

Förnybara energikällor är:

- Solenergi – solcell, soluppvärmning, solvärme, solfångare
- Vindkraft – vindkraftpark, vindkraftverk
- Vattenkraft – saltkraft, vågkraft, tidvattenkraft, havsvärmekraft
- Jordvärmekraft – värmepump, markvärme, bergvärme, vattenvärme
- Bioenergi – bränslepellets, biobränsle

Beräkningar av förnybar energi

Beräkningarna bygger på att antagande att 85 procent av fjärrvärmerna är grön.

Atemp

Uppvärmd yta mer än 10° C.

Driftkostnad

Med driftkostnad avses drift-, administrations- och företagsövergripande kostnader.

Fastighetsförvärv

Med fastighetsförvärv avses köp av bebyggda fastigheter (läs antalet lägenheter).

Avhysningar

Avhysning innebär att Kronofogdemyndigheten genomför avhysning av hyresgäst. Till grund för avhysningen finns ett beslut, ett utslag om handräckning eller en dom där det står att hyresgästen är skyldig att flytta. Då ÖrebroBostäder AB har gjort en uppsägning och hyresgästen accepterar detta definieras det inte som en avhysning.

Bostäder tillgängliga för äldre

Här avses bostäder i markplan samt bostäder man når med hiss. Då det råder höjdskillnad vid entréer måste ramp eller liknande finnas.

CO₂ beräkningsmodell

För att beräkna utsläppen av CO₂ från verksamheten används följande omräkningsfaktorer:

Energibärare	Enhet	Utsläpp per enhet
El	KWh	257 gram CO ₂
Olja	m ³	2680 kg CO ₂
Fjärrvärme	KWh	102,8 gram CO ₂
Bensin	liter	2,65 kg CO ₂
Diesel	liter	2,98 kg CO ₂
E85	liter	0,6 kg CO ₂
Biogas	liter	0,2 kg CO ₂

För flygresor används Tricoronas beräkningsmodell för utsläpp. För bilar bedöms bränsleförbrukningen vara en liter/mil för bensindrivna bilar och 0,8 liter för dieseldrivna.

Miljöledningssystem

Det finns inget system i enlighet med någon standard. Flera riktlinjer och direktiv är uppbyggda i enlighet med ISO 14001, men inte ett komplett system.

Hållbarhetskriterier vid upphandling

Inom begreppet avses kriterier inom etiskt och socialt ansvar samt ekonomi.

Som standard i förfrågningsunderlagen är klausuler om rätt till hävning om part blir dömd för brott mot bland annat jämställdhetslagen, diskriminering i arbetslivet eller gällande arbetsmiljölag och arbetsmiljöförordning. När det gäller ekonomi ska anbudsgivaren kunna visa att denne är fri från hinder för deltagande enligt LOU.

Miljöansvar

Avtal innehållande miljökrav, det vill säga upphandlade kontrakt som innehåller både pris och miljökrav. Andel upphandlingar med miljökrav under året.

Socialt ansvarstagande

Avtal innehållande sociala krav, det vill säga upphandlade kontrakt som innehåller både pris och sociala kriterier. Andel upphandlingar med sociala krav under året.

Riskhantering i verksamhetssystem

Riskhanteringssystem som innehåller riskanalyser, åtgärder och kontroll.

Arbetsvillkor

Revision eller utvärdering av entreprenörer, det vill säga uppföljning av lagkrav eller krav enligt fackliga avtal.

Anställda

Antal anställda beräknas på antal månadsanställda och visstidsanställda, dock inte vikarier. Timanställda beräknas inte.

Månadslön

Månadslön samt eventuella tillägg som är kopplade till grundrollen.

Sjukfrånvaro

Den totala sjukfrånvaron beräknas på antal sjukdagar oberoende anledning av frånvaro. När det gäller olycksfall i arbetet beräknas antal sjukdagar utifrån de inrapporterade arbetsskador och tillbud som lett till sjukskrivning.

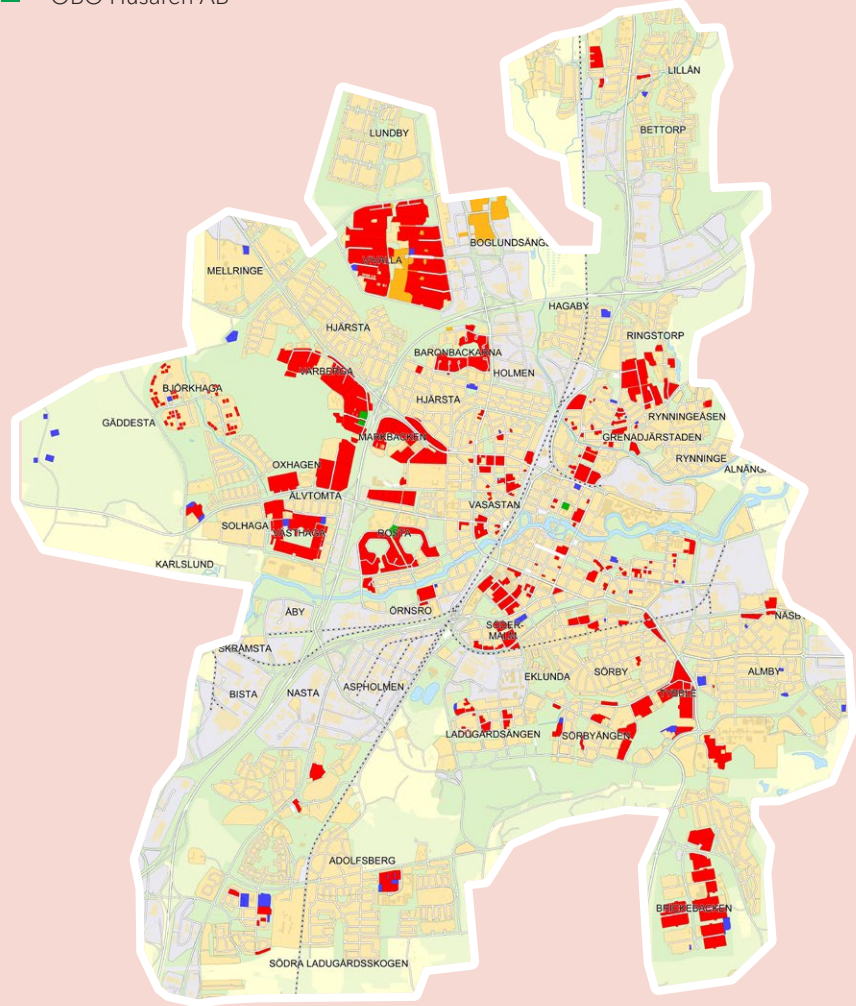
Fastigheter	Redovisningsenhet	Antal fastigheter	<=1 rok	Antal lägenheter					Totalt	Antal lokaler	Lägen-hetsyta	Lokalyta	Totalyta	Areor m²		Årshyror, kr		Hyra kr m²/år		Bokfört värde tkr	Marknads-värde tkr	Taxerings-värde tkr
				2 rok	3 rok	4 rok	>=5 rok	Lägenheter						Lokaler	Lägenhet	Lokal						
VIVALLA-BARONBACKARNA																						
Rörströmsälven 12-13, Långseleån 9, 11	Strofogatan, Balladgatan, Versgatan	4	-	289	83	69	33	474	2	36 954	425	37 379	36 489 661	505 643	987	1 189	187 352	490 324	237 458			
Rörströmsälven 11 m fl, Långseleån 8	Prosagatan, Balladgatan, Skaldegatan	5	17	274	143	74	40	548	4	42 348	266	42 614	40 892 568	338 671	966	1 271	85 424	535 661	263 854			
Rörströmsälven 1-3, Långseleån 1-3 m fl	Vivallaringen, Författargatan, Visgatan	12	7	190	148	60	67	472	2	39 164	247	39 411	41 107 225	298 126	1 050	1 209	273 006	591 448	284 045			
Långseleån 4-7	Krönikegatan, Lyrikgatan	5	1	133	90	99	74	397	3	32 478	180	32 658	44 694 471	310 272	1 376	1 725	671 142	788 257	242 501			
Balladen 4 m fl	Lars Wivallius väg	2	47	147	172	56	6	428	28	26 413	3 885	30 298	30 923 017	3 724 111	1 171	959	111 635	531 077	443 138			
Rörströmsälven 4, 6-7	Poesigatan, Diktargatan	3	49	115	96	43	48	351	2	27 546	666	28 212	28 191 172	983 307	1 023	1 476	103 269	403 360	187 871			
Skådespelet 1, Vindelälven 24 m fl	Hj Bergmans väg, Brogatan	4	91	120	202	38	6	457	16	26 969	2 119	29 088	34 540 377	2 162 126	1 281	1 020	204 250	665 018	425 380			
SUMMA VIVALLA-BARONBACKARNA		35	212	1 268	934	439	274	3 127	57	231 872	7 788	239 660	256 838 491	8 322 256	1 108	1 069	1 636 079	4 005 145	2 084 247			
VARBERGA-OXHAGEN																						
Garphyttan 5:10,12, Östra Via 1:118 m fl	Garphyttan, Vintrosa, Björkhaga	25	50	175	164	76	18	483	5	35 632	308	35 940	40 424 146	257 985	1 134	837	265 494	627 347	427 386			
Vindflöjeln 2, 6, Brisen 2, Molnet 2	Skäpplandsgatan, Björkhaga	4	134	376	53	4	23	590	38	35 187	12 575	47 762	37 514 080	17 360 133	1 066	1 381	184 907	791 482	529 044			
Vindmätaren 1, Vindfånget 1, Oxhagen 5-7	Stånggatan, Spannlandsgatan, Tornfalksgatan	5	29	175	249	96	6	555	6	42 985	1 835	44 820	43 495 682	2 490 618	1 012	1 358	112 115	643 452	391 332			
Vindhjulet 1, Vindmätaren 2, Oxhagen 2 m fl	Spannlandsgatan, Tunnlandsgatan, Grönsångaregatan	4	4	93	245	134	19	495	7	40 534	813	41 347	48 628 509	892 860	1 200	1 098	372 819	876 483	481 005			
Varberga 1-2, 14, Oxhagen 1, 4 m fl	Varbergagatan 1-84, Meijerhelmsgatan, Tornfalkgatan, 1-23, 144-162	15	64	159	189	68	23	503	5	35 438	315	35 753	45 064 592	228 875	1 272	727	323 098	758 312	310 973			
Varberga 5, 10, 11 m fl	Varbergagatan 57-146, Varberga Torg	4	65	220	197	35	31	548	29	38 375	8 338	46 713	55 823 494	7 895 926	1 455	947	644 835	1 006 133	359 084			
Varberga 9, 13 m fl	Varbergagatan 177-250	5	103	159	206	34	11	513	5	32 741	620	33 361	31 600 528	713 627	965	1 151	60 982	415 040	209 517			
SUMMA VARBERGA-OXHAGEN		62	449	1 357	1 303	447	131	3 687	95	260 892	24 804	285 696	302 551 031	29 840 024	1 160	1 203	1 964 250	5 118 250	2 708 341			
CENTRUM-TYBBLE																						
Klockgjutaren 1, 19, Tunnbindaren 18 m fl	Köpmangatan, Änggatan, Fabrikgatan	6	89	218	95	85	-	487	27	32 293	2 059	34 352	39 511 212	1 931 968	1 224	938	107 215	873 854	599 301			
Klockgjutaren 17-18, Tunnbindaren 16	Köpmangatan, Drottninggatan, Tunnbindargränd	3	93	185	167	24	23	492	43	30 637	9 161	39 798	38 726 065	9 962 287	1 264	1 088	317 063	950 139	622 239			
Krämaren 26, Ryttdaren 13-14, Grundläggaren m fl	Krämaren, Drottninggatan, Köpmangatan	13	81	197	110	59	10	457	145	30 079	18 278	48 356	37 600 719	25 948 365	1 250	1 420	249 645	1 097 279	745 842			
Idrottshuset 1, Mekanikern 6, Stenhuggaren 3 m fl	Restalundsvägen, Kungsgatan, Köpmangatan	14	94	199	133	56	2	484	20	33 462	2 530	35 992	51 199 225	4 340 717	1 530	1 716	479 863	1 259 333	801 426			
Stansaren 5, Klacken 12-13, Sulan 10-11 m fl	Ekängsgatan, Södermalm m fl	17	101	174	94	49	11	429	5	28 508	383	28 891	33 262 035	345 678	1 167	903	106 799	790 290	490 543			
Lärkan 10-12, Måsen 23 m fl	Öster	29	140	218	143	42	8	551	28	36 061	4 038	40 099	47 354 369	6 814 319	1 313	1 688	289 433	1 038 923	679 838			
Arcturus 1-2, Sörbygården 1 m fl	Hagmarksgatan, Kumminvägen	8	24	227	149	78	10	488	13	33 622	1 134	34 756	37 915 738	618 157	1 128	545	131 254	683 532	521 852			
Pärllöken 1, Fåraherden 2, Biplanet 3 m fl	Pälsbodagatan, Loggatan, Termikgatan m fl	23	57	156	157	135	36	541	14	41 976	2 583	44 559	58 867 308	4 739 474	1 402	1 835	433 916	1 331 363	812 113			
SUMMA CENTRUM-TYBBLE		113	679	1 574	1 048	528	100	3 929	295	266 638	40 165	306 803	344 436 671	54 700 965	1 292	1 362	2 115 188	8 024 713	5 273 154			
ROSTA-MARKBACKEN																						
Tegelmästaren 1, 3, 4, 8, 12	Örnsköldsgatan 1-155	5	23	155	282	33	13	506	8	32 711	722	33 433	39 541 443	751 336	1 209	1 040	211 762	653 465	273 680			
Takteglet 1, Tegelslageriet 1-3 m fl	Apelvägen, Lertagsgatan	7	64	201	123	53	58	499	10	32 737	1 987	34 724	43 262 596	2 593 272	1 322	1 305	347 141	743 328	290 438			
Lejongapet 2-3, 7-9, Gurkan 10 m fl	Karlslundsgatan, Hertig Karls alle´	20	75	191	127	29	5	427	25	30 029	3 868	33 897	36 499 647	4 117 372	1 215	1 064	229 663	778 887	578 116			
Begonian 1-2, Pingstliljan 1-5 m fl	Tengvallsgatan, Lertagsgatan	8	16	140	246	38	-	440	12	31 157	972	32 130	36 681 878	778 687	1 177	801	222 833	604 569	504 978			
Gäddan 1, Smeden 2, 4-6 m fl	Smeden, Västra Vintergatan	10	23	171	149	49	4	396	16	29 915	2 200	32 115	35 027 863	2 222 406	1 171	1 010	117 416	661 625	525 570			
Tusenskönan 1, 4, Tussilagogen 3	Östra Vintergatan	3	24	278	169	19	9	499	38	34 158	2 296	36 453	43 446 894	2 147 662	1 272	935	222 999	902 248	590 529			
Stjärnfallet 1, 3, Stjärnspelet 2	Västra Vintergatan	3	88	403	176	39	1	707	38	43 875	4 240	48 115	56 148 688	4 004 689	1 280	945	189 738	1 184 682	761 576			
SUMMA ROSTA-MARKBACKEN		56	313	1 539	1 272	260	90	3 474	147	234 582	16 286	250 867	290 609 009	16 615 424	1 239	1 020	1 541 551	5 528 805	3 524 887			

ÖrebroBostäders fastighetsbestånd 2023-12-31, inklusive dotterbolag

Fastigheter	Redovisningsenhet	Antal fastigheter	Antal lägenheter						Totalt	Antal lokaler	Areor m²		Totalyta	Årshyror, kr		Hyra kr m²/år		Bokfört värde tkr	Marknads-värde tkr	Taxerings-värde tkr
			<=1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>=5 rok	Lägen-hetsyta			Lokalyta	Lägenheter		Lokaler	Lägenhet	Lokal				
NORRBY																				
Låset 1, Rakan 9-14, Gradskivan 15	Höglundagatan, Tallbacksvägen, Norrbygatan	8	41	211	184	53	-	489	7	30 661	1 828	32 489	39 988 646	2 306 481	1 304	1 262	385 870	678 164	488 138	
Handtaget 6, 15, Gångjärnet 1-2, Passaren 3-5 m fl	Tallbacksvägen, Höglundagatan, Lindrothsgatan m fl	18	74	255	141	27	4	501	4	30 928	1 970	32 898	38 582 286	3 960 338	1 247	2 010	162 440	729 802	520 859	
Generalen 1, 3, Glanshammar 12:1, Brevlådan 2 m fl	Majorsgatan, Ringvägen, Rödklörevägen	23	49	114	265	85	4	517	7	36 293	2 110	38 403	43 232 593	6 253 638	1 191	2 964	431 947	775 007	536 077	
Blåslampan 1, Råbocken 1, Karmen 14 m fl	Hjorttorpsvägen, Bromsgatan, Hovstavägen m fl	19	180	228	141	44	19	612	22	37 227	3 230	40 458	50 734 014	3 223 119	1 363	998	428 440	1 085 243	700 429	
Sågen 2-4, Grenadjären 12, Kilen 15-17 m fl	Slottsgatan, Fanjunkarevägen, Berggatan m fl	15	149	255	82	23	2	511	7	30 589	399	30 988	41 800 627	323 473	1 367	811	267 229	868 044	628 235	
Smedjebacken 14, Vattenpasset 2, 13-16 m fl	Alnängsgatan, Skolgatan, Smedjebacken m fl	12	96	201	96	100	41	534	27	40 500	5 396	45 896	49 788 300	8 101 162	1 229	1 501	247 204	1 172 541	729 941	
Skolgården 1, 10, Källan 10, Furan 3, 7, 16 m fl	Storgatan, Gustavsgatan, Tulegatan m fl	17	100	284	129	27	1	541	43	33 366	6 402	39 768	39 697 214	9 195 161	1 190	1 436	201 003	896 256	646 615	
Hundlokan 1, 6-10, Hampan 2, 7, Hållstugan 30 m fl	Hållstugan, Fogdegatan, Hertig Karls Allé m fl	28	106	235	130	45	9	525	58	35 451	9 246	44 697	44 172 830	9 977 417	1 246	1 079	152 264	1 078 146	670 371	
SUMMA NORRBY		140	795	1 783	1 168	404	80	4 230	175	275 017	30 581	305 597	347 996 510	43 340 789	1 265	1 417	2 276 398	7 283 202	4 920 665	
BRICKEBACKEN-STUDENT																				
Maskinisten 9, Universitetet 3 m fl	STUDENT Rudbecksgatan m fl	4	400	154	6	-	-	560	24	16 999	3 165	20 164	32 532 615	4 587 850	1 914	1 449	283 635	829 515	370 842	
Universitetet 2, 5, 7	STUDENT Åstadalsvägen, Studentgatan	3	218	139	4	-	-	361	6	10 037	692	10 729	18 650 529	991 805	1 858	1 433	114 870	426 667	240 749	
Gräshoppan 1-3, 6-7, Schäfern 1 m fl	Adolfsberg, Mosås m fl	27	9	171	153	107	30	470	18	36 676	1 718	38 394	45 766 580	1 856 093	1 248	1 080	249 155	998 345	642 507	
Mellösa 2:31-32, Talby 2:35 m fl	Odensbacken, Stora Mellösa	26	53	139	91	13	-	296	17	19 417	1 111	20 528	20 278 477	658 429	1 044	593	87 358	247 046	96 571	
Grantoppen 4-5, Bottenhavet 1-2 m fl	Björkrisvägen, Granrisvägen, Tybblegatan m fl	8	70	383	308	72	-	833	49	52 832	9 505	62 337	61 127 440	11 852 815	1 157	1 247	230 550	1 127 018	720 452	
Tallkronan 1, Tallstammen 1 m fl	Tallrisvägen, Granrisvägen	4	1	216	246	64	17	544	4	43 206	271	43 477	43 110 584	232 409	998	858	221 801	622 137	277 152	
Tallkotten 1, 2, Enriset 1-2 m fl	Grankottvägen, Enrisvägen m fl	6	83	224	168	68	-	543	8	36 772	347	37 119	39 852 444	192 881	1 084	556	266 128	616 478	283 949	
SUMMA BRICKEBACKEN-STUDENT		78	834	1 426	976	324	47	3 607	126	215 938	16 809	232 747	261 318 669	20 372 282	1 210	1 212	1 453 498	4 867 206	2 632 222	
SUMMA ÖREBROBOSTÄDER		484	3 282	8 947	6 701	2 402	722	22 054	895	1 484 938	136 433	1 621 370	1 803 750 381	173 191 740	1 215	1 269	10 986 963	34 827 321	21 143 516	
ÖBO OMSORGSFASTIGHETER AB																				
38 omsorgsfastigheter i hela kommunen		38	556	143	8	-	-	707	96	27 109	36 958	64 068	45 362 999	66 891 631	1 673	1 810	827 994	1 524 926	117 490	
SUMMA ÖBO OMSORGSFASTIGHETER AB		38	556	143	8	-	-	707	96	27 109	36 958	64 068	45 362 999	66 891 631	1 673	1 810	827 994	1 524 926	117 490	
ÖBO HUSAREN AB																				
4 fastigheter i hela kommunen		4	-	32	14	1	-	47	12	2 906	7 014	9 920	5 576 400	17 205 017	1 919	2 453	256 976	425 968	224 921	
SUMMA ÖBO HUSAREN AB		4	-	32	14	1	-	47	12	2 906	7 014	9 920	5 576 400	17 205 017	1 919	2 453	256 976	425 968	224 921	
VÄSTERPORTEN FASTIGHETER I ÖREBRO AB																				
11 fastigheter i hela kommunen		13	-	-	-	-	-	-	134	-	81 120	81 120	-	76 135 076	-	939	470 973	787 228	261 125	
SUMMA VÄSTERPORTEN FASTIGHETER I ÖREBRO AB		13	-	-	-	-	-	-	134	-	81 120	81 120	-	76 135 076	-	939	470 973	787 228	261 125	
SUMMA ÖREBROBOSTÄDER AB INKL DOTTERBOLAG		539	3 838	9 122	6 723	2 403	722	22 808	1 137	1 514 953	261 525	1 776 478	1 854 689 780	333 423 464	1 224	1 275	12 542 907	37 565 443	21 747 052	

ÖREBRO TÄTORT:

- ÖrebroBostäder AB
- ÖBO Omsorgsfastigheter AB
- Västerporten Fastigheter i Örebro AB
- ÖBO Husaren AB



ÖREBRO KOMMUN:

- Askers by
- Garphyttan
- Glanshammar
- Hampetorp
- Kilsmo
- Latorp
- Mosås
- Odensbacken
- Stora Mellösa
- Vintrosa
- Ölmbrotorp





Hem för dig

ÖrebroBostäder AB

Fredsgatan 20 A

Box 8033, 700 08 Örebro

Tel. 019-19 42 00 | www.obo.se