

A photograph of modern apartment buildings. On the left is a building with dark red vertical wood cladding and balconies with perforated metal railings. In the center and right are buildings with light beige or cream-colored facades and multiple windows. The sky is blue with scattered white clouds.

# ÖrebroBostäder AB

# Årsredovisning

---

# 2025

# Innehåll

## INLEDNING

Koncernen i korthet	3
VD har ordet	4

## HÅLLBARHETSRAPPORT

Hållbara ÖBO	6
ESRS2 Allmänna upplysningar	8
Så här har vi gjort vår hållbarhetsrapport	8
Vår styrning	8
Affärsplan	9
Vår strategi	10
Våra intressenter och hållbarhetsfrågor	11
Resultat av väsentlighetsanalysen	12

<b>Ekologisk hållbarhet</b>	18
Indikatorer	22

<b>Social hållbarhet</b>	24
Indikatorer	27

<b>Ekonomisk hållbarhet</b>	30
Indikatorer	32

## ÅRSREDOVISNING

Förvaltningsberättelse	34
Resultaträkning	39
Balansräkning	40
Kassaflödesanalys	41
Noter	42
Underskrifter	52
Statistik	53
Revisionsberättelse	55
Revisorns yttrande	57
Styrelse	58
Ledningsgrupp	59
Ordlista	60

**Foto:** Alexander von Sydow, Alexander Walltin, Ola Helsmo Krondahl

**Omslagsbild:** Kvarteret Hållstugan

# Koncernen i korthet

ÖBO är det kommunala bostadsbolaget i Örebro, Sveriges sjunde största kommun. Vid årsskiftet den 31 december 2025 var Örebros befolkning 160 759 (160 143). Det är en ökning med 616 (792) personer från föregående år.

## Snabbfakta

### ÖrebroBostäder AB

Anställda: 462  
Omsättning: 2 165 mkr  
Fastighetsbeståndets genomsnittliga värdeår: 1977  
Genomsnittlig hyra: 1 366 kr/m<sup>2</sup>  
Hyresgäster: 40 518 (2024-12-31)  
Hyresgäster 0-15 år: 7 624  
Hyresgäster 55-80+ år: 11 738

## Fastighetsbeståndet uppdelat på bolagen

### BOSTÄDER

#### Koncernen

Antal bostäder: 22 808  
Kvadratmeter bostadsyta: 1 516 370

#### ÖrebroBostäder AB

Antal bostäder: 21 980  
Kvadratmeter bostadsyta: 1 482 525

#### Antal specialbostäder

Senior: 1 120  
Student: 1 164  
Ungdom: 105

#### Storleksfördelning, antal

Ett rum och kök: 3 182  
Två rum och kök: 8 914  
Tre rum och kök: 6 731  
Fyra rum och kök: 2 415  
Fem rum och kök, och större: 738

#### ÖBO Husaren AB

Antal bostäder: 47  
Kvadratmeter bostadsyta: 2 906

#### ÖBO Omsorgsfastigheter AB

Antal bostäder: 781  
Kvadratmeter bostadsyta: 30 939

### LOKALER

#### Koncernen

Antal lokaler: 1 150  
Kvadratmeter lokalyta: 259 453

#### ÖrebroBostäder AB

Antal lokaler: 883  
Kvadratmeter lokalyta: 131 683

#### ÖBO Husaren AB

Antal lokaler: 14  
Kvadratmeter lokalyta: 7 001

#### ÖBO Omsorgsfastigheter AB

Antal lokaler: 115  
Kvadratmeter lokalyta: 37 867

#### Västerporten Fastigheter AB

Antal lokaler: 138  
Kvadratmeter lokalyta: 82 903





## Med målbild 2045 som kompass, för ett hållbart och attraktivt Örebro

Under 2025 har ÖrebroBostäder tagit viktiga steg framåt i en ständigt föränderlig omvärld. Med en gemensam riktning mot målbild 2045, stärkt ekonomi, satsningar i stadsutvecklingen och ett hållbart arbetssätt skapar vi grunden för en långsiktigt framgångsrik samhällsnytta.

År 2025 har varit ett år som visat styrkan hos ÖBO och komplexiteten, men också möjligheterna i vårt uppdrag. Efter mitt första hela år som VD kan jag konstatera att vi verkar i en tid där kraven och förväntningarna på oss som allmännyttigt bostadsbolag är stora, men möjligheterna att göra verklig skillnad är många. Vårt uppdrag ligger fast: att erbjuda örebroarna trygga och goda hyresbostäder för alla, oavsett inkomst, ursprung, ålder och hushållstyp, och samtidigt bidra till stadens långsiktiga utveckling.

Med vårt arbete för hållbar och framgångsrik stadsdelsutveckling nyttjar vi vårt allmännyttiga uppdrag fullt ut för att bidra till stadens utveckling, där Vivalla är först ut och varje område därefter utvecklas med egna identiteter och målbilder inom ramen för vår gemensamma

riktning mot 2045. Genom ökad ÖBO-närvaro, starkare relationer med våra kunder och ett fördjupat samarbete med exempelvis kommunen, näringslivet och civilsamhället skapar vi trygghet, fler vägar till utbildning och arbete samt långsiktigt hållbara och attraktiva stadsdelar.

### Målbild mot 2045

Under året har vi tagit flera viktiga steg som tillsammans formar riktningen framåt. Ett av de mest betydelsefulla är arbetet med vår nya målbild för 2045. Målbilden ger oss en gemensam kompass i en omvärld som förändras snabbt, där ekonomiska, ekologiska och sociala perspektiv måste hållas samman. År 2045 ska ÖBO vara en självklar möjliggörare i utvecklingen av Örebro – nära våra hyresgäster, närvarande i stadsutvecklingen och långsiktiga i våra vägval.

**” Målbilden ger oss en gemensam kompass i en omvärld som förändras snabbt, där ekonomiska, ekologiska och sociala perspektiv måste hållas samman.**

Arbetet med målbilden har involverat hela organisationen och lagt grunden för hur vi prioriterar, styr och utvecklar vår verksamhet.

### **Vi är med och utvecklar Örebro**

2025 har också varit ett år präglad av stora investeringar och viktiga stadsutvecklingsprojekt. Förnyelsen i kvarteret Hållstugan, byggnationen av Varberga kultur- och fritidscenter, utvecklingen av Västerporten Arena och Vivallaskolans skolgård är några exempel på satsningar som sträcker sig långt bortom det enskilda huset. Projekten rymmer bostäder, mötesplatser och funktioner som stärker trygghet, gemenskap och livskvalitet.

### **Arbetet för färre vakanser har gett resultat**

En annan central fråga under året har varit fokus på att minska våra vakanser. Efter en period med ökade vakanser har vi under året

lyckats vända trenden. Ett mer aktivt och målgruppsanpassat uthyrningsarbete, justerade erbjudanden och ett tydligare kundfokus har bidragit till att vakansgraden minskat successivt. Arbetet fortsätter, men utvecklingen visar att riktade insatser och närhet till våra blivande hyresgäster gör skillnad.

### **Hållbarhetsperspektiv som en röd tråd**

Att vi jobbar hållbart med alla tre hållbarhetsperspektiven som genomsyrar hela vår verksamhet är en framgångsfaktor för att lyckas med vårt uppdrag. Under året har vi fortsatt att stärka vårt arbete inom ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Vi har stärkt vårt arbete med social hållbarhet genom att välkomna medarbetarna från vårt dotterbolag Västerporten till ÖBO. Tillsammans får vi ännu större möjligheter att samla kunskap, engagemang och resurser och gemensamt kraftsamla för att



utveckla alla stadsdelar i hela Örebro.

Förändringar i EU:s regelverk har också gjort att vi vet att hållbarhetsarbete inte handlar om rapportering utan att rapporteringen hjälper oss att prioritera, ta rätt steg framåt och utvärdera. Klimatarbetet fortsätter med fokus på energieffektivisering, minskade utsläpp och biologisk mångfald, samtidigt som våra sociala satsningar i bostadsområdena bidrar till tryggare och mer inkluderande stadsdelar.

### **Engagerade medarbetare visar vägen med omtanke, ansvar och framåtanda**

Bakom alla siffror, projekt och strategier finns våra medarbetare. Jag vill rikta ett stort tack till alla medarbetare! Ert engagemang, professionalism och vilja att bidra – i vardagen och när det verkligen behövs – gör skillnad varje dag! Det gäller inte minst i perioder med hög arbetsbelastning och snabba omställningar. Att fortsätta vara en attraktiv, trygg och utvecklande

arbetsgivare är avgörande för ÖBOs fortsatta utveckling.

### **Vägen framåt**

När vi nu sammanfattar 2025 gör vi det med både ödmjukhet och framtidstro. Vi står inför fortsatta utmaningar, men också med en tydlig riktning framåt. Med målbilden för 2045 som ledstjärna, ett starkt hållbarhetsarbete och ett fortsatt fokus på våra hyresgäster ska ÖBO även framåt vara en stabil och ansvarstagande kraft i Örebros utveckling. Vi har en tydlig riktning för framtiden och jag ser fram emot ett spännande 2026!

Trevlig läsning!

**Petra Karlsson Ekström,  
vd ÖrebroBostäder AB**

# Hållbarhetsrapport

# Ansvar för livet i och mellan husen

ÖBO har under många år byggt upp ett långsiktigt och strukturerat hållbarhetsarbete som gett oss en stark position inom ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet – en grund vi är stolta över. Samtidigt verkar vi i en omvärld med tuffare ekonomiska villkor, social oro och en snabbt föränderlig energimarknad, vilket gör hållbarhetsfrågorna ännu viktigare.

För oss handlar hållbarhet om ansvar för framtiden och för livet i och mellan husen. Vi bidrar till attraktiva och trygga stadsdelar, värnar natur och miljö samt skapar förutsättningar för arbete, delaktighet och gemenskap. Arbetet utgår från människors vardag och vårt ansvar som långsiktig fastighetsägare och samhällsbyggare.

Under året har vi utvecklat vår hållbarhetsrapportering utifrån nya regelverk och ökade krav på transparens. För oss handlar rapporteringen inte bara om efterlevnad, utan om att ge en tydlig och trovärdig bild av vårt arbete, våra prioriteringar och avvägningar med fokus på det mest väsentliga.

I rapporten redovisar vi arbetet utifrån tre hållbarhetsperspektiv och de frågor som identifierats i vår dubbla väsentlighetsanalys. Strukturen integrerar centrala delar av ESRS (European Sustainability Reporting Standards), med fokus på dubbel väsentlighet, värdekedjeperspektiv samt styrning, strategi, risker och möjligheter. Värdekedjan redovisas uppströms, i den egna verksamheten och nedströms. Fler exempel finns på [obo.se/hallbarhet](https://obo.se/hallbarhet).

---

*Dubbel väsentlighet: hur företaget påverkar människor/miljö (inifrån och ut) och hur hållbarhetsfrågor påverkar företagets finansiella ställning (utifrån och in).*

# ESRS 2

## Allmänna upplysningar

### Så här har vi gjort vår hållbarhetsrapport

#### BP-1

Redovisningen är upprättad i enlighet med ÅRL 6 kap 11§. ÖrebroBostäder AB upprättar inte koncernredovisning eftersom dotterbolagen konsolideras i ägarbolaget Örebro Rådhus AB. Inför räkenskapsåret 2025 har ÖBO anpassat strukturen för årsredovisningen för att bättre återspegla principerna i European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Bolaget omfattas inte av kraven enligt Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), men redovisningen har inspirerats av ESRS för att stärka transparens, jämförbarhet och långsiktighet i bolagets arbete med ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Det går att följa ESRS strukturen för varje kapitel och stycke. Dessa följer samma nomenklatur som ESRS. Rubrikenas namn är däremot vår egen tolkning av det namn som finns i ESRS. Underlaget har inhämtats från bolagets interna system och omfattat de delar av värdekedjan där ÖBO har faktisk möjlighet att påverka. Årsredovisningen har fastställts av bolagets styrelse.

### Vår styrning

Hur hållbarhetsfrågor behandlas av företagets ledning och styrelse

#### GOV-1, GOV-2

ÖBOs styrelse har det övergripande ansvaret för bolagets styrning, ledning, interna kontroll och uppföljning. Styrelsen ser till att bolaget har en fungerande organisation och att ekonomin hanteras på ett tryggt sätt. Det innebär att löpande följa bolagets ekonomiska situation och säkerställa att bokföring sker korrekt. Styrelsen beslutar om mål, strategiska inriktningar och policys samt ansvarar för att ekologiska, sociala och ekonomiska hållbarhetsaspekter integreras i styrning och riskhantering. Den verkställande direktören ansvarar för verksamheten och leder arbetet enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar.

Bolagets styrning av hållbarhetsfrågor integreras i verksamhetsstyrningen. Fem affärsmål som inkluderar både sociala, ekologiska och ekonomiska frågor har tagits fram och gäller på flera års sikt. Dessa bryts sedan ner i årliga verksamhetsmål och aktiviteter. På så sätt får både styrelse och ledningsgrupp information och har möjlighet att påverka hållbarhetsfrågorna.

Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsarbetet

#### GOV-5

Tidigare år har vi inkluderat identifierade hållbarhetsrisker i samband med processen att ta fram affärsmål och tillhörande verksamhetsmål. Hållbarhetsriskerna har på så sätt tagits med i verksamhetsuppföljningen, men även följts upp särskilt i samband med internkontrollen. Inför internkontrollen 2026 har vi istället inkluderat den dubbla väsentlighetsanalysen i riskhanteringen och på så sätt kopplas dessa två ihop.

# Affärsplan 2020–2024 (2025) – en period av omställning

Affärsplanen 2020–2024 tog sin utgångspunkt i en tydlig ambition: att förena affärsnytta och samhällsnytta och att tillsammans skapa ett levande Örebro. Planen formulerade fem affärs mål som satte riktningen för perioden: klimatneutralitet 2030, hög kundnöjdhet, engagerade medarbetare, stärkt förtroende samt en långsiktigt stark totalavkastning. Målen speglade viljan att kombinera klimatansvar, social hållbarhet och ekonomisk styrka.

## Omvärld i gungning

Perioden kom dock att präglas av omfattande förändringar i omvärlden. Den inleddes i skuggan av pandemin och följdes av stigande räntor, inflation och kraftigt ökade bygg- och energikostnader. Förutsättningarna för investeringar och finansiering förändrades snabbt, samtidigt som hushållens ekonomiska situation påverkades. Kraven på klimatåtgärder och energieffektivisering fortsatte att öka.

Under 2023 genomfördes en större organisationsförändring i syfte att stärka tydlighet och effektivitet och ha nöjdare kunder. År 2024 tillträdde en ny vd, vilket innebar ett naturligt omtag kring styrning, prioriteringar och långsiktig inriktning. Affärsplanperioden förlängdes med ett år för att ge utrymme för denna förflyttning.

## Svårare att nå målen

Måluppfyllelsen har varit varierande. Arbetet inom klimat och energi har fortsatt och riktningen mot klimatneutralitet ligger fast. Samtidigt har kundnöjdhet, medarbetarengagemang och förtroende påverkats av både interna och externa förändringar.

Ekonomi har pressats av omvärldsläget och högre finansieringskostnader, vilket försvårat att nå de finansiella målen. Det förändrade marknadsläget, med ökade kostnader och mer avvaktande efterfrågan, påverkade även uthyrningen. Under perioden uppstod betydande vakanser i delar av beståndet, främst i nyrenoverade lägenheter.

## Vara redo för förändring

Affärsplanen 2020–2024 blev en period av prövning, lärande och omställning som tydliggjorde sambanden mellan klimat, social hållbarhet och ekonomi. Erfarenheterna har stärkt insikten om vikten av balans mellan dessa tre viktiga pelare.

En central lärdom är hur avgörande omställningsförmågan är i en föränderlig värld – tydliga mål behöver kombineras med förmågan att anpassa prioriteringar, arbetssätt och organisation.

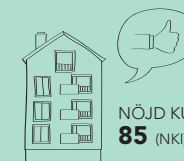
Mot den bakgrunden har affärsplanen 2026–2028 formats. Med ökat fokus på förvaltning, stabilitet och långsiktig hållbarhet bygger den vidare på gjorda erfarenheter. Med stärkt anpassningsförmåga och ambitionen om hållbara hus, levande stadsdelar och ett ansvarstagande ÖBO sätter vi kurs mot 2045.

Våra  
affärs mål



NÖJD MEDARBETARE  
73 (NMI)

FÖRTROENDE  
65 (FÖRTROENDEINDEX)



NÖJD KUND  
85 (NKI)



KLIMATNEUTRALA  
2030



TOTALAVKASTNING  
7 procent

Affärs mål	Mål	Utfall	Status
Nöjd kund	85	68	Ej uppnått
Nöjd medarbetare	73	69	Ej uppnått
Förtroende	65	63	Nära måluppfyllelse
Totalavkastning	7 %	5,3 %	Ej uppnått
Klimatneutral 2030	2030	-	Målet avser 2030 - arbete pågår i linje med färdplan

## Vår strategi

### SBM-1

#### Affärsmodell

ÖBO är ett kommunalt fastighetsbolag som skapar långsiktigt värde genom att erbjuda attraktiva och hållbara bostäder och lokaler, samt genom att förvalta och utveckla fastigheter med ett helhetsperspektiv på ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Detta sker inom ramen för affärsmässiga principer och kommunens bostadspolitiska mål.

Örebro kommun är ägare och styr bolaget genom ägardirektiv och strategiska mål. Intäkterna kommer främst från uthyrning av bostäder och kommersiella lokaler. Lånefinansiering sker genom Örebro kommuns egna obligationsprogram, som var först i Sverige med gröna obligationer. Sociala lån stärker kopplingen mellan finansiering och sociala hållbarhetsmål och har i mindre skala skett genom Kommuninvest.

#### Vision

ÖBOs erbjudanden ska möta örebroarnas behov och tillsammans utveckla ett attraktivt Örebro där människor trivs, vill bo och verka.

#### Målbild

Under 2025 tog vi fram en ny och mer tydlig målbild, där ÖBO år 2045 är en självklar möjliggörare i utvecklingen av Örebro. Vi finns där våra hyresgäster och örebroarna behöver oss, med bostäder som är trygga, hållbara och tillgängliga. Vi skapar förutsättningar för verksamheter som bidrar till en levande stad. Våra erbjudanden är varierade och människan är alltid i centrum. Våra bostadsområden är gröna, välkomnande och fulla av liv. Det bidrar till människors livskvalitet och ökar Örebros attraktivitet. ÖBO förvaltar och utvecklar bostäder och lokaler för alla örebroare. Vi formar framtiden varje dag, i varje möte, varje beslut och varje förvaltat kvadratmeter.

ÖBOs styrmodell säkerställer en tydlig koppling mellan vision, målbild, strategiska planer och det dagliga arbetet. Modellen bygger på ägardirektiv, omvärldsanalys, intressentdialog, lagkrav och relevanta EU-ramverk. Affärsplanen är treårig och revideras årligen, med ettåriga handlingsplaner som konkretiserar mål, ansvar, uppföljning och förbättringsarbete. Styrningen är cyklisk och utgår från bolagets värdegrund.

#### Vår värdekedja

Värdekedjan är upprättad för att identifiera hållbarhetsaspekter i företagets hela kedja. Allt från då råvarorna utvinns till då ett av våra hus rivs eller våra hyresgäster kastar sina sopor.



#### Uppströms

Aktiviteter som sker hos våra underleverantörer, leverantörer och entreprenörer.

- Utvinning av råvaror
- Tillverkning av material
- Byggnation

#### Egen verksamhet

Aktiviteter hos ÖBO:

- |  |   |
|--|---|
| <p>Förvaltning av våra fastigheter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Våra fordon</li> <li>• Underhåll, reparation och utbyte</li> <li>• Driftenergi och vattenförbrukning</li> </ul> | <p>Byggnationsprojekt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Projektledning</li> <li>• Socialt arbete</li> </ul> |
| <p>Socialt och trygghetsskapande arbete i samband med förvaltningen av stadsdelar och fastigheter</p>  |   |

#### Nedströms

Aktiviteter hos våra hyresgäster och i slutskedet av vår verksamhet:

- Hyresgästers avfall, el- och vattenförbrukning samt biltrafik
- Rivning eller försäljning av fastigheter
- Försäljning av sol- och vindel

## Våra intressenter och hållbarhetsfrågor

Intressenters intressen och synpunkter • Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter • Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter

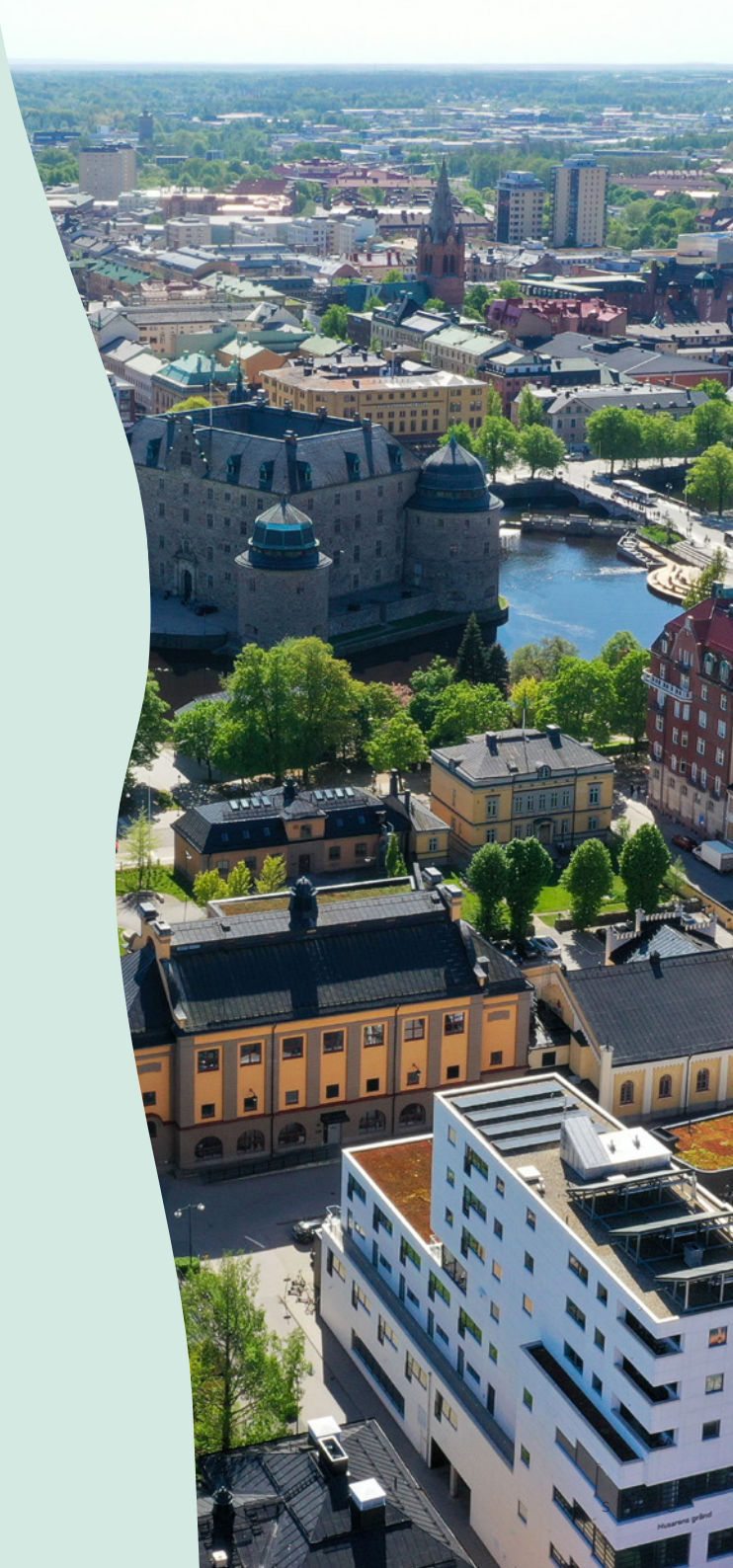
### SBM-2, SBM-3, IRO-1

#### Intressentdialog

ÖBOs intressentdialog har tagits fram i flera steg och över tid. Under 2025 anordnades en fysisk intressentdialog med ett stort antal deltagare, där representanter för flertalet av allmännyttans intressenter var inbjudna.

Företagets alla intressenter har identifierats – de påverkar och påverkas av företaget i olika utstäckning. De intressenter som både påverkar företaget mycket och som påverkas av företagets arbete räknas som våra primära intressenter. I tabellen syns alla ÖBOs primära intressenter, deras viktigaste hållbarhetsfrågor och en beskrivning av hur vi för dialog med dem.

ÖBOs primära intressenter	Exempel på dialog och samverkan	Viktiga frågor och områden
<b>Hyresgäster</b>	Enskilda kundkontakter, öppet hus, enkäter, workshops, möten med hyresgästföreningar	Trygghet, kvalitén på bostaden, värme, attraktiva stadsdelar och stadsdelscentrum, sophantering, möjlighet till inflytande, mobilitet
<b>Kommunen (inkl. politiken och kommunala banken)</b>	Ägardialog, rapportering, strategiska möten, dialog med politiker och nämnder, finansieringsdialog med kommunal bank	Ekonomisk stabilitet, trygga områden, samhällsnytta, hållbar utveckling och finansiering
<b>Medarbetare</b>	Arbetsplatsträffar, medarbetarsamtal, lönedialog	Arbetsmiljö, hälsa, ledarskap, utvecklingsmöjligheter, delaktighet bemötande, hållbara värderingar
<b>Miljön (Tyst intressent)</b>	Miljöuppföljning, miljörapporter,	Minskad klimatpåverkan, energieffektivisering, hållbar stadsutveckling, biologisk mångfald

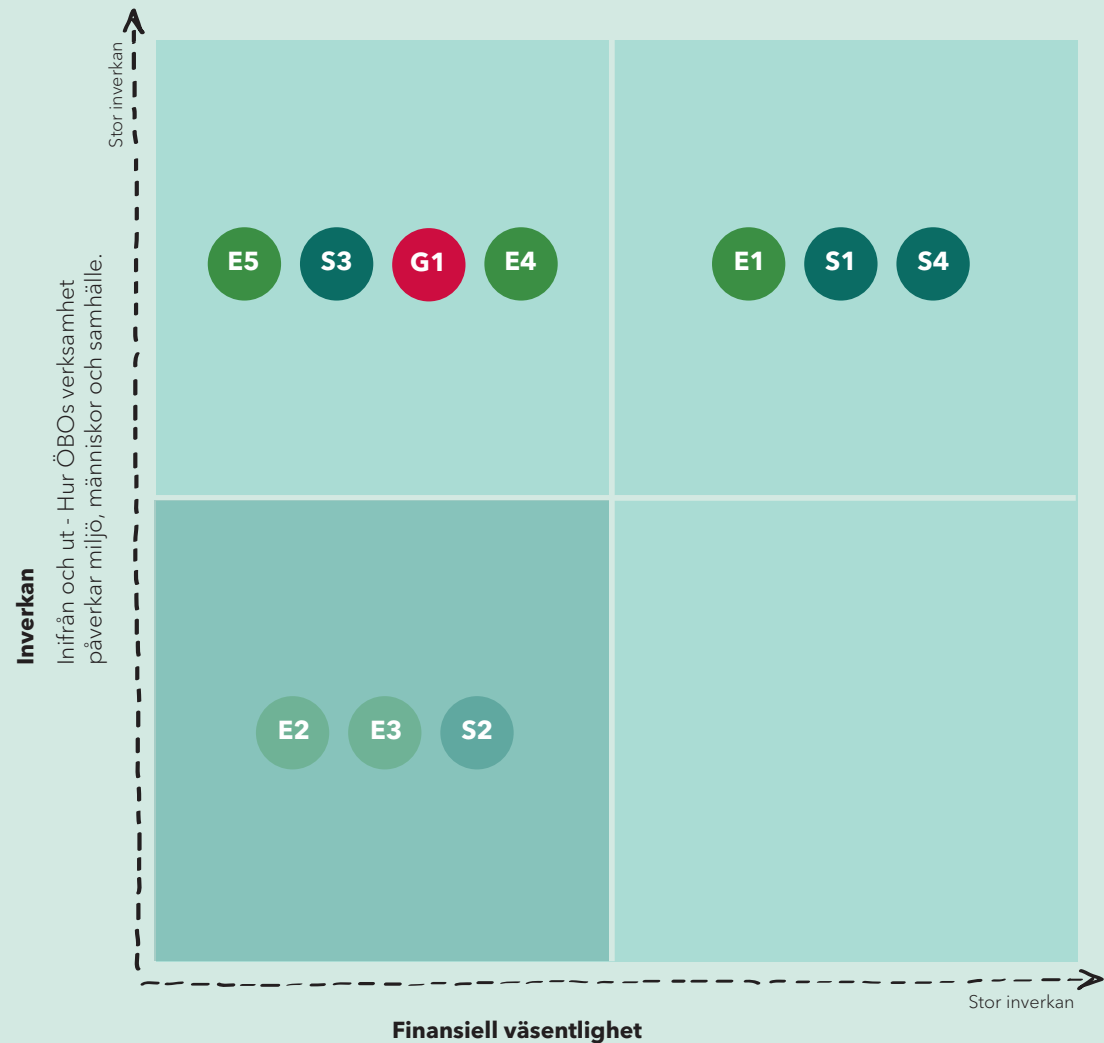


### Väsentlighetsanalys

Företagets analys för inverkan (även kallad konsekvens), möjligheter och risker har delats upp i olika ämnen och tagits fram tillsammans med sakkunniga inom miljö, verksamhetsstyrning, byggnation, ekonomi, upphandling, HR och sociala frågor inom moderkoncernens tre fastighetsbolag. Analysen har utförts utifrån de ämnen, underämnena och delunderämnena som ESRS tagit med.

Här presenteras en övergripande matris och en mer detaljerad tabell med de ämnen och underämnena som ÖBO kommit fram till är väsentliga att rapportera kring för 2025. Inom ett ämne kan allt eller bara en liten del räknas som väsentligt. De delar som är väsentliga redogörs för i respektive kapitel.

- E1** Klimatförändringar
- E2** Miljöförorening
- E3** Vattenresurser och marina resurser
- E4** Biologisk mångfald och ekosystem
- E5** Resursanvändning och cirkulär ekonomi
- S1** Våra medarbetare
- S2** Arbetstagare i värdekedjan
- S3** Berörda samhällen
- S4** Våra hyresgäster
- G1** Ansvarsfullt företagande



Underämne	Inverkan (Hur ÖBOs verksamhet påverkar miljö, människor och samhälle)	Finansiella risker eller möjligheter (Hur ÖBO påverkas av miljö, människor och samhälle finansiellt)	Var i värdekedja
Begränsning av klimatförändringar och klimatanpassning	<p><b>Negativ faktisk inverkan</b></p> <p>Utsläpp av växthusgaser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Scope 1: Direkta utsläpp från pannor, fordon, maskiner och klimatanläggningar.</li> <li>• Scope 2: Utsläpp från köpt energi är en betydande klimatpåverkan för fastighetsverksamheten.</li> <li>• Scope 3: Resursanvändning vid byggnation och renoveringar och nedströmsutsläpp från hyresgästers energi, biltrafik och avfall.</li> </ul> <p><b>Möjlighet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kunskapsspridning eleffektivisering och elsystem</li> </ul>	<p><b>! Risker</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risk för ökade kostnader vid kommande reglering kopplat till klimatmål och finansiering.</li> <li>• Ökade kostnader från val av mer hållbara material och underleverantörer i ny- och ombyggnation.</li> <li>• Initiala investeringskostnader vid energioptimering och omställning av drift, maskinpark.</li> <li>• Risk för försvagat förtroende om klimatutsläpp inte minskas i linje med EU-ramverk och lokala mål.</li> <li>• ÖBO har begränsad möjlighet att påverka nedströms utsläpp från energianvändning och transporter, vilket kan påverka måluppfyllelse.</li> <li>• Risk för höga kostnader om vi inte klimatanpassar.</li> </ul> <p><b>✓ Möjlighet/Plan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Justerade klimatmål i linje med 1,5-gradersmålet kan minska ÖBOs långsiktiga klimatavtryck.</li> </ul>	Uppströms,  verksamhet,  nedströms 
Energi	<p><b>Negativ faktisk inverkan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Energiförbrukning bidrar till utsläpp i Scope 1, 2 och 3.</li> </ul> <p><b>Möjlighet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Energieffektivisering minskar utsläpp och stärker fastigheternas prestanda.</li> <li>• Minskad energianvändning förbättrar lokal resiliens och trygghet.</li> </ul>	<p><b>! Risker</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ökade energipriser kan höja driftskostnader kraftigt.</li> <li>• Variationer i energitillgång kan leda till driftstörningar och påverka drift och boendemiljö.</li> <li>• Ökat kylbehov kan öka kostnader.</li> <li>• Energiöverskott kan innebära kostnader vid otillräcklig lagring eller avsättning.</li> <li>• Otillräcklig energiprestanda kan minska fastigheters attraktivitet och värde.</li> <li>• Oförutsägbara energimarknader försvårar långsiktig planering.</li> </ul>	Uppströms,  verksamhet,  nedströms 

## E4

## Biologisk mångfald och ekosystem

Underämne	Inverkan (Hur ÖBOs verksamhet påverkar miljö, människor och samhälle)	Finansiell risker eller möjligheter (Hur ÖBO påverkas av miljö, människor och samhälle finansiellt)	Var i värdekedja
Inverkningar på ekosystems omfattning och tillstånd	<p><b>Negativ faktisk inverkan</b></p> <p>Hårdgörning av ytor</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Förlust av grönytor kan minska biologisk mångfald i exploateringsområden.</li> <li>Hårdgörning ökar avrinningen och belastar dagvattensystem och naturmiljöer.</li> </ul>		Verksamhet ○
Inverkningar på och beroenden av ekosystemtjänster	<p><b>Positiv faktisk inverkan</b></p> <p>Kulturella ekosystemtjänster</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Möjligheter till bättre hälsa och friluftsliv förstärks genom tex gröna gårdar, trädplanteringar och bullerreducerande åtgärder</li> </ul>		Verksamhet ○

## E5

## Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Resursinflöden, inklusive resursanvändning	<p><b>Negativ faktisk inverkan</b></p> <p>Resursanvändning</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Främst i leverantörsledet och påverkar miljö genom råvaruuttag och i samband med produktion.</li> <li>Stora resursinflöden till nyproduktion och renovering bidrar till betydande utsläpp</li> <li>Val av material och produkter påverkar klimatutsläpp och avfallsmängder</li> </ul> <p><b>Möjlighet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Genom kravställning kan ÖBO styra mot mer resurseffektiva och cirkulära lösningar.</li> </ul>		Uppströms △
Resursutflöden relaterade till produkter och tjänster	<p><b>Negativ faktisk inverkan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Begränsad återanvändning av byggmaterial ökar behovet av jungfruliga resurser.</li> <li>Låg grad av cirkularitet leder till ökad avfallsvolym och minskad resurseffektivitet.</li> <li>Rivning av eller i fastigheter genererar resursutflöden med klimat- och miljöpåverkan.</li> <li>Förbrukade fordon och maskiner bidrar till miljöpåverkan i värdekedjans slutskede.</li> </ul> <p><b>Möjlighet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Effektiva rivnings- och renoveringsprocesser kan möjliggöra återbruk och minska avfallsmängder.</li> </ul>		Verksamhet ○
Avfall	<p><b>Negativ faktisk inverkan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Avfallsvolymer från byggnation och renovering ökar resursförbrukning och belastning på avfallssystem</li> <li>Avfallsvolymer inom beståndet påverkar klimatavtryck och driftkostnader. ÖBO har ansvar för abonnemang men begränsad rådgivning över användarbeteenden.</li> </ul> <p><b>Möjlighet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Effektiv avfallssortering minskar miljöpåverkan och ökar cirkularitet.</li> <li>Ökad återvinning och återbruk minskar behovet av nya resurser och minskar utsläpp.</li> </ul>		Uppströms, verksamhet, nedströms △ ○ ▽

## Underämne

## Inverkan (Hur ÖBOs verksamhet påverkar miljö, människor och samhälle)

## Finansiell risker eller möjligheter (Hur ÖBO påverkas av miljö, människor och samhälle finansiellt)

## Var i värdekedja

## Arbetsvillkor

## Positiv faktisk inverkan

- Grundläggande principer och rättigheter genom att följa de lagar och krav som ställs på arbetsgivare ger trygga anställningar.
- Arbetsmiljöarbete enligt lagar, krav och interna rutiner förbättrar hälsa och säkerhet vilket minskar risk för ohälsa och olyckor.
- Flexibla arbetssätt stödjer balans mellan arbete och privatliv som ger förutsättning för ett hållbart arbetsliv.
- Jämställda och likvärdiga löner genom kollektivavtal, lönekartläggning och branschjämförelser.
- Löpande dialog och samverkan med medarbetare, fackförbund och skyddsombud ökar delaktighet och transparens med stöd i tydliga samverkansformer för att kunna påverka arbetsförhållandena i verksamheten.

## Möjligheter

- Trygga arbetsvillkor stärker arbetsgivarvarumärket och underlättar kompetensförsörjning.
- Flexibla arbetssätt ger möjlighet till ett hållbarare arbetsliv samt minskar sjukfrånvaro och stärker effektivitet.
- Aktiv dialog och samverkan förbättrar arbetsklimat och beslutsunderlag, samt bidrar till utveckling av verksamheten.
- Möjligheten att vara en stabil och reglerad arbetsgivare stärker förtroendet hos intressenter.

Verksamhet ○

## Likabehandling och lika möjligheter för alla

## Positiv faktisk inverkan

- Lönekartläggning, branschjämförelser och kollektivavtal säkerställer rättvisa och likvärdiga löner.
- Riktlinjer för kompetensutveckling stärker medarbetarnas utveckling inom verksamhetsområdet.
- Sysselsättningsfrämjande insatser genom projekt och praktikplatser för personer som står långt från arbetsmarknaden ger möjlighet till jämlika livschanser och fler arbetstillfällen.
- Aktivt arbete med att skapa möjligheter för feriarbete och andra sommarjobb i närområdet ger arbetslivserfarenhet som ökar anställningsbarheten.
- Förebyggande arbete och riktlinjer mot diskriminering, trakasserier och kränkande särbehandling förbättrar trygghet och arbetsmiljö
- Mångfald ökar verksamhetens styrka och skapar bredare samhällsnytta genom inkluderande arbetsmiljöer.

## Möjligheter

- Lika/jämställda löner och rättvisa villkor stärker arbetsgivarvarumärket och ökar attraktivitet.
- Samverkan med kommun och myndigheter stärker arbetet med social hållbarhet och lokal nytta.
- Inkluderande sysselsättningsinsatser för personer med funktionsnedsättning ökar mångfald och skapar social nytta.
- Förebyggande arbete mot diskriminering och trakasserier stärker trygghet och inkludering, samt minskar personalomsättning.
- Stark social hållbarhetsprofil kan öka förtroende hos både medarbetare och externa intressenter.
- Sysselsättningsfrämjande insatser ger intern stolthet, ökar anställningsbarheten och bidrar till att minska arbetslösheten inom kommunen/länet.

Verksamhet ○

## Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter

## Positiv faktisk inverkan

- Tillräckliga bostäder:
- En av ÖBOs kärnverksamheter är just att se till så att det finns bostäder med rätt standard.
  - God gestaltad livsmiljö bidrar till positiv platsidentitet och trivsel.
- Säkerhetsrelaterade konsekvenser:
- Åtgärder för att minska socioekonomisk utsatthet och ökad trygghet.
  - Samverkan med myndigheter, föreningar och lärosäten stärker lokala samhällsstrukturer.

Uppströms, verksamhet, nedström △ ○ ▽

Underämne	Inverkan (Hur ÖBOs verksamhet påverkar miljö, människor och samhälle)	Finansiell risker eller möjligheter (Hur ÖBO påverkas av miljö, människor och samhälle finansiellt)	Var i värdekedja
Informationsrelaterade inverknings för konsumenter och/eller slutanvändare	<p><b>Positiv faktisk Inverkan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tillgång till kvalitetsinformation via kundcenter stärker transparens och förtroende.</li> <li>Tydlig information kan stödja energieffektiv användning och minskat klimatavtryck</li> </ul>		Nedströms ▾
Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare	<p><b>Positiv faktisk inverkan</b></p> <p>Lagstadgade:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lagstadgade åtgärder som tillgodoser god och säker inomhusmiljö som ventilation, temperatur, avsaknad av hälsoskadliga ämnen och brandskyddsåtgärder</li> </ul> <p>Hälsa och säkerhet för barn och vuxna:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fysiska och sociala åtgärder för trygghet och social hållbarhet. Bland annat brottsförebyggande och säkerhetsskapande insatser, vräkningsförebyggande arbete, trygga lekmiljöer och aktiviteter för barn och unga</li> </ul>	<p><b>! Risker:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Skadegörelse och otrygghet kan sänka fastighetsvärden och öka driftkostnader.</li> <li>Hög kriminalitet kan minska attraktivitet och försvåra uthyrning.</li> <li>Säkerhetsrelaterade incidenter kan leda till höga finansiella kostnader</li> <li>Otillräckligt brandskydd kan orsaka omfattande skador och hota liv och hälsa.</li> <li>Brister i inomhusmiljö kan leda till ohälsa och ökade klagomål.</li> <li>Otrygga lekmiljöer kan äventyra barns säkerhet och skapa förtroendeförluster.</li> </ul>	Verksamhet, nedströms ○ ▾
Social inkludering för konsumenter och/eller slutanvändare	<p><b>Positiv faktisk inverkan</b></p> <p>Icke diskriminering</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Uthyrningssystem ger likvärdig tillgång till bostäder.</li> <li>Förturssystem stödjer grupper med särskilda behov och stärker social rättvisa.</li> <li>Tillgänglighetsanpassade byggnader ökar delaktighet för personer med funktionsnedsättning.</li> </ul> <p>Tillgång till varor och tjänster</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Samverkan med civilsamhället stärker möjligheter till integration och social delaktighet.</li> <li>Fungerande infrastruktur förbättrar tillgång till samhällsservice och mobilitet.</li> <li>Tillgång till bostäder och lokaler skapar förutsättningar för lokalt näringsliv och dagliga tjänster.</li> </ul>		Nedströms ▾

G1

Ansvarfullt företagande

Underämne	Inverkan (Hur ÖBOs verksamhet påverkar miljö, människor och samhälle)	Finansiell risker eller möjligheter (Hur ÖBO påverkas av miljö, människor och samhälle finansiellt)	Var i värdekedja
Företagskultur	<p><b>Positiv faktisk inverkan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Företagets värderingar bidrar till en stabil företagskultur med stark etisk och moralisk grund.</li> <li>Efterlevnad av lagen om offentlig upphandling (LOU) säkerställer transparenta och rättssäkra inköp.</li> <li>Byggnation och renovering även i lågkonjunktur stärker sysselsättning och lokalt samhällsstöd.</li> </ul>		Uppströms,  verksamhet,  nedströms 
Skydd för visselblåsare	<p><b>Positiv faktisk inverkan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kommunens externa visselblåsarfunktion säkerställer trygg, anonym rapportering och stärker integritetsskydd för barn och unga.</li> </ul>		Verksamhet 
Förvaltning av förbindelser med leverantörer, inbegripet betalningsrutiner	<p><b>Positiv faktisk inverkan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>LOU-styrda upphandlingar säkerställer transparens och rättvisa villkor för leverantörer.</li> <li>Tydliga avtal och rutiner för olika upphandlingstyper stärker kvaliteten i värdekedjan och minskar oenigheter.</li> </ul>		Uppströms,  verksamhet,  nedströms 
Korruption och mutor	<p><b>Positiv faktisk inverkan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tydliga policies och regelverk minskar risk för korruption i upphandling och uthyrning.</li> <li>Extern revision ökar transparens och identifierar riskområden.</li> </ul>		Verksamhet 

# Ekologisk hållbarhet



Vill du veta exempel på åtgärder som vi gör kopplat till ekologisk hållbarhet? På [obo.se/hallbarhet](https://obo.se/hallbarhet) hittar du mer information och fakta.

# E1 Klimatförändringar

Bygg- och fastighetsbranschen svarar för ungefär 20 procent av Sveriges utsläpp av koldioxid och har därmed stor påverkan på klimat och miljö. Därför har ÖBO tillsammans med våra drygt 42 000 hyresgäster ett stort ansvar, men också en stor möjlighet att göra skillnad. Det kan vi göra genom att integrera lösningar för minskad klimatpåverkan när vi planerar, bygger och förvaltar våra hus och boendemiljöer.

Sedan 2005 har vi minskat elförbrukningen med 54 procent och fjärrvärmem med 24 procent. Med klimatförändringar såsom ökade utetemperaturer följer andra förutsättningar att leverera enligt krav på våra inomhusmiljöer, inte minst i omsorgsboenden. Vi fortsätter denna resa på samma sätt som tidigare genom att vara med och innovera och utveckla förmågor inom stadsautomation och energiteknik.

## Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna

### E1-1

ÖBO har sedan 2019 haft en färdplan mot affärsmålet klimatneutralitet. Färdplanen identifierar de utsläpp som är ÖBOs största och där vi har störst rådighet att påverka. Utifrån denna har vi sedan byggt upp strukturen för verksamhetsmål för klimatet, så att vi fokuserar på de utsläpp där vi kan göra störst förändring och nytta. Färdplanen kommer under 2026 att uppdateras för att istället utgå från Sveriges allmännyttas vetenskapliga klimatmål och rekommenderad struktur för färdplan för att nå dit.

## Hur vi styr

### E1-2

#### Kommunala styrdokument

Inom området klimat- och energi styrs vi av flertalet kommunala styrdokument som de kommunala bolagen varit delaktiga i att ta fram. Kommunens styrning konkretiserar lagstiftning från EU och Sverige.

En del av de viktigaste kommunala styrdokumenterna:

- Övergripande strategier och budget
- Program för hållbar utveckling
- Klimatstrategi
- Fordonsriktlinjer
- Avfallsplan

#### Interna styrdokument

ÖBOs interna styrdokument ämnar till att konkretisera och lyfta ut det som är mest väsentligt för oss från kommunens styrning och branschens olika riktlinjer.

En del av de viktigaste interna styrdokumenterna:

- Färdplan mot klimatneutralitet
- Renoveringsstrategi
- Riktlinjer för elbilsaddning
- Mobilitetsstrategi

## Vad vi gör

### E1-3

På obo.se/hallbarhet kan du läsa om flertalet av de åtgärder som vi genomfört eller startat under året, för att möta inverkan, risker och möjligheter som identifierats i vår dubbla väsentlighetsanalys och utifrån de utsläppskategorier som vi identifierat som viktigast i vår färdplan.

## Våra mål

### E1-4

ÖBO har sedan flera år tillbaka identifierat våra största utsläppskategorier och arbetar systematiskt med verksamhetsmål inom dessa som vi skärper från år till år. Dessa mål är kopplade till vårt övergripande visionsmål om klimatneutralitet 2030.

Vi har under 2025 haft mål för minskning av el- och fjärrvärmeanvändning, minskning av koldioxidsutsläpp från nyproduktion, renoveringar och större inköp samt mål för att minska utsläpp från våra hyresgästers hushållsavfall. El- och fjärrvärmeförbrukningen hos ÖBO har stadigt minskat sedan 2005. Vi har under 2025 nått en minskning med 53,8 respektive 23,7 procent sedan 2005. Vi hade en något högre målsättning, men det är fortfarande en bra takt om vi håller i och arbetar med utsläpp från flera fronter. För byggnation och inköp har vi precis tagit fram utsläppssiffror för det första året.

Under 2024 och 2025 har ÖBO varit ett av tio bostadsbolag som deltagit i ett gemensamt projekt mellan Sveriges Allmännyttas och IVL Svenska miljöinstitutet. Projektet gick ut på att ta fram vetenskapligt baserade klimatmål för fastighetsbolag. Detta projekt har gjort att vi kunnat förbättra våra utsläppsberäkningar och ta med våra väsentliga scope 3-utsläpp i hållbarhetsrapporten för 2025. Arbetet för att fullt implementera vetenskapliga klimatmål enligt SBTi (Science Based Targets initiative) fortsätter under 2026.

## Hur vi mäter

### E1-5, E1-6

I tabellen på sidorna 22-23 finns indikatorer för energi och växthusgasutsläpp. Indikatorerna följer GHGP (Greenhouse Gas Protocol) och de utsläpp från scope 3 som vi följer upp är i linje med Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ 2,0.

## E4 Biologisk mångfald

ÖBOs arbete med ekosystemtjänster och biologisk mångfald har intensifierats de senaste åren. Flera nya styrdokument har tagits fram och nya arbetsrutiner vid ny- och ombyggnation och förvaltning är på plats.

För ett fastighetsbolag som ÖBO finns det alltid en risk att mark hårdgörs på ett sätt som kan påverka ekosystem negativt, särskilt i samband med nybyggnation. Samtidigt har ÖBO goda möjligheter att bidra positivt till stadens kulturella ekosystemtjänster, exempelvis genom gröna gårdar, bullerreducerande åtgärder, trädplante-ringar och andra naturbaserade lösningar.

### Hur vi styr

#### E4-2

##### Kommunala styrdokument

- Program för hållbar utveckling
- Klimatanpassningsplan
- Klimatstrategi
- Grönystestrategi

##### Interna styrdokument

- ÖBOs trädplan
- ÖBOs riktlinjer utemiljö
- Miljöbyggnad

### Vad vi gör

#### E4-3

I styrdokumenterna beskrivs ÖBOs vision för utemiljöer med avseende på biologisk mångfald, ekosystemtjänster och sociala värden samt hur ett fastighetsbolag bäst arbetar med dessa frågor. För att möta dessa har vi under året genomfört många olika aktiviteter, både i samband med renovering och byggnation, men också i förvaltningen.

Vi har även börjat att följa upp ekonomiskt hur mycket resurser vi lägger på biologisk mångfald och ekosystemtjänster för att framöver kunna bli mer effektiva när vi väljer våra insatser.

### Våra mål och hur vi mäter dem

#### E4-4 och 5

Under 2025 hade ÖBO ett verksamhetsmål som handlar om biologisk mångfald och ekosystemtjänster:

"Utveckla arbetet med biologisk mångfald och ekosystemtjänster för att öka klimat-, kund- och ekonomisk nytta. Nyckeltal: 3-30-300-regeln mäts vid ny- och ombyggnation. ÖBOs krontäckningsgrad. Öka andel gräsmatta som omvandlats till äng."

Under året har vi gjort många åtgärder som strävar mot målet. Vi har kommit igång att mäta nyckeltalen på vissa områden, men ännu inte heltäckande. Framåt planerar vi att arbeta fram interna processer för mätning av dessa nyckeltal genom att exempelvis integrera 3-30-300-regeln vid ny- och ombyggnation i våra nuvarande stöd- och uppföljningssystem. På så sätt kan vi hjälpa våra medarbetare att prioritera aktiviteter och följer upp att vi verkligen får resultat.

### Biologisk mångfald

- Skapar förutsättningar för en mångfald av arter.
- Anknyter till omgivande natur och kopplar samman till gröna stråk.
- Erbjuder en variation av växter och olika typer av habitat.
- Sköts på ett sätt som gynnar biologisk mångfald.

### Ekosystemtjänster

- Skapar nya och utvecklar befintliga ekosystemtjänster så som vattenrening, temperaturregulering och pollinering.
- Skapar förutsättningar för resiliens.

### Sociala värden

- Är attraktiva för boende att vistas i.
- Känns trygga och främjar möten mellan människor.
- Har funktioner för gemenskap delaktighet och olika aktiviteter.
- Ger identitet till området och har en god orienterbarhet.

## E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi

ÖBO arbetar för att minska resursanvändningen genom hela värdekedjan – från upphandling av material och produkter till hur de används, återbrukas och slutligen avyttras.

Vi kan påverka resursförbrukningen i tidiga skeden genom att ställa krav på leverantörer i upphandlingar och göra resurseffektiva val vid inköp.

Vi har genom vår nya renoveringsstrategi ändrat vår syn på materials livslängd. Idag renoverar vi mer varsamt och låter material vara kvar i fastigheterna under längre tid, vilket är det mest resurseffektiva sättet att arbeta. Det material som ändå måste ersättas, trots att det har kvar av sin livslängd, ska omhändertas på ett sådant sätt att det kan återbrukas. Det gäller även andra produkter såsom kläder och möbler där ÖBO har utvecklat sitt arbete under året. Vi behöver dock arbeta vidare, inte minst med att själva köpa in återbrukat byggmaterial och verkar för att våra entreprenörer gör detsamma.

Att minska hyresgästernas avfall och öka utsorteringen är fortsatt svårt. ÖBO har under året gjort insatser i delar av beståndet men det har inte lett till en tydlig förändring. Det vi ändå kan se är att de nivåmätare som installerats i våra underjordsbehållare har lett till färre transporter, då behållarna töms mer sällan än tidigare

### Hur vi styr

#### E5-1

##### Kommunala styrdokument

- Program för hållbar utveckling
- Klimatstrategi för Örebro kommun
- Cirkulära Örebro. Avfallsplan för Örebro kommunkoncern

##### Intern styrdokument

- Affärsplan 2020–2025
- Färdplan mot klimatneutralitet
- Fastighetsutvecklingsprocess (miljöbyggnad, SundaHus, avfallsuppföljning, återbruk)

### Vad vi gör

#### E5-2

Under året har flera åtgärder genomförts för att möta de risker som identifierats i den dubbla väsentlighetsanalysen.

### Våra mål och hur vi mäter dem

#### E5-3 och 4

ÖBO hade ett verksamhetsmål 2025 som innefattar behovet att arbeta med cirkulär ekonomi och minska användning av nytt material:

*”Minska CO<sub>2</sub>-utsläpp från nyproduktion, renoveringar och inköp. 2035: Max 143 CO<sub>2</sub>e/kvm BTA vid nyproduktion (bostäder). -35 % CO<sub>2</sub>e vid renoveringar och inköp. (Beräknas utifrån basår 2025).”*

Målet har under året resulterat i flertalet aktiviteter samtidigt som vi med hjälp av allmännyttans Klimatinitiativ 2.0 börjat att räkna ut koldioxidutsläppet från renoveringar, vilket vi inte gjort tidigare.

Nyckeltal för cirkularitet har vi precis börjat att följa. Under 2026 planerar vi att använda oss av några av nyckeltalen, för att följa upp utgången av olika aktiviteter i syfte att öka cirkulära processer på ÖBO.

ÖBO hade även ett verksamhetsmål för att minska den osorterade delen av våra hyresgästernas avfall och i stället möjliggöra för ökad materialåtervinning.

*” Vi ska öka sorteringen vid våra avfallsstationer så att andelen restavfall av den totala avfallsmängden minskar år 2025 jämfört med år 2024. Mängden mat- och restavfall ska samtidigt ligga under 160 kg/hyresgäst - Ett mål från Örebro kommuns avfallsplan”*

Hushållsavfall har vi mätt i många år, där andelen osorterat hushållsavfall minskar, även om sakta, varje år.

### Återbruk

Vi samarbetar med Örebro ByggRetur som säljer återbrukade byggprodukter till privatpersoner och företag. 2025 lämnade vi in 170 000 kg byggmaterial som går att använda igen.

# Indikatorer

EKOLOGISK HÅLLBARHET	Enhet	2023	2024	2025	Kommentar
<b>KLIMAT OCH ENERGI</b>					
<b>Använd energi</b>					
Total använd energi som förbrukas av fastighetsbeståndet	kWh/m <sup>2</sup> atemp	118,7	119,7	116,6	Fjärrvärme normalår, olja normalår, el, kyla
<b>Egen produktion av energi</b>					
Total produktion av egen solenergi (solceller och solfångare)	MWh	809	798	892	
Produktion av egen solet till nätet	MWh	171	104	115	
El till nätet som producerats i egenägda vindkraftverk	GWh	24,2	26,4	22,1	
<b>Vatten och avfall</b>					
Vattenförbrukning i beståndet	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> atemp	1,12	1,05	1,18	
Mängd avfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor					
Matavfall	kg/lgh/vecka	0,88	0,98	0,86	
Restavfall	kg/lgh/vecka	4,54	4,71	4,19	
Källsorterat material	kg/lgh/vecka	1,44	Ingen siffra	1,44	
Andel restavfall av totala avfallsmängden	%	67	Ingen siffra	65	
Mängd mat och restavfall	kg/hyresgäst/år	154	162	143	

EKOLOGISK HÅLLBARHET	Enhet	2023	2024	2025	Kommentar
<b>Klimatutsläpp enligt GHGP (Green House Gas Protocol)</b>					
<b>Scope 1</b>					
Köpta bränslen energibränslen (olja)	ton CO <sub>2</sub> /år	16,4	10,8	6,0	Oljan används som spets i våra värmepumpsanläggningar
Drivmedel till tjänstefordon och maskiner (ej el)	ton CO <sub>2</sub> /år	136,6	123,2	92,0	
Läckage av köldmedier	ton CO <sub>2</sub> /år	0	0	11,69	
<b>Totalt Scope 1</b>	<b>ton CO<sub>2</sub>/år</b>	<b>153,00</b>	<b>134,00</b>	<b>109,69</b>	
<b>Scope 2</b>					
Köpt fjärrvärme	ton CO <sub>2</sub> /år	10 290	13 850	6 761	2025 endast scope 2 (scope 3 redovisas nedan), 2023-2024 scope 2+3. Emissionsfaktor från fjärrvärmebolaget ändras varje år.
Köpt fjärrvärme (utan avfallsförbränning)	ton CO <sub>2</sub> /år	Ingen siffra	Ingen siffra	3 046	
Köpt fjärrvärme (endast avfallsförbränning)	ton CO <sub>2</sub> /år	Ingen siffra	Ingen siffra	3 715	
Köpt el (platsbaserad)	ton CO <sub>2</sub> /år	2 485	2 482	1 253	2025 endast scope 2 (scope 3 redovisas nedan), 2023-2024 scope 2+3. Ny emissionsfaktor 2025
Köpt el (marknadsbaserad)	ton CO <sub>2</sub> /år	0	0	0	
<b>Totalt scope 2 (platsbaserad, exklusive avfallsförbränning)*</b>	<b>ton CO<sub>2</sub>/år</b>	<b>Ingen siffra</b>	<b>Ingen siffra</b>	<b>4 299</b>	
<b>Totalt scope 2 (platsbaserad)**</b>	<b>ton CO<sub>2</sub>/år</b>	<b>12 884</b>	<b>16 443</b>	<b>8 014</b>	
<b>Totalt scope 2 (marknadsbaserad)**</b>	<b>ton CO<sub>2</sub>/år</b>	<b>10 290</b>	<b>13 850</b>	<b>6 761</b>	
<b>Scope 3</b>					
(3.1) Renovering och ombyggnation	ton CO <sub>2</sub> /år	7 954	5 976	5 580	Stora delar av scope 3 redovisas för första gången 2025 Började räknas 2025 (Endast större projekt)
(3.2) Nybyggnation (klimatdeklaration)	ton CO <sub>2</sub> /år	7 179	10 019	8 093	Började räknas 2025
(3.2) Nybyggnation (utöver klimatdeklaration)	ton CO <sub>2</sub> /år	0	0	926	Började räknas 2025
(3.2) Tillbyggnad	ton CO <sub>2</sub> /år	Ingen siffra	Ingen siffra	0	Började räknas 2025
(3.3) Uppströms inköpt fjärrvärme	ton CO <sub>2</sub> /år	0	0	994	Scope 3 började särredovisas 2025
(3,3) Uppströms inköpt el	ton CO <sub>2</sub> /år	0	0	354	Scope 3 började särredovisas 2025
(3.6) Tjänsteresor (flyg)	ton CO <sub>2</sub> /år	4,8	3,8	2,0	
(3.6) Privat bil i tjänst	ton CO <sub>2</sub> /år	Ingen siffra	Ingen siffra	Ingen siffra	Ej tillgänglig för 2025
(3.13) Boendes restavfall (förbränning)	ton CO <sub>2</sub> /år	Ingen siffra	Ingen siffra	2 202	Började räknas 2025
(3.13) Boendes bilkörning	ton CO <sub>2</sub> /år	Ingen siffra	Ingen siffra		Tillgänglig i april 2026
<b>Total scope 3</b>	<b>ton CO<sub>2</sub>/år</b>	<b>15 137,8</b>	<b>15 998,8</b>	<b>18 151,0</b>	
<b>Total scope 1, 2, 3</b>	<b>ton CO<sub>2</sub>/år</b>			<b>22 560</b>	Inkl. Scope 2 platsbaserad, exklusive avfallsförbränning*

\*1 linje med Klimatinitiativet där avfallsförbränningen är exkluderad från fjärrvärmens. Klimatbelastningen beräknas istället för förbränningen av hushållens restavfall

\*\*Inklusive avfallsförbränning i linje med GHGP

**Scope och kategori enligt GHGP**  
Använda emissionsfaktorer:  
EI 46 g CO<sub>2</sub>/kWh (Location based) Scope 2  
EI 13 g CO<sub>2</sub>/kWh (Location based) Scope 3  
EI 0 g CO<sub>2</sub>/kWh (Market based)

Fjärrvärme 31,3 g CO<sub>2</sub>/kWh (Location based) Scope 2  
Fjärrvärme 4,6 g CO<sub>2</sub>/kWh Scope 3  
ROT Bostad 202 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> BTA  
Övrigt (Kontor/Restaurang/Butik) 216 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> BTA

# Social hållbarhet



Vill du veta exempel på åtgärder som vi gör kopplat till social hållbarhet? På [obo.se/hallbarhet](https://obo.se/hallbarhet) hittar du mer information och fakta.

# S1 Våra medarbetare

ÖBO arbetar aktivt för att vara en attraktiv och trygg arbetsgivare som kan rekrytera och behålla rätt kompetens. Genom trygga anställningar, kollektivavtal och rättvisa villkor skapar vi stabilitet samt goda förutsättningar för ett hållbart arbetsliv med balans mellan arbete och privatliv.

Genom sysselsättningsfrämjande insatser, praktikplatser och deltagande i olika projekt bidrar ÖBO till jämlika livschanser och ökad anställningsbarhet. Möjligheter till feriearbete och sommarjobb i närområdet ger dessutom värdefull arbetslivserfarenhet.

## Hur vi styr

### S1-1

#### Policys/styrdokument

Vi följer de lagar och krav som ställs på arbetsgivare gällande anställdas grundläggande principer och rättigheter. Våra policys och andra, både styrande och vägledande, dokument, hjälper oss att fatta rätt beslut i vardagen gällande exempelvis arbetsvillkor, utveckling och utbildning, mångfald och inkludering, arbetsmiljö och förutsättningar för ett hållbart arbetsliv. När det gäller arbetsvillkor och rättigheter som arbetstider, löner och övriga villkor följer vi kollektivavtal och annan relevant lagstiftning. Vi respekterar alla anställdas rätt att organisera sig fackligt och vi har samverkansavtal som reglerar samverkan i frågor som berör exempelvis organisationsförändringar, utvecklingssamtal, arbetsplatsträffar (APT) och arbetsmiljöfrågor.

- Kollektivavtal (Fastigo)
- Arbetsmiljöpolicy
- Riktlinje med rutiner för alkohol och droger

- Riktlinje Vårt hållbara och flexibla arbetssätt
- Riktlinje och åtgärdsplan för diskriminering, trakasserier och kränkande särbehandling
- Medarbetar- och ledarskap (nuvarande, ÖBO har ny värdegrund)
- Lokalt samverkansavtal för fastighetsbranschen
- Rekryteringsprocess på ÖBO

## Vad vi gör

### S1-3 och S1-4

#### Arbetsmiljö och hållbart arbetsliv

Som en del av vårt förebyggande och systematiska arbetsmiljöarbete genomför vi regelbundna arbetsmiljöutbildningar, arbetsmiljöronder och riskbedömningar, där vi arbetar aktivt med förebyggande åtgärder. ÖBO använder IA-systemet (AFA:s avvikelserapporteringsystem) för att systematiskt rapportera och hantera observationer, tillbud och olycksfall som möjliggör tidig hantering/tidiga åtgärder som kan minska risken för att ett tillbud eller olycksfall inträffar.

Hot och våld är återkommande faktorer vid rapportering av tillbud inom ÖBO och företaget genomför årligen utbildningar inom hot och våld för samtliga nyanställda, som en åtgärd för att rusta medarbetarna för att kunna hantera dessa situationer och känna sig tryggare i sin yrkesroll.

ÖBO genomför även årligen utbildning i hjärt- och lungräddning (HLR) för de anställda, vilket ger en trygghet för både kommunen och för våra anställda när medarbetarna får kunskaper i att hantera akuta situationer på arbetsplatsen och ute i samhället.

ÖBO vill ständigt förbättra arbetsmiljön och skapa hållbara samt säkra arbetsplatser. Under hösten 2025 startades ett förbättringsarbete gällande maskinsäkerhet och säker användning av arbetsutrustning.

## Våra mål och hur vi mäter dem

### S1-5

Vartannat år har vi en pulsmätning och medarbetarundersökning, där mätning av företagets NMI-värde (Nöjd Medarbetar-Index) som är kopplat till affärsmålen ingår.

För att mäta NMI besvaras frågor som mäter hur nöjd medarbetaren är med arbetsplatsen, hur väl arbetsplatsen uppfyller medarbetarens förväntningar och hur arbetsplatsen uppfattas jämfört med den ideala arbetsplatsen. ÖBO har genomfört två kortare pulsmätningar (i maj och november) med hög svarsfrekvens (91 procent respektive 93 procent). Vi hade ett bra resultat överlag, som var näst intill oförändrat från föregående år, där engagemang har högst värde (4,4). NMI låg under våren på 71 och under hösten på 69, vilket innebär en liten ökning jämfört med hösten 2024 (68). Respektive chef har ansvar för att presentera sitt resultat i sin grupp samt att, vid behov, tillsammans med medarbetarna göra en handlingsplan för både det som gruppen vill behålla och utveckla.

## S3 Påverkade samhällen och S4 Våra hyresgäster

Social hållbarhet är en central del av ÖBOs uppdrag och integrerad i hela verksamheten. Vi arbetar för trygga, inkluderande och välfungerande stadsdelar genom bostäder med god standard, välgestaltade miljöer och insatser som stärker social sammanhållning och människors vardag.

Som allmännyttigt bostadsbolag hanterar vi både möjligheter och risker kopplade till sociala förhållanden i våra områden. Arbetet omfattar trygghetsskapande åtgärder, vräkningsförebyggande insatser, säkra lekmiljöer och brottsförebyggande samverkan med myndigheter, polis och civilsamhälle. Syftet är att minska otrygghet, förebygga negativa konsekvenser och stärka tilliten mellan boende och samhällsaktörer.

Tydlig och tillgänglig information till hyresgästerna är en viktig del av detta. Genom transparens och dialog stärker vi delaktighet, förebygger konflikter och bidrar till social stabilitet.

ÖBO verkar också för social inkludering och likvärdiga livsvillkor genom rättvisa uthyrningsprinciper, förturer vid särskilda behov och tillgänglighetsanpassade bostäder. Samtidigt möter vi utmaningar som otrygghet, skadegörelse, kriminalitet, brister i inomhusmiljö och ekonomisk utsatthet. Genom långsiktig förvaltning och samverkan arbetar vi för att hantera risker och skapa hållbara bostadsområden – och därmed långsiktigt värde som ansvarstagande samhällsbyggare.

### Hur vi styr

#### S3-1 och S4-1

##### Kommunala styrdokument

- Program för hållbar utveckling

##### Interna styrdokument

- 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

### Vad vi gör

#### S3-4 och S4-4

Eftersom välmåendet hos våra hyresgäster och samhället där vi verkar är en central fråga för oss så har vi under 2025 genomfört många åtgärder för att förbättra eller undvika identifierade risker. Vi har under hösten påbörjat ett större arbete med att definiera av social hållbarhet verkligen betyder för ÖBO, var kan vi göra störst nytta och vilka åtgärder ska vi som kommunalt fastighetsbolag prioritera i våra olika områden och på våra olika enheter. Allt detta för att stärka våra hyresgäster, stadens medborgare, företaget och hela Örebro.

### Våra mål och hur vi mäter dem

#### S3-5 och S4-5

Under affärsmålet NKI 73 (nöjd kund index) hade nästan samtliga enheter verksamhetsmål om våra hyresgästers trygghet och mående samt det lokala samhällets välbefinnande.

Målen följs upp via vår verksamhetsplanering tre gånger per år.

#### Effektivare mätning och analys

Under hösten har vi noga följt utvecklingen av datainsamling och analys för sociala nyckeltal. Under 2026 kommer vi att testa någon av dessa plattformar för att lära oss mer om våra områden. Detta kommer att hjälpa oss att sätta skarpare mål, mer träffsäkra åtgärder och följa upp att de verkligen ger den utveckling vi önskar. Ett urval av de nyckeltal för social hållbarhet som vi följer idag återfinns på sidan 27.

# Indikatorer

S1-6 Företaget ska ange övergripande uppgifter om anställda i den egna arbetskraften.

ANTAL ANSTÄLLDA		2024			2025		
Anställda	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	
Antal tillsvidareanställda	185	250	435	192	270	462	
Antal tillfälligt anställda	8	22	30	12	15	27	
Vikariat	5	15	20	7	9	16	
Särskild visstidsanställning	3	7	10	5	6	11	
Säsongsarbetare (under säsongsperioderna)	7	27	34	12	20	32	
<b>Övrig sysselsättning</b>							
Sommarvikarier			82			77	
LIA/PRAO (20250101-20251231)			23			22	
Arbetsmarknadsinsatser övriga praktikanter (20250101-20251231)			40			64	
Feriepraktikanter, 15-17 år, via kommunen			152			166	

## S1-9 Mångfaldsindikatorer

### ÅLDERSFÖRDELNING I BOLAGET

Antal anställda (tillsvidareanställda)	2023	2024	2025
Under 30 år	18	20	23
30 - 50 år	292	289	248
Över 50 år	119	126	191

## S1-9 Mångfaldsindikatorer

### KÖNSFÖRDELNING I FÖRETAGSLEDNINGEN

	2024		2025	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
<b>Chefer totalt</b>				
Antal	18	21	18	20
Procentuell fördelning	46 %	54 %	47 %	53 %
<b>Ledningsgruppen</b>				
Antal	4	4	3	6
Procentuell fördelning	50 %	50 %	33 %	67 %
<b>Styrelsen</b>				
Antal	3	4	4	3
Procentuell fördelning	43 %	57 %	57 %	43 %

### S1-14: Mått för arbetsmiljö

Företaget ska redovisa information om i vilken utsträckning den egna arbetskraften omfattas av ett arbetsmiljösystem och antalet incidenter kopplade till arbetsrelaterade skador, ohälsfall och dödsfall bland den egna arbetskraften.

Antal anställda	2024	2025
Antal dödsfall	0	0
Antal arbetsskador/olycksfall (AJ)	47	41
Antal tillbud (OJ)	19	30

Sjukfrånvaro	2024		2025	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Dag 1-14	2,4 %	1,9 %	2,5 %	2,1 %
Dag 15-	3,8 %	1,8 %	3,6 %	2,0 %

### S1-17: Incidenter, anmälningar och allvarliga konsekvenser relaterade till mänskliga rättigheter

Företaget ska redovisa antalet arbetsrelaterade incidenter och/eller anmälningar och allvarliga konsekvenser relaterade till mänskliga rättigheter inom den egna arbetskraften och eventuella väsentliga böter, sanktioner eller skadestånd som utdömts under rapporteringsperioden.



SOCIALT ANSVAR	Enhet	2023	2024	2025
<b>Ansvarstagande för den lokala bostadsförsörjningen</b>				
Nyproduktion av hyresrätter	Antal	99	170	89
Fastighetsförvärv (antal lägenheter)	Antal	0	0	0
Avyttringar (antal lägenheter)	Antal	4	120	134
<b>Ansvarstagande avseende boendes behov och förväntningar</b>				
Hyresnivå	kr/m <sup>2</sup>	1 215	1 345	1 366
Hyresutveckling	kr/m <sup>2</sup>	70	132	21
	%	6,11	10,86	1,56
Avhysningar på grund av störningar	Antal	0	0	0
Avhysningar på grund av ekonomiska skäl	Antal	2	6	7
Övergivna lägenheter	Antal	33	39	46
<b>Ansvarstagande för trygghet, säkerhet, integration och stadsdelsutveckling</b>				
Andel boende som upplever att de är trygga i sin boendemiljö	Andel	Siffror ej med pga nytt sätt att mäta 2025		62,7
Investeringar i stadsdelar med särskilda behov	% av omsättningen	8,5	3,2	5,0
Kontrakt innehåller sociala krav	Antal	60	11	13
Kostnader för skadegörelse och säkerhet	Mkr	3,7	4,6	4,3
Sponsring	Mkr	1,5	1,7	1,7
Lokala samarbeten	Mkr	1,2	1,3	1,3
Varav till barn och unga	Mkr	0,9	1,1	1,1
Kostnader för att engagera barn och unga	Mkr	3,3	2,9	1,8
<b>Relationer till intressenter och hänsyn till deras intressen</b>				
Andel av företagets hyresgäster som är nöjd med sitt boende (NKI)	%	83,0	Ingen mätning 2024	70,0
Andel av företagets studenthyresgäster som är nöjd med sitt boende (Student NKI)	%	70,0	73,0	77,0
Andel av företagets hyresgäster som är nöjda med sin utemiljö	%	Siffror ej med pga nytt sätt att mäta 2025		58,0

# Ekonomisk hållbarhet



Vill du veta exempel på åtgärder som vi gör kopplat till ekonomisk hållbarhet? På [obo.se/hallbarhet](https://obo.se/hallbarhet) hittar du mer information och fakta.

# G1 Ansvarsfullt företagande

I den dubbla väsentlighetsanalysen har ansvarsfullt företagande, affärsetik samt arbete mot korruption, mutor och oegentligheter identifierats som viktiga hållbarhetsfrågor för ÖBO. De största riskerna är kopplade till rollen som upphandlande myndighet, särskilt inom inköp, upphandling samt bygg- och underhållsprojekt.

Riskerna rör bland annat oegentligheter i upphandlingar, bristande affärsetik i leverantörsled samt jäv och intressekonflikter, vilket kan leda till förtroendeskada, ekonomiska och rättsliga konsekvenser.

Det finns även risk för mutor kopplat till uthyrning och ekonomiska samarbeten med föreningar och organisationer.

Dessa risker hanteras genom styrande dokument, intern kontroll och tillsyn, där arbetet mot korruption och mutor är ett prioriterat granskningsområde. Arbetet bidrar samtidigt till ökat förtroende, större transparens och långsiktigt hållbara affärsrelationer.

## Hur vi styr

### G1-1

ÖBOs arbete med ansvarsfullt företagande utgår från bolagets värdegrund och etiska principer. Alla medarbetare, chefer och ledning förväntas agera professionellt utifrån vår värdegrund "ansvar, omtanke och framåtanda". Dessutom att uppträda som goda ambassadörer för bolaget i relation till hyresgäster, leverantörer och omvärld.

Vidare finns styrande dokument som reglerar särskilda risksituationer, såsom riktlinjer för representation och policy för visselblåsning. Tillsammans skapar dessa tydliga ramar för etiskt agerande och rapportering av misstänkta missförhållanden.

### Kommunala styrdokument

- Visselblåsarfunktion
- Policy för givande och tagande av muta

### Interna styrdokument

- Policy och riktlinjer för uthyrning av ÖBOs lägenheter
- Strategi för inköp och upphandling
- Riktlinje för inköp och upphandling i ÖBO med dotterbolag
- Uppförandekod för leverantörer
- Riktlinjer för bisysslor inom ÖBO
- Tillsynsplan/intern kontroll

## Vad vi gör

### G1-2 och G1-3

ÖBO säkerställer ett ansvarsfullt beteende i värdekedjan genom att ställa krav på leverantörer i upphandlingar och avtal. Bolaget har en uppförandekod för leverantörer som omfattar mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljöansvar och affärsetik, inklusive nolltolerans mot korruption och mutor.

Riskbedömning av leverantörer sker i samband med upphandling, med särskilt fokus på bygg- och entreprenadverksamhet där risknivån bedöms som högre. Uppföljning sker genom avtalsuppföljning, dialog och intern kontroll.

Vi har nolltolerans mot korruption, mutor och bestickning. Risker för korruption identifieras särskilt inom upphandling, inköp och större byggprojekt samt inom uthyrning av lägenheter och lokaler. Dessa följs upp inom ramen för bolagets internkontrollarbete, där arbete mot mutor och korruption ingår som ett särskilt tillsynsområde.

Det förebyggande arbetet regleras genom styrande dokument för inköp och upphandling, riktlinjer för representation, riktlinjer för uthyrning samt en visselblåsarpolicy som möjliggör rapportering av misstänkta missförhållanden via extern och oberoende aktör.

# Indikatorer

EKONOMISK HÅLLBARHET OCH STYRNING	Enhet	2023	2024	2025
<b>Ekonomiskt ansvar och förbättring av fastighetsbeståndet</b>				
Årliga investeringar och underhållskostnader per lägenhet	Tkr/lgh	36	30	33
Årliga investeringar och underhållskostnader	Mkr	797	655	728
	% av total omsättning	41	32	34
Företagets investeringar i nyproduktion samt fastighetsförvärv	Mkr	504	414	200
	% av total omsättning	26,1	20,2	9,2
<b>Hållbara lån</b>				
Godkända gröna projekt	MKr	3 381	3 348	3 867
Godkända sociala projekt	Mkr	-	-	300*
Andel hållbar finansiering av total upplåning	%	35	33	40

\*Godkända sociala projekt avser beviljad låneram om 300 mnkr inom Lån för Social Hållbarhet.

# Årsredovisning

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för ÖrebroBostäder AB (ÖBO), organisationsnummer 556334-8449, får härmed avge följande berättelse över verksamheten 2025.

## 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. ÖBO Holding med underliggande bolag har avyttrats under året. 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	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 165 185	2 050 227	1 929 139	1 842 486	1 759 799
Driftnetto	970 361	909 100	820 110	780 758	737 150
Resultat efter finansnetto	62 861	20 482	11 436	63 889	127 585
Balansomslutning	14 191 937	13 918 231	13 351 769	12 418 023	11 466 439
Eget kapital	2 572 696	2 468 534	2 463 656	2 526 631	2 525 318
Utdelning	-	-	-	35 019	33 708
<b>Fastigheter</b>					
Marknadsvärde fastigheter	36 793 824	37 171 638	34 827 321	33 378 546	35 313 725
Investeringar	937 893	1 104 153	1 178 491	1 339 154	1 107 637
<b>Lönsamhet</b>					
Överskottsgrad %	44,82	44,34	42,50	42,40	41,90
Avkastning på eget kapital %	2,44	0,83	0,46	2,54	5,09
Totalavkastning %	-0,93	5,97	3,20	-7,26	4,36
Direktavkastning %	7,99	7,97	7,59	7,51	7,39
Direktavkastning marknadsvärde %	2,66	2,45	2,35	2,34	2,09
<b>Finansiering</b>					
Soliditet %	18,13	18,00	18,45	20,35	22,02
Räntetäckningsgrad	1,20	1,00	1,00	1,40	1,90
Låneränta %	2,87	2,72	2,69	1,84	1,76
<b>Förvaltning</b>					
Förhandlad hyresförändring %	4,62	5,25	4,95	1,90	1,50
Uthyrbar area, 1000-tal m <sup>2</sup>	1 604	1 622	1 621	1 623	1 608
Antal lägenheter	21 908	22 042	22 054	22 098	22 044
Antal nyproducerade lägenheter	89	259	101	15	
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b>					
bostäder %	97,4	97,9	98,1	99,2	97,4
lokaler %	92,5	94,8	93,7	95,1	89,0

## 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.

Under 2025 har bolaget tillsammans med Örebro kommuns socialförvaltning inlett ett strategiskt utvecklingsarbete kring framtidens omsorgsboendeformer. Uppdraget omfattar utveckling av nya boendekoncept som främjar trygghet och social gemenskap utan krav på biståndsbeslut, samt en analys av förutsättningarna för ÖBO Omsorgsfastigheter att överta förvaltningen av kommunens befintliga trygghetsboenden. Arbetet inkluderar även en långsiktig behovsanalys av verksamhetslokaler för äldreomsorgen, med utgångspunkt i den demografiska utvecklingen och den nya socialtjänstlagen.

### 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. Under 2023 förvärvades en tidigare padelhall som under 2025 färdigställdes och invigdes som Västerporten Arena, en inomhushall för fotboll, i samarbete med Örebro Läns Fotbollförbund.

Under året har bolagets personal övergått till moderbolaget ÖBO. Västerporten köper fortsättningsvis in de kompetenser som verksamheten kräver. Förändringen ger bolaget

tillgång till ett bredare kompetensunderlag samtidigt som medarbetarna kan bidra till andra delar av ÖBOs verksamhet vid lägre belastning, vilket skapar ett mer flexibelt och resurseffektivt arbetssätt för koncernen som helhet.

### 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. Av momstekniska skäl blockhyr Husaren underjordsgarage för ÖBOs fastigheter i kvarteren Biplanet, Måsen och Hållstugan.

### 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.

## Resultat och ställning

Resultat efter finansiella poster uppgick till 62 861 (20 482) tkr, väsentligt bättre jämfört med prognos vid T2. Den största positiva avvikelser består i en lägre nedskrivning av kvarteret Hållstugan än tidigare uppskattat. Nedskrivningen uppskattades till 175 mkr jämfört med bokförd nedskrivning om 131,1 mkr, vilket dock kommer att medföra högre avskrivningar under 2026.

Försäkringskostnaderna för året har varit högre än beräknat, vilket påverkat fastighetskostnaderna negativt. I övrigt är resultatet generellt starkare än tidigare prognos.

Företagets låneskuld uppgår till 10 500

(10 291) mkr. Årets räntekostnader uppgår till 274 (315) mkr. Soliditeten uppgår till 18 (18) procent och räntetäckningsgraden till 1,2 (1,0).

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Investeringar och underhåll

Bolagets totala investeringsverksamhet under 2025 uppgick till cirka 769 mkr, fördelat på ROT-investeringar om 577 mkr, nyproduktion om 192 mkr samt planerat underhåll om 152 mkr. Utfallet understeg de ingående budgetramarna, främst till följd av förskjutna tidplaner i större renoveringsprojekt och resursbrist inom VVS-projektledning.

De största nyproduktionsprojekten under året var färdigställandet av Kvarteret Hållstugan (totalkalkyl 531 mkr) samt byggnationen av Varberga kultur- och fritidscenter. Hållstugan har under året skrivits ned med 131,1 mkr i bokslut, mot en uppskattad nedskrivning om 175 mkr. Projektet Måsen, Ryttaren och centrumhuset på Varberga torg hålls öppna in i 2026 för slutkostnader. Inom ROT-programmet var Höglundagatan 34–94 det enskilt största projektet med hög produktionstakt under året.

Preliminära budgetramar för 2026 uppgår till 710 mkr för investeringar, 160 mkr för underhåll och 105 mkr för nyproduktion, med fokus på Varberga kultur- och fritidscenter och färdigställande av Hållstugan.

### Smart säker stad

2025 undertecknar ÖBO samarbetsavtalet för Smart Säker Stad som är ett strategiskt samarbete för att framtidssäkra flera av samhällets mest kritiska funktioner. Genom säker digital infrastruktur och våra energieffektiva lösningar

bygger vi en resilient stad med minskat klimatavtrycket och tar rådighet över data, kommunikation och energi- och effektbehov. Smart Säker Stad drivs av Kumbro tillsammans med Örebro kommun, ÖrebroBostäder, Futurum Fastigheter, Örebroporten Fastigheter, Kumla Kommun, Kumla Bostäder och Kumla Fastigheter.

### Hyresmarknad och vakanser

Den ökade vakansgraden i beståndet har varit en central fråga under 2025. Andelen tomställda lägenheter\* i förhållande till totala antalet lägenheter uppgick per balansdagen 2025 till 4,2 % (3,4 %). Vakanserna är främst koncentrerade till nyproducerade och nyrenoverade lägenheter i Varberga och Vivalla, där högre hyror efter renovering möter en svagare efterfrågan. Bolaget har arbetat aktivt med riktade uthyrningskampanjer och hyresnedsättningar för att öka inflyttningen. Utvecklingen speglar en nationell trend där nu resulterar i ökade vakanser, samtidigt som befolkningstillväxten i Örebro avtagit jämfört med tidigare prognoser.

Den 17 juni fattade ÖBOs styrelse ett beslut om att sälja fastigheten på Tunnbindargränd 2–4 med 133 lägenheter och en lokal, i syfte att frigöra kapital för underhåll och värdesäkra beståndet. Den nya fastighetsägaren är Sjöborgs Fastighetsförvaltning, som tillträdde fastigheten den 1 oktober 2025.

\*Avser marknadsvakans, projektvakans samt avställda lägenheter

### Ny ledningsorganisation

Under 2025 har bolaget arbetat fram en ny målbild för 2045 samt en reviderad värdegrund och styrmodell. Som ett led i detta har ledningsorganisationen omstrukturerats med verkan från den 1 september 2025. Syftet är att tydliggöra ansvar, förbättra samverkan mellan funktioner och stärka bolagets förmåga att nå den långsiktiga målbilden. Förändringen innebär att tre nya enheter har bildats: Kund, Säkerhet och Affärsutveckling. Energiteknik och tekniska ingenjörstjänster har flyttats till Förvaltningen, digital utveckling har integrerats med Ekonomi och verksamhetsutveckling, och hållbarhetsfunktionerna har samlats under Hållbarhet och Kommunikation. Totalt har omorganisationen berört drygt hundra medarbetare.

### Bedömning av måluppfyllelse

Styrelsen bedömer att bolaget i huvudsak arbetat i enlighet med sina verksamhetsmål för 2025, med god måluppfyllelse inom flera områden, men med kvarstående utmaningar inom uthyrning och klimatarbete.

### Totalavkastning och ekonomi

Resultatet efter finansiella poster har överträffat prognos, främst till följd av en lägre nedskrivning av kvarteret Hållstugan samt ett generell starkare utfall i den löpande verksamheten.

Driftnettet har förbättrats genom aktivt uthyrningsarbete och bättre inköpsstyrning, bland annat med betydande besparingar på vitvaror.

Nära 2 800 bostadsavtal tecknades under året och uthyrningsprocessen har utvecklats väsentligt med egna visningar, nya uthyrnings-

verktyg och en mer affärsmässig organisation.

Investeringsverksamheten genomfördes i lägre takt än budgeterat med ett utfall om cirka 769 mkr, huvudsakligen till följd av resursbrist i VVS-projektledning och förskjutna tidplaner.

Systemstöd för verksamhetsstyrning och CSRD-rapportering har implementerats och en kvalitetsledningsmodell för arbetssätt och systemstöd har tagits fram.

### Nöjd kund

Målet NKI 85 har inte nåtts fullt ut under 2025, men ett omfattande arbete har bedrivits för att förbättra kundupplevelsen. En rutin för återkoppling till kund har implementerats i hela förvaltningen, vilket halverat antalet samtal till kundcenter. Hyresgästenkäten skickas sedan maj ut kontinuerligt och svaren används systematiskt i förbättringsarbetet. Svarstider via SLA:er (Service Level Agreement) har införts på samtliga enheter i ärendehanteringssystemet Artvise, med mål om tre arbetsdagers återkoppling. Digitala kundinteraktioner har ökat och inkommande telefonsamtal minskat med 16 procent.

Trygghets- och trivselsarbetet har stärkts genom bland annat trygghetsvandringar, gårdsträffar, ljusfest, förbättrat skalskydd och en beredskapsvecka. Besiktningsgruppen har ökat antalet felanmälningar vid för- och slutbesiktning med över 50 procent jämfört med 2024.

### Nöjd medarbetare

NMI landade på 69, under målet 73. Hälsa och välmående förbättrades till 3,5 från 3,3, men nådde inte målet 3,6. Den höga arbetsbelastningen kopplad till vakansläget och en svajig marknad har påverkat båda målen.

Ledarutveckling har genomförts för samtliga chefer kopplat till målbild och värdegrund, och nya chefer har genomgått ett fördjupat ledarskapsprogram.

Upphandling av nytt HR-system pågår och förberedelser inför lönetransparensdirektivet har inletts.

### Klimatneutrala 2030

Arbetet med energieffektivisering, minskade koldioxidutsläpp och biologisk mångfald har fortskridit under året. Kravställning för klimatberäkningar har införts i AF-mallar för nyproduktion och basår 2025 fastställs för uppföljning mot 2035-målen. Elförbrukningen på tre utpekade kommersiella fastigheter har minskat med upp till 10,5 procent. Omställning från klippt gräsyta till ängsmark har påbörjats och trädplanering för 2026 pågår. En handlingsplan för sänkt inomhustemperatur samt en analys av EU:s energidirektiv (EPBD) är under framtagande. Avfallsarbetet fortsätter med fokus på beteendeförändring och förbättrad sortering.

### 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.

Under 2025 har bolaget genomfört intern kontroll enligt fastställd kontrollplan med totalt 14 identifierade risker inom områdena

upphandling och inköp, utyrning, informations säkerhet, datatillgänglighet, byggprojekt, hyresadministration, social hållbarhet och IT-leverantörer. Kontrollerna har genomförts genom stickprovskontroller, dokumentgenomgångar, spendanalyser (där man tittar på tidigare gjorda inköp) och revisorsgranskningar.

Vid tillsyn identifierades väsentliga förbättringsområden inom efterlevnad av riktlinjer för direktupphandling, där en majoritet av granskade köp över direktupphandlingsgränsen inte konkurrensutsatts eller saknat dokumentation. Åtgärder har vidtagits i form av utbildningsinsatser, implementering av spendverktyget "Decimalen" för ökad transparens, samt planering av systemspärrar kopplade till avtalsstyrning. Mindre förbättringsområden konstaterades inom avtalstrohet för ramavtal, informationsklassning, datasäkerhet, kunddata, vakansuppföljning och hyresadministration. Inom kostnadskontroll av ÄTA-arbeten i projekt, samordning av social hållbarhet, hantering av vakanser, IT-leverantörsberoende samt marknads- och hyresgästanalyser bedömdes inga brister föreligga.

Kontrollplanen har under året resulterat i konkreta förbättringar, bland annat en uppdaterad renoveringsstrategi med socioekonomisk analys, förbättrat arbetsflöde för hyreshöjande projekt, en övergripande säkerhetsgranskning inför kommande cybersäkerhetslag samt en etablerad styrgrupp för social hållbarhet. Den interna kontrollplanen kommer att vidareutvecklas under 2026 med fortsatt fokus på upphandlingsefterlevnad och avtalsuppföljning.

## 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.

## Låneportföljen

Företagets låneskuld uppgår till 10 500 (10 291) mkr. Lånen är enbart upptagna i svensk valuta. Årets räntekostnader uppgår till 274 (315) 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 24,0 (25,8) procent. Den vägda räntebindningstiden är 5,6 (5,5) år. Räntebindningstiden inklusive forwardderivat uppgår till 6,2 (7,0) år. Andelen grön finansiering har ökat till 37 (28) procent av total skuld.

Den vägda genomsnittsräntan uppgick för 2025 till 2,87 (2,72) procent.

## Väsentliga risker

### Ränterisk och finansiering

Ränteuppgången för långa räntor fortsatte under slutet av 2025, där tioårsräntan tidvis noterades över 3 procent innan den föll tillbaka och avslutade året på 2,93 procent. Riksbanken lämnade

styrrentan oförändrad på 1,75 procent i december och signalerar att den väntas ligga kvar på denna nivå under en längre period, med en marginellt höjd räntebana från slutet av 2027.

Bolagets räntetäckningsgrad uppgår till 1,2 (1,0), en förbättring men fortsatt på en nivå som ger begränsat utrymme vid snabba ränteförändringar. Med 24 procent av skulden exponerad mot rörlig ränta och en genomsnittlig räntebindningstid på 5,6 år finns en hanterad men reell risk vid stigande räntor. Finansrapportens ränteriskberäkning visar en potentiell kostnadsökning om 21 mkr på 12 månaders sikt och 53 mkr på 36 månaders sikt. Ränterisken hanteras aktivt genom derivatinstrument och en medveten strategi att förlänga räntebindningen.

### Stigande taxor för media

Bolaget står inför en betydande ekonomisk risk kopplad till kraftigt stigande taxor för media. VA-kostnaderna förväntas öka markant under en lång tid framöver, drivet av en nationell investeringsskuld i åldrande infrastruktur, höjda räntor samt nödvändiga investeringar för klimatanpassning och rening. Även fjärrvärmepriserna uppvisar historiskt höga ökningstakter till följd av volatila bränslemarknader och inflation. Dessa kostnadsökningar är svåra att fullt ut kompensera för via hyresintäkter, vilket riskerar att pressa driftnettot och minska utrymmet för planerat underhåll.

### Hållbarhetsrapport

Bolagets hållbarhetsrapport enligt ÅRL 6 kap 11 § återfinns på sidorna 7–32.



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

<b>Bundet eget kapital</b>		<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Uppskrivningsfond</i>	<i>Fond för utvecklingsutgifter</i>	<i>Summa</i>
Ingående balans	2025-01-01	526 000	100 000	139 420	2 133	767 553
<i>Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital</i>						
Minskning av uppskrivningsfond		-	-	-6 253		-6 253
Avsättning till fond för utvecklingsutgifter		-	-	-	-533	-533
<b>Summa förändringar i redovisade värden</b>		-	-			

<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>526 000</b>	<b>100 000</b>	<b>133 167</b>	<b>1 600</b>	<b>760 767</b>
----------------------------------	-------------------	----------------	----------------	----------------	--------------	----------------

**Fritt eget kapital**

				<i>Balanserat resultat inkl årets resultat</i>
Ingående balans	2025-01-01			1 700 981
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital				-
Omföring uppskrivningsfond				6 253
Avsättning fond för utvecklingsutgifter				533
Årets resultat				104 162
Utdelning				-
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2025-12-31</b>			<b>1 811 929</b>

**Total eget kapital****2 572 696****Förslag till disposition av företagets vinst**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 811 929 385, disponeras enligt följande:

att i ny räkning överföres	1 811 929 385
	<b>Summa 1 811 929 385</b>

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

# Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2025	2024
Nettoomsättning	5	2 165 185	2 050 227
Driftkostnader	6	-887 290	-834 822
Underhållskostnader	7	-256 434	-257 956
Fastighetskatt	8	-51 100	-48 348
Av- och nedskrivning på fastigheter	9	-543 279	-384 403
<b>Bruttoresultat</b>		<b>427 082</b>	<b>524 698</b>
Administrations- och försäljningskostnader	10	-232 025	-254 584
Utrangeringar		-3 569	-6 985
Resultat vid försäljning av fastigheter	12	140 783	66 133
Övriga rörelsekostnader		-	-4 000
<b>Rörelseresultat</b>	<b>11, 13</b>	<b>332 271</b>	<b>325 262</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag		-	-
Resultat från försäljning av aktier och andelar		88	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	29 873	135 464
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-299 371	-440 244
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>62 861</b>	<b>20 482</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag, erhållna		54 800	49 100
<b>Resultat före skatt</b>		<b>117 661</b>	<b>69 582</b>
Skatt på årets resultat	17	-13 499	-64 703
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>104 162</b>	<b>4 879</b>

# Balansräkning

## TILLGÅNGAR

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande	18	1 600	2 133
		<b>1 600</b>	<b>2 133</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	19	12 872 200	11 404 291
Inventarier	20	51 282	59 272
Pågående nyanläggningar	21	707 847	1 964 567
		<b>13 631 329</b>	<b>13 428 130</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	22	100 143	100 243
Andelar i intresseföretag	23	29 232	29 232
Fordringar hos intresseföretag	24	68 000	68 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25	40	40
Andra långfristiga fordringar	28	4 364	6 028
		<b>201 779</b>	<b>203 543</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 834 708</b>	<b>13 633 806</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Varulager m m</b>			
Råvaror och förnödenheter	29	8 672	9 724
		<b>8 672</b>	<b>9 724</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		26 578	35 176
Fordringar hos koncernföretag		63 590	49 114
Aktuell skattefordran		-	5 749
Övriga fordringar		5 039	66 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	37 828	45 470
		<b>133 035</b>	<b>202 303</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		215 522	72 398
		<b>215 522</b>	<b>72 398</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>357 229</b>	<b>284 425</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 191 937</b>	<b>13 918 231</b>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (52 600 aktier)		526 000	526 000
Uppskrivningsfond		133 167	139 420
Reservfond		100 000	100 000
Fond för utvecklingsutgifter		1 600	2 133
		<b>760 767</b>	<b>767 553</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 707 767	1 696 102
Årets resultat		104 162	4 879
		<b>1 811 929</b>	<b>1 700 981</b>
		<b>2 572 696</b>	<b>2 468 534</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutet skatteskuld	27	615 069	601 552
		<b>615 069</b>	<b>601 552</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till Örebro kommun	31	10 500 000	10 291 400
		<b>10 500 000</b>	<b>10 291 400</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit		240	257
Förskott från kunder		2 211	1 842
Leverantörsskulder		181 150	218 281
Skulder till koncernföretag		1 579	126
Skulder till intresseföretag		64	-
Aktuell skatteskuld		4 888	-
Övriga skulder	32	17 582	16 626
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		296 458	319 613
		<b>504 172</b>	<b>556 745</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 191 937</b>	<b>13 918 231</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		62 861	20 482
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	35	418 257	340 073
Betald inkomstskatt		10 655	-12 519
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>491 773</b>	<b>348 036</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager		1 052	944
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		70 833	-27 698
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-57 445	50 097
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>506 213</b>	<b>371 379</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-8 739	-9 051
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		2 447	4 857
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-776 540	-930 228
Avyttring av förvaltningsfastigheter		161 822	113 755
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-621 010</b>	<b>-820 667</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna koncernbidrag		49 100	34 150
Upptagna lån		208 600	600 000
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		238	4 064
Förändring av checkräkningskredit		-17	-146 447
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>257 921</b>	<b>491 767</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>143 124</b>	<b>42 479</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>72 398</b>	<b>29 919</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>34</b>	<b>215 522</b>	<b>72 398</b>

# 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 lagstadsats. 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 aktiveras i balansräkningen som tillgång. Projekten påförs kostnader för internt nedlagt tid. Varje projekt värderas individuellt och projekt som inte fullföljs kostnadsförs omgående då detta fastställs.

### Avskrivningsprinciper

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

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

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 uttrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

**Leasing**

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

**Finansiella tillgångar och skulder**

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

**Finansiella tillgångar**

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

**Finansiella skulder**

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

**Säkringsredovisning**

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

**Säkring av ränterisk**

Räntesvappar 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 föra 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 40 691 tkr koncerninterna transaktioner gällande främst hyror avseende egna lokaler samt administrationskostnader. Av företagets totala försäljning avser 53 374 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 uttrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

NOT 4 **Väsentliga händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

NOT 5 **Nettoomsättning**

	2025	2024
Bostäder, brutto	1 990 812	1 883 032
HLU-rabatter	-36 401	-34 354
Övriga rabatter	-47 048	-47 070
Outhyrt	-69 258	-53 414
Outhyrt i %	3,48 %	2,84 %
<b>Bostäder netto</b>	<b>1 838 105</b>	<b>1 748 194</b>
Lokaler, brutto	185 716	169 991
Outhyrt	-22 873	-19 295
Outhyrt i %	12,32%	11,35 %
<b>Lokaler netto</b>	<b>162 843</b>	<b>150 696</b>
Garage och p-platser, brutto	83 517	70 463
Outhyrt	-5 991	-4 327
Outhyrt i %	7,17 %	6,14 %
<b>Garage och p-platser netto</b>	<b>77 526</b>	<b>66 136</b>
Debiterade energiavgifter	21 261	19 112
Ersättningar från hyresgäster	16 592	15 869
Fakturerade kundkostnader	843	1 186
Övriga intäkter	47 563	46 238
Vinst vid försäljning av inventarier	452	2 796
<b>Övriga intäkter</b>	<b>86 711</b>	<b>85 201</b>
<b>SUMMA</b>	<b>2 165 185</b>	<b>2 050 227</b>

NOT 6 **Driftkostnader**

	2025	2024
Fastighetsservice	465 186	432 243
Förhandlingsersättning till Hyresgästföreningen (HGF)	1 650	1 726
Boinflytande och fritidsverksamhet	9 801	5 851
Avskrivning inventarier	9 552	10 467
El	62 924	60 996
Värme	204 390	201 623
Vatten	71 795	61 243
Avfall	61 688	60 434
Kabel-tv och bredband	304	239
<b>SUMMA</b>	<b>887 290</b>	<b>834 822</b>

NOT 7 **Underhållskostnader**

	2025	2024
Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll	93 861	80 121
Periodiskt underhåll	162 573	177 835
<b>SUMMA</b>	<b>256 434</b>	<b>257 956</b>

NOT 8 **Fastighetsskatt**

	2025	2024
Årets skattekostnad	50 641	48 348
Överprövningar av tidigare taxeringar	459	-
<b>SUMMA</b>	<b>51 100</b>	<b>48 348</b>

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

	2025	2024
Planenlig avskrivning byggnad och markanläggning	412 179	382 213
Nedskrivningar	131 100	2 190
<b>SUMMA</b>	<b>543 279</b>	<b>384 403</b>

NOT 10 **Administrations- och försäljningskostnader**

	2025	2024
Marknadsföring	3 431	3 409
IT-kostnader	36 841	40 110
Avskrivning inventarier	5 715	6 614
Kundförluster, netto	13 754	6 024
Förgävesprojektering	18 460	17 265
Personalkostnader	112 808	138 507
Övriga administrativa kostnader	41 016	42 655
<b>SUMMA</b>	<b>232 025</b>	<b>254 584</b>

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

Anställda, medelantal	2025	2024	Övriga ledande befattningshavare	2025	2024
Män	285	282	Män	6	5
Kvinnor	206	200	Kvinnor	2	4
Totalt	491	482	Totalt	8	9

Styrelsen	2025	2024
Män	3	4
Kvinnor	4	3
Totalt	7	7

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader	2025-12-31	2024-12-31
Löner och ersättningar	227 144	213 577
Sociala kostnader	78 269	72 877
(varav pensionskostnad) 1)	(17 135)	(37 441)

1) Av företagets pensionskostnader enligt plan avser 1 700 (1 418) 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**

	2025		2024	
	Styrelse, vd och	Övriga anställda	Styrelse, vd och vvd	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar (varav tantiem o.d.)	4 633 (-)	222 511 (-)	3 943 (-)	209 (-)

Under 2025 har till styrelsen utbetalats 745 (587), varav 155 (144) till ordföranden. Av de löner och ersättningar som lämnats till övriga anställda avser 6 559 (6 734) andra ledande befattningshavare (6 personer) 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**

	2025	2024
<b>EY</b>		
Revisionsuppdrag	579	498
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Andra uppdrag	74	21

**Lekmannarevisorer**

Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	314	168
---	-----	-----

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**

	2025	2024
Resultat vid försäljning av fastigheter	140 783	66 133
	<b>140 783</b>	<b>66 133</b>

NOT 13 **Operationell leasing**

Leasingavtal där företaget är leasingtagare	2025	2024
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	23 102	22 899
Mellan ett och fem år	40 949	60 881
Senare än fem år	-	-
	<b>64 051</b>	<b>83 780</b>

Leasingavtal där företaget är leasinggivare	2025	2024
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	143 478	145 204
Mellan ett och fem år	275 720	308 567
Senare än fem år	128 711	157 829
	<b>547 909</b>	<b>611 600</b>

NOT 14 **Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2025	2024
Ränteintäkter, övriga	3 380	5 027
Swapvinster	26 493	130 437
	<b>29 873</b>	<b>135 464</b>

NOT 15 **Övriga räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025	2024
Räntekostnader för fastighetslån	267 255	409 755
Borgensavgifter	31 884	30 489
Räntekostnader övriga	232	-
	<b>299 371</b>	<b>440 244</b>

NOT 17 **Skatt på årets resultat**

	2025	2024
Aktuell skattekostnad	-	-
Skatt pga ändrad taxering	18	-
Uppskjuten skatt	-13 517	-64 703
	<b>-13 499</b>	<b>-64 703</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		117 661		69 582
Skatt enligt gällande skattesats	20,6 %	-24 238	20,6 %	-14 334
Skillnad avskrivningar på fastigheter	21,2 %	-24 953	43,5 %	-30 259
Ej avdragsgill/skattepliktig ned- och uppskrivning	23,0 %	-27 007	0,6 %	-451
Ej avdragsgilla räntekostnader	17,8 %	-20 900	48,2 %	-33 548
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0,0 %	-	0,0 %	-
Skillnad reavinstbeskattning fastigheter	1,7 %	-1 958	3,9 %	-2 725
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0 %	18	0,0 %	-
Avdragsgilla underhållskostnader som är aktiverade	-70,4 %	82 870	-96,7 %	67 272
Ej utnyttjat underskottsavdrag	-14,5 %	17 018	-22,6 %	15 759
Ej skattepliktiga intäkter	0,7 %	-832	2,5 %	-1 714
Förändring uppskjuten skatt	11,5 %	-13 517	93,0 %	-64 703
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>11,5 %</b>	<b>-13 499</b>	<b>93,0 %</b>	<b>-64 703</b>

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

Akkumulerade anskaffningsvärden	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	2 667	2 667
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 667</b>	<b>2 667</b>

**Akkumulerade avskrivningar**

Vid årets början	-534	-
Årets avskrivning	-533	-534
Vid årets slut	-1 067	-534

<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 600</b>	<b>2 133</b>
---------------------------------------	--------------	--------------

NOT 19 **Byggnader och mark**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	16 644 432	15 947 524
Nyanskaffningar	1 176	-
Avyttringar och utrangeringar	-45 125	-116 990
Omklassificeringar	2 032 084	813 898
<b>Vid årets slut</b>	<b>18 632 567</b>	<b>16 644 432</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-5 763 833	-5 446 208
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	23 053	62 383
Omklassificeringar	-	3 373
Årets avskrivning	-411 349	-383 381
	<b>-6 152 129</b>	<b>-5 763 833</b>
<b>Ackumulerade uppskrivningar</b>		
Vid årets början	616 384	615 216
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-831	1 168
	<b>615 553</b>	<b>616 384</b>
<b>Ackumulerade nedskrivningar</b>		
Vid årets början	-92 692	-90 502
Årets nedskrivningar	-131 100	-2 190
	<b>-223 792</b>	<b>-92 692</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>12 872 200</b>	<b>11 404 291</b>
<b>Varav mark</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	596 477	600 658
Nyanskaffningar	1 176	-
Avyttringar och utrangeringar	-3 824	-4 181
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>593 829</b>	<b>596 477</b>

\* I anskaffningsvärdet ingår statliga bidrag med 264 439 tkr.

**Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

Ackumulerade verkliga värden	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets slut	36 793 824	37 171 638

**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. 2026-års hyresnivå har använts i värderingen medan drift- och underhållskostnader är marknadsanpassade till en långsiktig nivå, så kallad normalanpassning. Det bortfall i hyror, så kallad vakans som förekommer är också långsiktigt bedömt. Uppgifter om drift- och underhållskostnader, 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 2025-12-31 till 36 794 (37 172) mkr, vilket motsvarar 22 794 (22 912) kr per kvadratmeter.

Följande antaganden ligger till grund för värderingen

Inflation*	2,0 % per år
Kalkylränta (Direktavkastning+inflation)	5,25 % - 7,00 %
Direktavkastningskrav bostäder*	3,25 % - 5,00 %
Direktavkastningskrav lokaler*	5,75 % - 7,50 %
Drift- och underhållskostnader*, bostäder	385 - 635 kr/kvm
Drift- och underhållskostnader*, kommersiella lokaler	255 - 435 kr/kvm
Drift- och underhållskostnader*, enklare lokaler	265 - 395 kr/kvm
Drift- och underhållsutveckling*	2,0 %
Långsiktig vakans bostäder* (ekonomisk)	0,25 % - 3,25 %
Långsiktig hyresutveckling*	2,0 %

\* Newsec AB

## NOT 20 Inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	180 032	183 859
Nyanskaffningar	8 740	9 132
Avyttringar och utrangeringar	-5 593	-12 879
Omklassificeringar	-	-80
	<b>183 179</b>	<b>180 032</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-120 760	-114 497
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	3 597	10 818
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-14 734	-17 081
	<b>-131 897</b>	<b>-120 760</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>51 282</b>	<b>59 272</b>

## NOT 21 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	1 964 567	1 851 609
Omklassificeringar	-2 194 613	-991 195
Investeringar	937 893	1 104 153
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>707 847</b>	<b>1 964 567</b>

## NOT 22 Andelar i koncernföretag

Akkumulerade anskaffningsvärden	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	100 243	98 893
Avyttringar	-100	-
Tillskjutet kapital	-	1 350
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>100 143</b>	<b>100 243</b>

Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Redovisat värde</i>	<i>Redovisat värde</i>
<i>Dotterföretag/Organisationsnummer/Säte Antal andelar Andel i % i)</i>		
ÖBO Omsorgsfastigheter AB, 556800-5432 Örebro	1 000 100,0	1 450 1 450
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	-	100
	<b>100 143</b>	<b>100 243</b>

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	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	29 232	29 232
Omklassificeringar	-	-
	<b>29 232</b>	<b>29 232</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar</b>		
Vid årets början	-	-
Under året återförda nedskrivningar	-	-
	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>29 232</b>	<b>29 232</b>

**Specifikation av företagets innehav av andelar i intresseföretag**

2025-12-31

Intresseföretag/Organisationsnummer/Säte	Ägd andel av:	
	Justerat EK / Årets resultat	Andelar / antal i % i)
Bixia Gryningsvind AB 556544-2638 Linköping	19 874 -1 388	400 40 %

**Specifikation av företagets innehav av andelar i intresseföretag**

2024-12-31

Intresseföretag/Organisationsnummer/Säte	Ägd andel av:	
	Justerat EK / Årets resultat	Andelar / antal i % i)
Bixia Gryningsvind AB 556544-2638 Linköping	20 429 -167	400 40 %

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

NOT 24 **Fordringar hos intresseföretag**

Akkumulerade anskaffningsvärden	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	68 000	76 304
Omklassificeringar	-	-
Amorteringar, avgående fordringar	68 000	-8 304
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>68 000</b>	<b>68 000</b>

NOT 25 **Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Akkumulerade anskaffningsvärden	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	40	40
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

NOT 26 **Finansiella instrument och riskhantering****Derivat och finansiell riskhantering**

Marknadsvärdet på derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas överstiger redovisat värde med 113 613 tkr (67 510 tkr).

**Säkringsredovisning**

I ÖrebroBostädernas "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

	2025-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader			
Anskaffningsvärde fastigheter	19 541 988	15 720 495	3 821 493
Ackumulerade avskrivningar, fastigheter	-6 669 788	-6 136 991	-532 797
	<b>12 872 200</b>	<b>9 583 504</b>	<b>3 288 696</b>

	2025-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Anskaffningsvärde fastigheter	-	-787 229	-787 229
Ackumulerade avskrivningar, fastigheter	-	109 756	109 756
Skattemässigt underskottsavdrag	62 403	-	62 403
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	<b>62 403</b>	<b>-677 472</b>	<b>-615 069</b>

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till -1 124 043 tkr. Ingen ytterligare fordran har bokats upp då det bedömts som att underskottet ej kan utnyttjas fullt ut inom de närmaste åren.

	2024-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader			
Anskaffningsvärde fastigheter	17 168 124	14 042 114	3 126 010
Ackumulerade avskrivningar, fastigheter	-5 763 833	-5 860 904	97 071
	<b>11 404 291</b>	<b>8 181 210</b>	<b>3 223 081</b>

	2024-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Anskaffningsvärde fastigheter	-	-643 958	-643 958
Ackumulerade avskrivningar, fastigheter	-	-19 997	-19 997
Skattemässigt underskottsavdrag	62 403	-	62 403
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	<b>62 403</b>	<b>-663 955</b>	<b>-601 552</b>

## NOT 28 Andra långfristiga fordringar

Ackumulerade anskaffningsvärden	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	6 028	4 583
Tillkommande fordringar	1 565	3 597
Reglerade fordringar	-3 229	-2 152
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 364</b>	<b>6 028</b>

## NOT 29 Varulager med mera

	2025-12-31	2024-12-31
Råvaror och förnödenheter	8 672	9 724
	<b>8 672</b>	<b>9 724</b>

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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna inkomsträntor	2 240	5 791
Upplupen inköpsbonus	5 304	5 356
Förutbetald försäkring	12 673	12 285
Upplupna försäkringsersättningar	12 061	14 928
Övriga poster	5 550	7 110
	<b>37 828</b>	<b>45 470</b>

## NOT 31 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	-	-
Skulder till Örebro kommun	10 500 000	10 291 400
<i>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	-	-
Skulder till Örebro kommun	-	-

NOT 32 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda hyror	152 593	143 743
Upplupna räntekostnader	24 863	22 886
Upplupna personalkostnader	35 629	47 496
Upplupna underhållskostnader	23 387	38 332
Upplupna försäkringskostnader	25 461	11 731
Övriga interimsskulder	34 525	55 425
	<b>296 458</b>	<b>319 613</b>

NOT 33 **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

<b>Ställda säkerheter</b>	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	637 343	637 343
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>637 343</b>	<b>637 343</b>

<b>Eventalförpliktelser</b>	2025-12-31	2024-12-31
Parkeringsreverser	4 770	4 770
Fastigo ansvarsbelopp	4 504	4 244
	<b>9 274</b>	<b>9 014</b>

NOT 34 **Likvida medel**

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	-	15
Banktillgodohavanden	215 522	72 398
	<b>215 522</b>	<b>72 398</b>

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.
- Checkräkningskrediterna ingår i finansieringsverksamheten.

NOT 35 **Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen**

<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	427 446	399 827
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	131 100	2 190
Utrangering av anläggningstillgångar	1 034	-
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-141 235	-61 944
Resultat försäljning av dotterbolag	-88	-
	<b>418 257</b>	<b>340 073</b>

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 m <sup>2</sup> och år
Överskottsgrad:	Driftnetto i förhållande till nettoomsättning

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

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 811 929 tkr, disponeras enligt följande:

att till aktieägare utdelas 0 per aktie	-
att i ny räkning överföres	1 811 929
	<b>Summa 1 811 929</b>

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

**Årsredovisningens innehåll färdigställdes 2026-03-11**

**Örebro den dag som framgår av respektive elektronisk underskrift**

Mats Sjöström  
*Ordförande*

Håkan Jacobsson

Helena Ståhl

Emelie Jaxell

Emilie Toro Hartman

Cecilia Svedin

Yngve Alkman

Petra Karlsson Ekström  
*Verkställande direktör*

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**

Ernst & Young AB  
Per Modin  
*Auktoriserad revisor*



## AVFLYTTNINGSTATISTIK 2025

Lägenheter, exklusive student- och omsorgslägenheter som förvaltas av ÖBO

Område	Antal lgh	Antal avflytt	Avflytt %
Adolfsberg/Mosjö	356	37	10,4
Baronbackarna	833	132	15,8
Björkhaga	294	24	8,2
Brickebacken	1 152	166	14,4
Centrum	2 991	461	15,4
Garphyttan	278	41	14,7
Ladugårdsängen	394	54	13,7
Lillån/Glanshammar	277	43	15,5
Markbacken	1 004	147	14,6
Norrby	2 549	455	17,9
Oxhagen	814	88	10,8
Rosta	1 660	210	12,7
Sörbyängen	261	32	12,3
Tengvallsgatan	440	170	38,6
Tybble	1 461	199	13,6
Varberga	1 462	316	21,6
Vasa	1 218	137	11,2
Vivalla	2 205	349	15,8
Västhaga	843	160	19,0
Östernärke	304	52	17,1
<b>Totalt</b>	<b>20 796</b>	<b>3 273</b>	<b>15,7</b>

## AVFLYTTNINGSTATISTIK STUDENTLÄGENHETER 2023

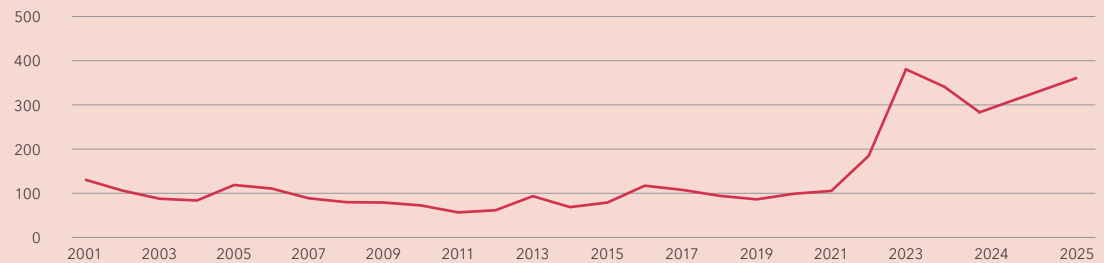
	Antal lgh	Antal avflytt	Avflytt %
Student	1 056	514	48,7

## LÄGENHETER RIKTADE TILL SÄRSKILDA MÅLGRUPPER

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Seniorbostäder	1 213	1 263	1 280	1 259	1 238	1 243	1 243	1 243	1 243	1 246	1 229	1 130	1 120
Bostäder i kollektivhus	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	62	62	62
Studentbostäder	2 185	2 244	1 993	2 017	1 777	1 601	1 416	1 056	1 069	1 123	1 095	1 042	1 056
Ungdomsbostäder	0	0	0	0	16	91	82	95	97	115	93	108	105
Rök- och husdjursfria bostäder	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
Bostäder i småhus	1 423	1 444	1 429	1 426	1 409	1 418	1 414	1 411	1 404	1 401	1 401	1 401	1 400
Omsorgsbostäder	354	345	345	345	345	345	345	320	299	299	299	299	306

## VAKANTA LÄGENHETER 2001-2025

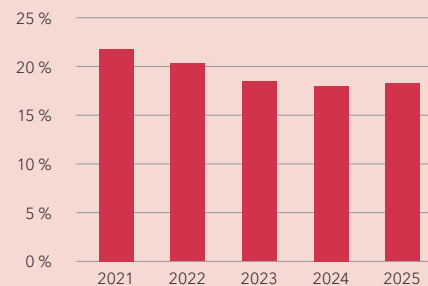
\*Från och med 2024 räknar vi inte med lägenheter som ska ställas på projekt, är spärrade eller har ett kommande avtal.



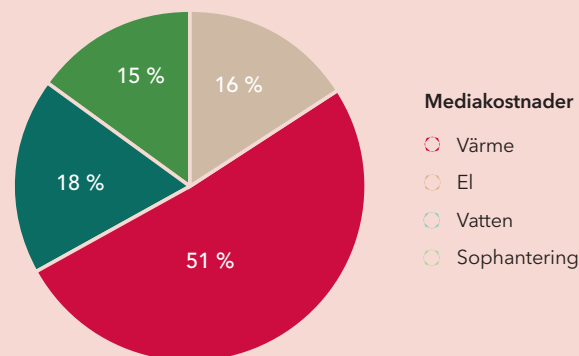
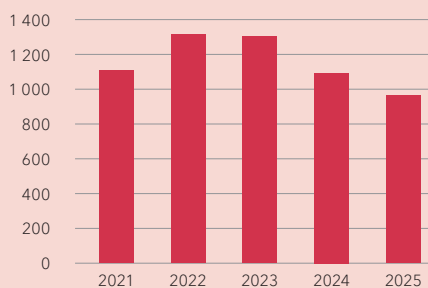
## HYRESJUSTERINGAR

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
2025-01-01	4,62
2026-01-01	4,27

## SOLIDITET

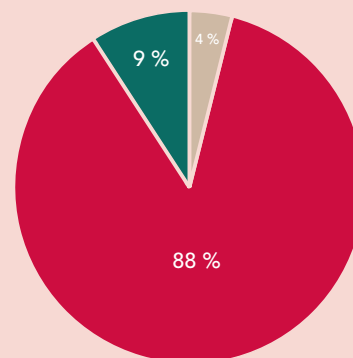


## INVESTERINGAR



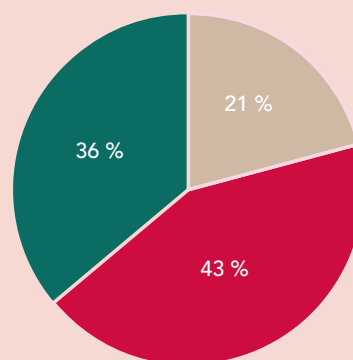
### Mediakostnader

- Värme
- El
- Vatten
- Sophantering



### Hyresintäkter

- Bostäder
- Lokaler
- Bilplatser



### Drift och administration

- Administrations- och försäljningskostnader
- Mediakostnader
- Övriga driftkostnader

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ÖrebroBostäder AB, organisationsnummer 556334-8449

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för ÖrebroBostäder AB för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 33-52 i detta dokument.

Enligt vår 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till ÖrebroBostäder AB enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma gransk-

ningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av ÖrebroBostäder AB för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till ÖrebroBostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder,

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

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Per Modin  
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 2025 på sidorna 6–32 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

## 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 vårt uttalande.

## Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Digital signatur, se sista sidan.

Ernst & Young AB

Per Modin  
Auktoriserad revisor

# STYRELSE

## ÖBOS STYRELSE

**Mats Sjöström**

*Ordförande*

**Håkan Jacobsson**

*Förste vice ordförande*

**Helena Ståhl**

*Andre vice ordförande*

**Emelie Jaxell**

*Ledamot*

**Emilie Toro Hartman**

*Ledamot*

**Cecilia Svedin**

*Ledamot*

**Yngve Alkman**

*Ledamot*

**David Samuelsson**

*Suppleant*

**Susanne Odelberg-Johnsson**

*Suppleant*

**Thord Andersson**

*Suppleant*

**Petra Karlsson Ekström**

*Vd*

**Linda Tufvasson**

*Sekreterare*

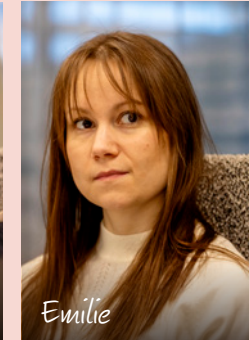
## PERSONALREPRESENTANTER

**Peter Gustavsson**

*Vision*

**Stellan Flodman**

*Fastighetsanställdas förbund*



# LEDNINGSGRUPP

## ÖBOS LEDNINGSGRUPP

**Petra Karlsson Ekström**

*Vd*

**Carl Johan Baatz**

*Vice vd*

**Andreas Hammarbäck**

*Tillförordnad förvaltningschef*

**Erika Johansson**

*Kundchef*

**David Gelinder**

*Tillförordnad hållbarhets- och kommunikationschef*

**Jan Dahlkvist**

*Projekt och fastighetsutvecklingschef*

**Karin Nordmark**

*HR-chef*

**Oliver Hagvall**

*Ekonomi och verksamhetsutvecklingschef*

**Petter Runesson**

*Säkerhetschef*



Oliver



David



Petter



Petra



Carl Johan



Karin



Erika



Jan



Andreas

# 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.

## Hyresgäststyrtd 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 reovering.

## Vakansgrad

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

# Definitioner

## Definition av förnybar energi

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

*Förnybara energikällor är:*

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

## Beräkningar av förnybar energi

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

## Atemp

Uppvärmad yta mer än 10° C.

## Driftkostnad

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

## Fastighetsförvärv

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

## Avhysningar

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

## Bostäder tillgängliga för äldre

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

## CO<sub>2</sub> beräkningsmodell

För att beräkna utsläppen av CO<sub>2</sub> från verksamheten används följande omräkningsfaktorer:

Energibärare	Enhet	Utsläpp per enhet
El	KWh	59 gram CO <sub>2</sub>
Olja	m <sup>3</sup>	2 680 kg CO <sub>2</sub>
Fjärrvärme	KWh	35,9 gram CO <sub>2</sub>
Bensin	liter	2,65 kg CO <sub>2</sub>
Diesel	liter	2,98 kg CO <sub>2</sub>
E85	liter	0,6 kg CO <sub>2</sub>
Biogas	liter	0,2 kg CO <sub>2</sub>

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.

## ÖrebroBostäders fastighetsbestånd 2025-12-31, inklusive dotterbolag

Fastigheter	Redovisningsenhet	Antal fastigheter	Antal lägenheter						Totalt	Antal lokaler	Lägenhetsyta	Areor m <sup>2</sup>		Årshyror, kr		Hyra kr m <sup>2</sup> /år		Bokfört värde tkr	Marknadsvärde tkr	Taxeringsvärde tkr
			<=1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>=5 rok	Lokalyta				Totalyta	Lägenheter	Lokaler	Lägenhet	Lokal				
<b>VIVALLA-BARONBACKARNA</b>																				
Långeleån 8,9,11	Balladgatan-Strofgatan	3	-	258	80	58	39	435	-	34 203	-	34 203	36 795 336	-	1 076		64 800	454 045	218 435	
Rörströmsälven 11-14	Versgatan-Prosagatan	4	11	246	71	61	18	407	5	30 585	573	31 158	35 017 032	679 794	1 145	1 186	172 280	467 385	204 242	
Långeleån 4-7	Krönikegatan-Lyrikgatan	4	1	133	90	99	74	397	3	32 478	180	32 658	49 094 250	-	1 512	-	711 967	776 446	262 554	
Rörströmsälven 4,6-8, 15	Skaldegatan, Diktargatan, Poesigatan	5	55	175	171	67	64	532	3	42 071	784	42 856	47 066 920	1 174 790	1 119	1 498	138 271	623 458	285 380	
Rörströmsälven 1-3, Långeleån 1-3 m fl.	Vivallargatan, Författargatan, Visgatan	12	7	190	148	60	66	471	2	39 033	247	39 279	45 954 744	328 273	1 177	1 331	279 289	626 905	289 081	
Balladen 4 m fl	Lars Wivallius väg m fl	4	47	154	176	57	6	440	29	27 206	3 955	31 161	35 835 036	3 731 098	1 317	943	117 915	603 313	470 015	
Skådespelet 1, Lektionen 2	Hjalmar Bergmans väg	2	91	113	197	38	6	445	15	26 176	2 120	28 296	33 203 868	1 356 970	1 269	640	210 402	691 535	435 249	
<b>SUMMA VIVALLA-BARONBACKARNA</b>		<b>34</b>	<b>212</b>	<b>1 269</b>	<b>933</b>	<b>440</b>	<b>273</b>	<b>3 127</b>	<b>57</b>	<b>231 751</b>	<b>7 859</b>	<b>239 610</b>	<b>282 967 186</b>	<b>7 270 925</b>	<b>1 221</b>	<b>925</b>	<b>1 694 925</b>	<b>4 243 086</b>	<b>2 164 956</b>	
<b>VARBERGA-OXHAGEN</b>																				
Varberga 1-2, 14 m fl	Varbergagatan 1-56, Meijerhelmsgatan	14	42	151	169	56	25	443	4	31 160	268	31 428	45 407 112	154 714	1 457	576	307 096	719 777	285 570	
Varberga 5, 10-11 m fl	Varbergagatan 57-69 m fl	4	74	226	210	37	31	578	26	38 375	7 411	45 786	61 048 907	4 256 500	1 591	574	822 725	1 022 453	382 923	
Varberga 9, 13 m fl	Varbergagatan 177-250 m fl	5	103	159	206	34	11	513	5	32 741	620	33 361	36 262 152	514 844	1 108	830	87 949	460 272	209 809	
Garphyttan 5:10, 12, Östra Via 1:118 m fl	Garphyttan, Vintrosa	19	45	146	77	10	-	278	4	17 814	166	17 980	22 419 372	61 752	1 259	372	123 956	278 681	112 175	
Oxhagen 4-7	Tornfalkgatan jämna	4	52	183	136	73	6	450	6	33 643	1 710	35 354	38 330 676	2 408 074	1 139	1 408	99 538	530 250	232 552	
Vindhjulet 1, Vindmätaren 1-2 mfl	Tunnlandsgatan, Grönsångargatan m fl	6	-	41	266	138	38	483	-	41 637	-	41 637	51 419 752	-	1 235		442 768	830 370	745 452	
Vindföjeln 2, 6	Skäpplandsgatan	2	134	367	1	-	-	502	37	27 137	12 493	39 630	34 766 347	16 247 596	1 281	1 301	171 855	810 571	437 485	
Vindmätaren 1, Vindfånget 1 m fl	Spannlandsgatan, Stämpelgatan m fl	8	9	102	238	101	25	475	7	38 698	955	39 653	48 692 021	1 126 988	1 258	1 180	246 725	785 573	541 838	
<b>SUMMA VARBERGA-OXHAGEN</b>		<b>62</b>	<b>459</b>	<b>1 375</b>	<b>1 303</b>	<b>449</b>	<b>136</b>	<b>3 722</b>	<b>89</b>	<b>261 205</b>	<b>23 625</b>	<b>284 829</b>	<b>338 346 339</b>	<b>24 770 469</b>	<b>1 295</b>	<b>1 049</b>	<b>2 302 613</b>	<b>5 437 947</b>	<b>2 947 804</b>	
<b>CENTRUM-TYBBLE</b>																				
Klockgjutaren 19, Tunnbindaren 18 m fl	Änggatan, Tunnbindargränd, Fabriksgränd	5	43	164	80	68	-	355	26	24 634	1 991	26 625	34 852 776	1 388 113	1 415	697	87 767	730 159	459 708	
Klockgjutaren 17-18, Tunnbindaren 16	Drottninggatan, Köpmangatan m fl	3	66	186	167	24	23	466	42	29 825	9 157	38 982	44 535 708	6 532 098	1 493	713	433 767	1 006 381	668 273	
Krämarens 26, Bryggaren 16 m fl	Krämarens, Kungsgatan, Rudbecksgatan	13	86	197	115	59	12	469	164	30 777	17 403	48 179	43 724 556	19 235 300	1 421	1 105	272 271	1 098 564	733 376	
Idrottshuset 1, Mekanikern 6 m fl	Restalundsvägen, Bondegatan m fl	14	94	199	133	56	2	484	20	33 462	2 530	35 992	56 058 780	3 966 315	1 675	1 568	453 674	1 265 924	808 934	
Stansaren 5, Skofflickaren 18 m fl	Södra Allén, Boskärgsgatan m fl	17	101	174	94	49	11	429	5	28 503	383	28 886	38 497 866	377 376	1 351	986	183 117	755 216	485 189	
Lärkan 10-12, Måsen 23 m fl	Oskarstorget, Aspenäsgatan Sturegatan m fl	29	168	266	179	60	8	681	28	43 817	4 038	47 855	69 953 324	6 593 515	1 596	1 633	596 242	1 510 285	737 765	
Ceres 4, Dillen 1 m fl	Hagmarksgatan, Kumminvägen m fl	8	24	227	149	79	9	488	12	33 622	1 123	34 745	42 814 800	470 472	1 273	419	126 642	718 461	534 883	
Senapen 1, Svinaherden 1 m fl	Studievägen m fl, Loggatan m fl	23	57	156	157	135	36	541	14	41 976	2 583	44 559	64 710 544	2 096 261	1 542	812	631 663	1 354 551	924 978	
<b>SUMMA CENTRUM-TYBBLE</b>		<b>112</b>	<b>639</b>	<b>1 569</b>	<b>1 074</b>	<b>530</b>	<b>101</b>	<b>3 913</b>	<b>311</b>	<b>266 615</b>	<b>39 207</b>	<b>305 822</b>	<b>395 148 354</b>	<b>40 659 450</b>	<b>1 482</b>	<b>1 037</b>	<b>2 785 143</b>	<b>8 439 540</b>	<b>5 353 106</b>	
<b>ROSTA-MARKBACKEN</b>																				
Tegelmästaren 1, 3, 4, 12	Örnsköldsgatan 1-155	4	23	156	282	32	13	506	8	32 590	722	33 312	43 646 381	716 490	1 339	992	199 673	678 633	262 629	
Tegelslageriet 1-3 m fl	Lertagsgatan 1-63 m fl	6	64	201	123	53	58	499	10	32 737	1 987	34 724	48 281 076	2 768 491	1 475	1 393	324 364	790 749	291 954	
Begonian 1-2, Pingstliljan 1-5 m fl	Tengvallsgatan, Lertagsgatan	8	16	140	246	38	-	440	11	31 157	906	32 063	42 922 122	255 019	1 378	281	285 953	683 437	529 503	
Lejongapet 2, 3, 7, 9, 10, Kungsljuset 10, 13 m fl	Karlsundsgatan, Hertig Karls allé m fl	22	90	266	156	29	5	546	24	37 444	3 787	41 231	50 691 804	3 242 699	1 354	856	259 653	988 701	680 744	
Gäddan 1, Smeden 2, 4, 5, 6 m fl	Rosta strand, Idrottsvägen m fl	10	23	171	149	49	4	396	15	29 915	2 163	32 078	39 461 712	1 882 712	1 319	870	120 547	701 428	520 182	
Tusenskönan 1, 4 m fl	Östra Vintergatan	3	24	278	169	19	9	499	38	34 158	2 296	36 453	48 838 092	1 945 154	1 430	847	209 722	938 193	647 267	
Stjärnfallet 1, 3 m fl	Västra Vintergatan	3	88	403	176	39	1	707	38	43 875	4 240	48 115	63 123 924	2 849 093	1 439	672	178 455	1 226 815	839 517	
<b>SUMMA ROSTA-MARKBACKEN</b>		<b>56</b>	<b>328</b>	<b>1 615</b>	<b>1 301</b>	<b>259</b>	<b>90</b>	<b>3 593</b>	<b>144</b>	<b>241 875</b>	<b>16 101</b>	<b>257 977</b>	<b>336 965 111</b>	<b>13 659 658</b>	<b>1 393</b>	<b>848</b>	<b>1 578 367</b>	<b>6 007 956</b>	<b>3 771 796</b>	

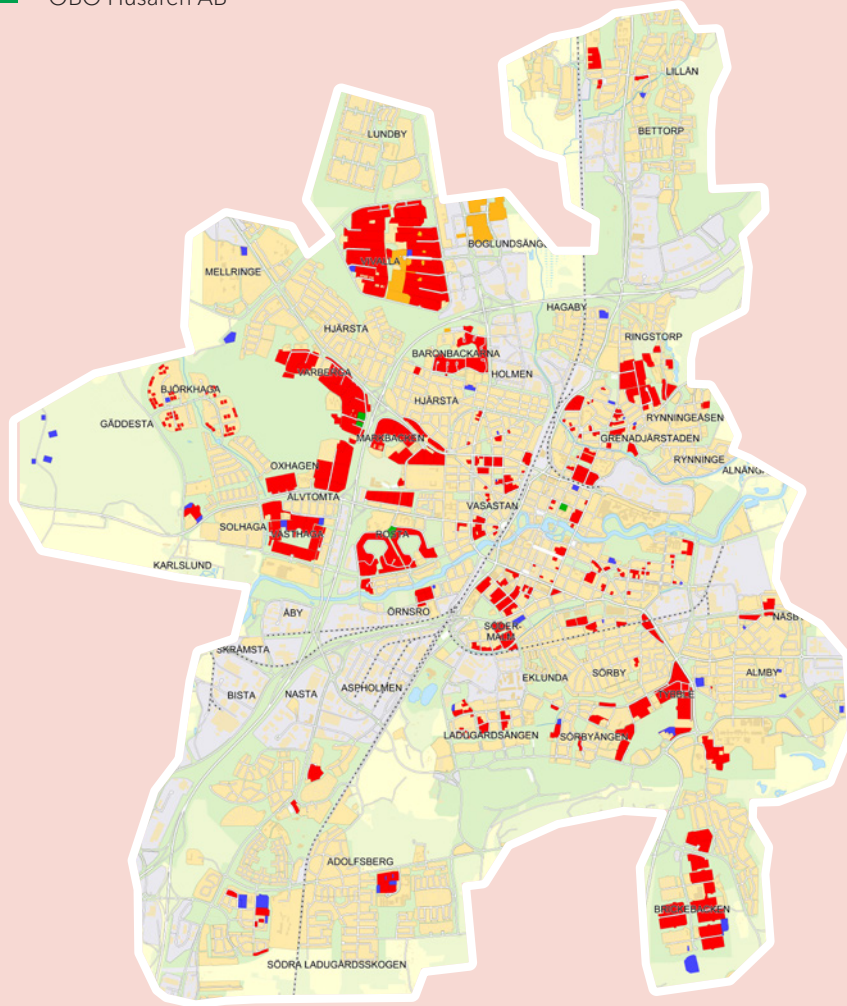
## ÖrebroBostäders fastighetsbestånd 2025-12-31, inklusive dotterbolag

Fastigheter	Redovisningsenhet	Antal fastigheter	Antal lägenheter						Totalt	Antal lokaler	Areor m <sup>2</sup>			Årshyror, kr		Hyra kr m <sup>2</sup> /år		Bokfört värde tkr	Marknadsvärde tkr	Taxeringsvärde tkr
			<=1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>=5 rok	Lägenhetsyta			Lokalyta	Totalyta	Lägenheter	Lokaler	Lägenhet	Lokal				
<b>NORRBY</b>																				
Låset 1, Rakan 9-14 m fl	Höglundagatan, Norrbygatan m fl	8	41	211	184	53	-	489	7	30 648	1 844	32 492	45 459 478	2 165 920	1 483	1 175	461 791	743 359	534 929	
Handtaget 6, 15, Passaren 3-7 m fl	Krukmakargatan-Lindrothsgatan m fl	18	74	255	141	27	4	501	4	30 928	1 970	32 898	42 870 780	4 356 316	1 386	2 211	155 845	756 768	555 289	
Generalen 1, 3, Glanshammar 12:1 m fl	Majorsgatan, Ringvägen m fl	23	49	114	264	86	4	517	6	36 293	2 108	38 401	48 217 236	6 302 888	1 329	2 990	417 945	825 151	598 495	
Sågen 2-4, Kilen 15-17 m fl	Honolulugatan, Berggatan m fl	14	145	247	82	23	2	499	4	29 861	203	30 064	45 343 416	47 594	1 518	235	252 031	872 637	595 880	
Vattenpasset 14-16, Ladugården 5 m fl	Skolgatan, Alnängsgatan m fl	11	77	193	96	99	42	507	28	39 100	5 837	44 937	53 876 934	7 441 878	1 378	1 275	236 635	1 158 876	689 369	
Karmen 14-16, Svarven 5-7 m fl	Hovstavägen, Bromsgatan m fl	17	177	200	119	33	13	542	20	31 004	3 161	34 166	46 804 731	2 838 786	1 510	898	371 531	894 998	595 284	
Loet 13, Råbocken 1, Hållstugan 30 m fl	Hållstugan, Nygatan m fl	11	110	218	139	40	20	527	62	36 124	11 254	47 377	56 129 760	12 347 118	1 554	1 097	907 931	1 585 117	944 013	
Hundlokan 1, 7, 9, 10, Fetknoppen 1, 11-15 m fl	V:a Nobelgatan, Hertig Karls Allé m fl	32	94	277	128	52	4	555	39	36 223	3 668	39 890	48 734 376	2 180 949	1 345	595	174 949	972 682	635 539	
<b>SUMMA NORRBY</b>		<b>134</b>	<b>767</b>	<b>1 715</b>	<b>1 153</b>	<b>413</b>	<b>89</b>	<b>4 137</b>	<b>170</b>	<b>270 181</b>	<b>30 044</b>	<b>300 225</b>	<b>387 436 711</b>	<b>37 681 448</b>	<b>1 434</b>	<b>1 254</b>	<b>2 978 658</b>	<b>7 809 587</b>	<b>5 148 798</b>	
<b>BRICKEBACKEN-STUDENT</b>																				
Maskinisten 9 m fl	Rudbecksgatan m fl	3	393	105	-	-	-	498	19	14 207	2 418	16 625	31 841 800	2 264 887	2 241	937	298 601	706 547	371 891	
Universitetet 2 m fl	Studentgatan, Åstadalsvägen m fl	3	218	139	4	-	-	361	6	10 037	692	10 729	20 139 007	1 023 240	2 007	1 479	109 043	411 839	246 383	
Gräshoppan 1-3, 6-7, Bottenhavet 12-13 m fl	Halltorpsvägen, Strömstorpsvägen m fl	28	9	171	153	107	30	470	30	36 676	4 389	41 065	50 902 728	4 705 819	1 388	1 072	275 727	1 047 626	741 610	
Mellösa 2:31-32, Talby 2:35 m fl	Åkerbyvägen, Torgvägen m fl	26	49	135	87	13	-	284	17	18 665	1 111	19 776	22 039 824	506 921	1 181	456	88 347	256 002	99 001	
Grantoppen 4-5, Bottenhavet 1-2 m fl	Björkrisvägen, Tybblegatan m fl	7	24	383	309	72	-	788	28	51 335	5 618	56 953	66 326 921	5 896 722	1 292	1 050	233 126	1 122 163	714 928	
Tallkronan 1, Tallstammen 1 m fl	Tallrisvägen, Granrisvägen	4	1	216	246	64	17	544	4	43 206	271	43 477	48 695 098	255 912	1 127	944	267 967	667 314	295 234	
Enriset 1-2 m fl	Enrisvägen, Björkrisvägen m fl	6	83	222	168	68	2	543	8	36 772	347	37 119	44 388 214	176 617	1 207	509	251 068	644 218	287 740	
<b>SUMMA BRICKEBACKEN-STUDENT</b>		<b>77</b>	<b>777</b>	<b>1 371</b>	<b>967</b>	<b>324</b>	<b>49</b>	<b>3 488</b>	<b>112</b>	<b>210 897</b>	<b>14 847</b>	<b>225 744</b>	<b>284 333 591</b>	<b>14 830 119</b>	<b>1 348</b>	<b>999</b>	<b>1 523 879</b>	<b>4 855 709</b>	<b>2 756 787</b>	
<b>SUMMA ÖREBROSTÄDER</b>		<b>475</b>	<b>3 182</b>	<b>8 914</b>	<b>6 731</b>	<b>2 415</b>	<b>738</b>	<b>21 980</b>	<b>883</b>	<b>1 482 525</b>	<b>131 683</b>	<b>1 614 207</b>	<b>2 025 197 294</b>	<b>138 872 070</b>	<b>1 366</b>	<b>1 055</b>	<b>12 863 585</b>	<b>36 793 824</b>	<b>22 143 247</b>	
<b>ÖBO OMSORGSFASTIGHETER AB</b>																				
38 omsorgsfastigheter i hela kommunen		41	568	197	13	1	2	781	115	30 939	37 867	68 806	61 064 680	73 167 157	1 974	1 932	1 081 672	1 850 161	146 713	
<b>SUMMA ÖBO OMSORGSFASTIGHETER AB</b>		<b>41</b>	<b>568</b>	<b>197</b>	<b>13</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>781</b>	<b>115</b>	<b>30 939</b>	<b>37 867</b>	<b>68 806</b>	<b>61 064 680</b>	<b>73 167 157</b>	<b>1 974</b>	<b>1 932</b>	<b>1 081 672</b>	<b>1 850 161</b>	<b>146 713</b>	
<b>ÖBO HUSAREN AB</b>																				
4 fastigheter i hela kommunen		4	-	32	14	1	-	47	14	2 906	7 001	9 907	5 886 504	12 351 924	2 026	1 764	248 866	331 077	246 770	
<b>SUMMA ÖBO HUSAREN AB</b>		<b>4</b>	<b>-</b>	<b>32</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>47</b>	<b>14</b>	<b>2 906</b>	<b>7 001</b>	<b>9 907</b>	<b>5 886 504</b>	<b>12 351 924</b>	<b>2 026</b>	<b>1 764</b>	<b>248 866</b>	<b>331 077</b>	<b>246 770</b>	
<b>VÄSTERPORTEN FASTIGHETER I ÖREBRO AB</b>																				
13 fastigheter i hela kommunen		13	-	-	-	-	-	-	138	-	82 903	82 903	-	75 620 340	-	912	461 903	715 893	308 876	
<b>SUMMA VÄSTERPORTEN FASTIGHETER I ÖREBRO AB</b>		<b>13</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>138</b>	<b>-</b>	<b>82 903</b>	<b>82 903</b>	<b>-</b>	<b>75 620 340</b>	<b>-</b>	<b>912</b>	<b>461 903</b>	<b>715 893</b>	<b>308 876</b>	
<b>SUMMA ÖREBROSTÄDER AB INKL DOTTERBOLAG</b>		<b>533</b>	<b>3 750</b>	<b>9 143</b>	<b>6 758</b>	<b>2 417</b>	<b>740</b>	<b>22 808</b>	<b>1 150</b>	<b>1 516 370</b>	<b>259 453</b>	<b>1 775 823</b>	<b>2 092 148 478</b>	<b>300 011 491</b>	<b>1 380</b>	<b>1 156</b>	<b>14 656 025</b>	<b>39 690 954</b>	<b>22 845 606</b>	

## Koncernen i Örebro tätort och Örebro kommun

## ÖREBRO TÄTORT:

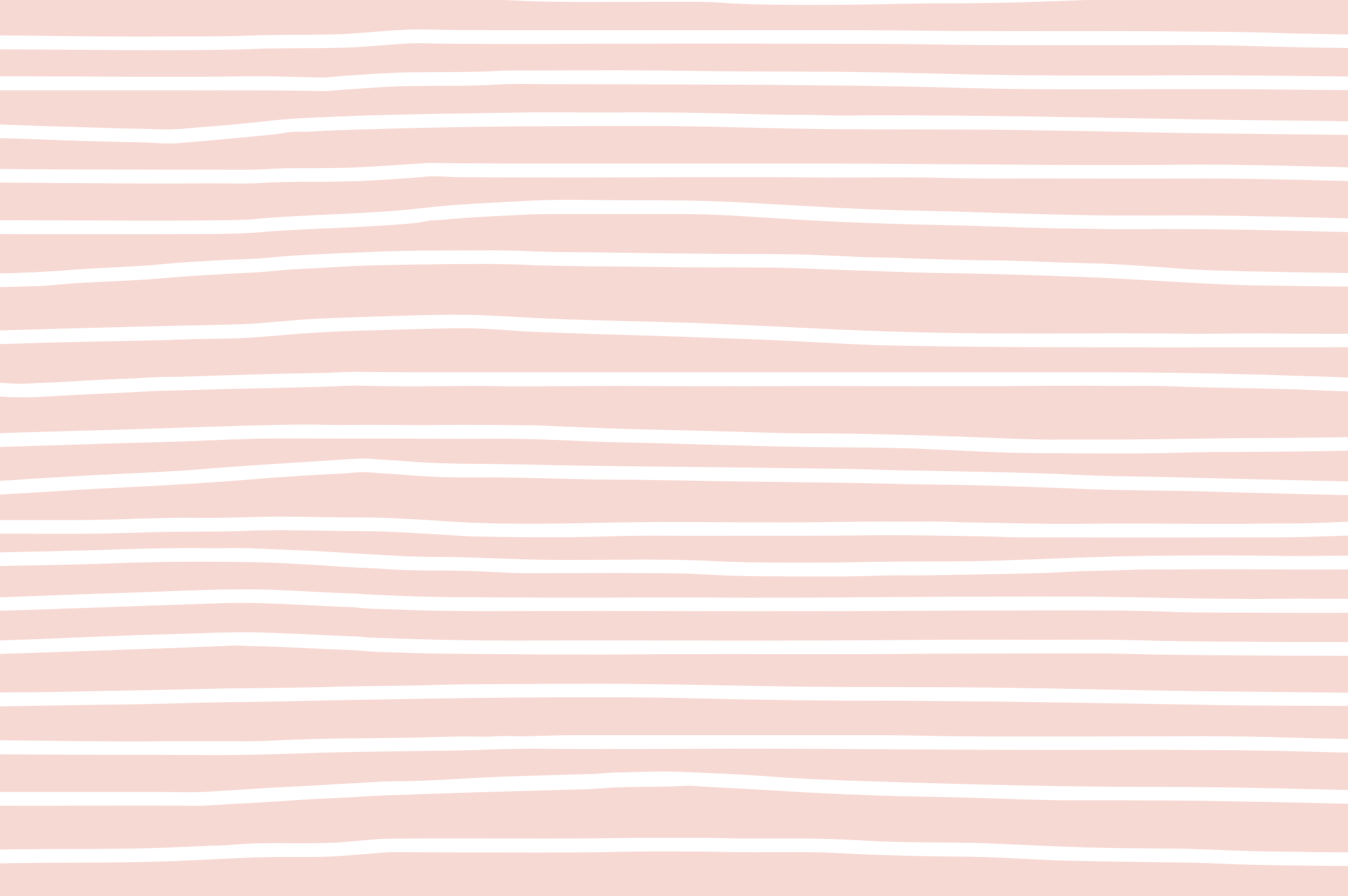
- ÖrebroBostäder AB
- ÖBO Omsorgsfastigheter AB
- Västerporten Fastigheter i Örebro AB
- ÖBO Husaren AB



## ÖREBRO KOMMUN:

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







**Hem för dig**

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