



ÖBO Omsorgsfastigheter AB
Årsredovisning
2022

Innehåll

ÖBO Omsorgsfastigheter AB

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

Årets resultat

Resultatet för 2022 efter finansiella poster uppgick på 64,4 (22,8) mkr.

De närmaste åren planerar vi för ny- och ombyggnad av vård- och omsorgsboenden för 400 mkr. Ett starkt resultat och en stark ekonomi är en förutsättning för att klara detta. Ett av de planerade projekten är ett nytt vård- och omsorgsboende i Brickebacken, med 100 lägenheter samt en kompletterande gruppboendestad med sex bostäder.

Under 2022 har vi investerat och underhållit för 84,4 miljoner i våra fastigheter (nyproduktion, ombyggnad och underhåll).

Fastigheternas verkliga värde uppgick vid tidpunkten 2022-12-31 till 1 363 (1 337) mkr, vilket motsvarar 20 902 (21 138) kronor per kvadratmeter.

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för ÖBO Omsorgsfastigheter AB (OF), organisationsnummer 556800-5432, får härmed avge följande berättelse över verksamhetsåret 2022.

Allmänt om verksamheten

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

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

Resultat och ställning

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 64,4 (22,8) mkr. Det starka resultatet beror på återtagna nedskrivningar på cirka 40 mkr, budgeterat 45 mkr.

Personal

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

Kunder och marknad

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

Finansiering

Bolagets låneskuld uppgår per 2022-12-31 till 778 (678) mkr. Lånen är enbart upptagna i svensk valuta. Årets räntekostnader uppgår till 11,2 (8,3) mkr.

Låneportföljens räntebindningstid är 3,7 (3,5) år. Portföljens snittränta per den 31 december 2022 uppgick till 1,39 (1,05) procent.

Bolagets upplåning finansieras genom Örebro kommun, vilka ansvarar för att säkerställa bolagets lånebehov. Säkring av ränterisk görs genom ränteswappar, vilka hanterar räntebetalningarnas kassaflödesrisk.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ÖBO Omsorgsfastigheter förvärvat tre fastigheter från ÖrebroBostäder AB, utöver det har tre nya gruppboenden färdigställt. Byggnationen av Askenäshemmet fortlöper och är delvis färdigställt under 2022. Projektet planeras vara färdigställt i sin helhet 2024.

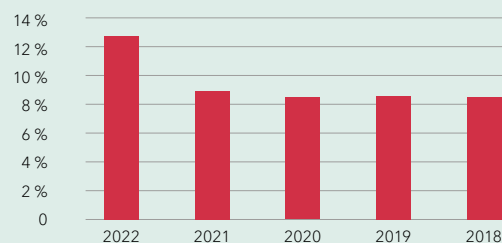
I och med rådande pandemi har det under året delvis varit besöksförbud, detta har påverkat förvaltningen och möjligheten att genomföra underhåll och investeringar enligt plan.

FLERÅRSÖVERSIKT

Ekonomisk översikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	134 183	119 925	119 590	125 100
Driftnetto	65 633	53 918	57 512	57 402
Resultat efter finansnetto	64 358	22 843	27 846	25 615
Balansomslutning	948 012	815 734	747 154	741 313
Soliditet %	12,7	8,9	8,5	8,6
Avkastning på eget kapital %	66,7	33,5	43,7	41,2
Avkastning på totalt kapital %	8,6	4,0	4,7	5,2
Direktavkastning	8,5	7,6	8,4	8,4

Definitioner: se not 6

SOLIDITET



Ägardirektiv för ÖBO Omsorgsfastigheter AB

Bakgrund

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

Bedömning av måluppfyllelse

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

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets intäkter hänförs nästintill uteslutande från Örebro kommun och är säkrade genom en stor andel långa hyresavtal. Efterfrågan på bolagets fastigheter är hög, och bolaget har en låg vakansgrad.

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

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

Icke-finansiella upplysningar Klimat och energi

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital		<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Uppskrivningsfond</i>
Ingående balans	2022-01-01	100	100	45 900
Eget kapital	2022-12-31	100	100	45 900
Fritt eget kapital				<i>Balanserat resultat inkl årets resultat</i>
Ingående balans	2022-01-01	-	-	26 679
Utdelning				-
Årets resultat				47 469
Eget kapital	2021-12-31			74 148

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 74 148 535 kronor, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	74 148 535
Summa	74 148 535

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

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning	7	134 183	119 925
Driftkostnader		-56 522	-56 560
Underhållskostnader		-11 467	-8 993
Fastighetskatt		-561	-454
Avskrivningar på fastigheter	12	18 646	-19 669
Bruttoresultat		84 279	34 249
Administrations- och försäljningskostnader		-3 993	-3 149
Utrangering av fastigheter		-4 767	-
Rörelseresultat	8,9	75 519	31 100
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		84	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-11 245	-8 261
Resultat efter finansiella poster		64 358	22 843
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		-	-
Koncernbidrag, lämnade		-7 300	-11 650
Resultat före skatt		57 058	11 193
Skatt på årets resultat	11	-9 589	-2 116
ÅRETS RESULTAT		47 469	9 077

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12,13	829 373	721 383
Inventarier	14	-	-
Pågående nyanläggningar	15	96 005	86 398
		925 378	807 781
Summa anläggningstillgångar		925 378	807 781
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m m	16		
Råvaror och förnödenheter		84	252
		84	252
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		287	758
Fordringar hos koncernföretag		94	13
Aktuell skattefordran		86	645
Fordringar hos Örebro kommun		20 103	4 005
Övriga fordringar		788	1 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	700	398
		22 058	7 701
Kassa och bank			
Kassa och bank		492	-
		492	-
Summa omsättningstillgångar		22 634	7 953
SUMMA TILLGÅNGAR		948 012	815 734

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (1 000 aktier)		100	100
Uppskrivningsfond		45 900	45 900
Reservfond		100	100
		46 100	46 100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		26 679	17 602
Årets resultat		47 469	9 077
		74 148	26 679
		120 248	72 779
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	18	13 079	3 496
		13 079	3 496
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	19	778 000	678 000
		778 000	678 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		16 927	20 219
Skulder till koncernföretag		16 691	23 605
Skulder till intresseföretag		31	-
Övriga skulder		1	1 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	3 035	16 614
		36 685	61 459
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		948 012	815 734

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		64 358	22 843
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	22	-13 879	19 673
Betald inkomstskatt		553	-458
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		51 032	42 058
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		168	105
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-18 177	1 138
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-21 510	7 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten		11 513	50 692
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-103 721	-89 042
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-103 721	-89 042
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		100 000	50 000
Lämnade koncernbidrag		-7 300	-11 650
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		92 700	38 350
Årets kassaflöde		492	-
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut		492	-

Noter

Belopp i tkr där ej annat anges.

NOT 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

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

Intäkter

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Inkomstskatt

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilket skrivs av separat.

Pågående arbeten

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

Avskrivningsprinciper

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

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

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

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

För övriga materiella anläggningstillgångar (maskiner och inventarier) sker avskrivning enligt plan beräknat på ursprungliga anskaffningsvärdet och baseras på tillgångens nyttoperiod (3-10 år).

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

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

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

Leasing

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Finansiella tillgångar

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

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

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

Finansiella skulder

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

Säkringsredovisning

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

Säkring av ränterisk

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 för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

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

Kassaflödesanalys

Kassaflöden från den löpande verksamheten redovisas genom tillämpning av den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- och utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

NOT 2 Koncernuppgifter

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

Örebro Rådhus AB upprättar koncernredovisning för den översta koncernen.

NOT 3 Transaktioner med närstående

Under räkenskapsåret har inköp från moderbolaget gjorts avseende främst fastighetsrelaterade tjänster och administration, uppgående till cirka 49 (49) procent. Försäljning till moderbolaget under året har varit obetydlig och understiger 1 procent, liksom föregående år.

NOT 4 Uppskattningar och bedömningar

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

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

I samband med årsbokslutet bedöms huruvida det finns någon indikation på att en tillgångs verkliga värde understiger bokfört värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. I de fall det inte går att beräkna en tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den 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 utranteras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

NOT 5 Väsentliga händelser efter balansdagen

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

NOT 6 Nyckeltalsdefinitioner

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

NOT 7 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren	2022	2021
Hysesintäkter	133 481	119 515
Övrigt	702	410
	134 183	119 925

NOT 8 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

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

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar	2022-12-31	2021-12-31
	Andel kvinnor	Andel kvinnor
Styrelsen	50 %	29 %

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda	2022		2021	
	Styrelse och vd	Övriga anställda	Styrelse och vd	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar (varav tantiem o.d.)	-	-	-	-
	(-)	(-)	(-)	(-)

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

Arvode och kostnadsersättning till revisorer	2022	2021
EY		
Revisionsuppdrag	33	30

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 9 **Operationell leasing****Leasingavtal där företaget är leasetagare**

Inga leasingavtal där bolaget är leasetagare föreligger.

Leasingavtal där företaget är leasegivare	2022	2021
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	138 718	128 455
Mellan ett och fem år	468 381	418 053
Senare än fem år	738 800	698 110
	1 345 899	1 244 618

NOT 10 **Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader, övriga	-9 437	-6 595
Borgensavgifter	-1 808	-1 666
	-11 245	-8 261

NOT 11 **Skatt på årets resultat**

	2022	2021
Aktuell skattekostnad	-6	-3
Uppskjuten skatt	-9 583	-2 112
	-9 589	-2 116

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt	-	57 058	-	11 193
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6 %	-11 754	21,4 %	-2 306
Ej avdragsgilla kostnader	0,0 %	-	0,1 %	-
Ej skattepliktiga intäkter	0,0 %	-	0,0 %	-
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,0 %	-	0,0 %	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0 %	-	0,0 %	-
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0 %	-	0,0 %	-
Ej avdragsgilla räntor	0,4 %	-243	0,0 %	-
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på fastigheter	-0,6 %	345	-4,3 %	480
Skattemässigt underhåll	-5,9 %	3 361	-16,3 %	1 822
Skatteeffekt av uppskrivning fastighet	-14,5 %	8 284	0,0 %	-
Temporära skillnader fastigheter (uppskjuten skatt)	16,8 %	-9 583	18,9 %	-2 112
Redovisad effektiv skatt	16,8 %	-9 589	19,8 %	-2 116

NOT 12 **Byggnader och mark**

Ackumulerade anskaffningsvärden	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	857 368	811 087
Nyanskaffningar	74 778	9 099
Avyttringar och utrangeringar	4 767	-
Omklassificeringar	8 386	37 182
Vid årets slut	945 299	857 368
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-123 885	-104 216
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		
Årets avskrivning	-20 342	-19 669
	-144 227	-123 885
Ackumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	45 900	45 900
Återförda uppskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-10 599	-
	35 301	45 900
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-58 000	- 58 000
Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	51 000	0
	-7 000	-58 000
Redovisat värde vid årets slut	829 373	721 383
Varav mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden	77 322	76 076
Redovisat värde vid årets slut	77 322	76 076

Samtliga byggnader är fullvärdesförsäkrade.

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

Ackumulerade verkliga värden	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	1 337 000	1 222 031
Vid årets slut	1 362 867	1 337 000

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 10 år. ÖBO Omsorgsfastigheter AB:s fastigheter har delats in i fyra värdeområden med olika avkastningskrav beroende på läge. 2023-års hyresnivå har använts i värderingen medan drift- och underhållskostnader är marknadsanpassade till en långsiktig nivå, så kallad normalanpassning. Det bortfall i hyror, så kallad vakans som förekommer är också långsiktigt bedömt. Uppgifter om drift- och underhållskostnader, inflation, hyresutveckling, drift- och underhållsutveckling samt direktavkastningskrav har erhållits från de utomstående oberoende värderingskonsulterna Newsec AB, de har också översiktligt granskat den värderingsmodell som använts. Fastigheter som hör till en grupp av liknande objekt kan portföljvärderas om det förekommer stora skillnader på marknadsvärde i förhållande till bokförda värden. Detta för att minska justeringar av värden över resultaträkningen när goda marginaler finns i portföljen av homogena objekt.

Fastigheternas verkliga värde uppgick vid tidpunkten 2022-12-31 till 1 363 (1 337) mkr, vilket motsvarar 20 902 (21 138) kr per kvadratmeter.

Följande antaganden ligger till grund för värderingen

Inflation	2,0 % per år
Kalkylränta (Direktavkastning + inflation)	6,50 %-7,50 %
Direktavkastningskrav bostäder och lokaler*	4,50 %-5,50 %
Drift- och underhållskostnader*, bostäder och lokaler*	336-495 kr/kvm
Drift- och underhållsutveckling*	2,0 % per år
Långsiktig vakans bostäder och lokaler (ekonomisk)	1,0-2,0 %
Långsiktig hyresutveckling*	2,0 % per år

* Newsec AB

NOT 14 Inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	66	133
Avyttringar och utrangeringar	-	-67
	66	66

Akkumulerade avskrivningar

Vid årets början	-66	-123
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	61
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-	-4
	-66	-66

Redovisat värde vid årets slut **0** **0**

NOT 15 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	86 398	43 637
Omklassificeringar	-74 778	-50 406
Investeringar	84 385	93 167
Redovisat värde vid årets slut	96 005	86 398

NOT 16 Varulager m m

	2022-12-31	2021-12-31
Råvaror och förnödenheter	84	252
	84	252

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

NOT 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	700	381
Upplupna intäkter	-	17
	700	398

NOT 18 Avsättningar för övriga skatter

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	3 496	1 384
Avsättningar under året	13 079	3 496
Återföringar under året	-3 496	-1 384
Vid årets slut	13 079	3 496

Temporära skillnader avser byggnader och mark.

NOT 19 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen</i>		
Övriga skulder	-	-
<i>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</i>		
Övriga skulder	778 000	678 000

Posten avser skuld till Örebro kommun. Samtliga skulder förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen.

NOT 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	58	11 448
Övriga interimsskulder	2 977	5 166
	3 035	16 614

NOT 21 **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

NOT 22 **Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen**

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	21 568	19 673
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-40 214	-
Utrangerade anläggningstillgångar	4 767	-
	-13 879	19 673

NOT 23 **Vinstdisposition**

Förslag till disposition av företaget vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 74 148 534 kronor, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	74 148 534
Summa	74 148 534

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

Örebro 2023-03-07

Mats Sjöström
Ordförande

Håkan Jacobsson
1:e vice ordförande

Helena Ståhl
2:e vice ordförande

Emelie Jaxell

Emelie Toro Hartman

Maria Comstedt

Yngve Alkman

Ulf Rohlén
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-07

Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ÖBO Omsorgsfastigheter AB, organisationsnummer 556800-5432

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för ÖBO Omsorgsfastigheter AB för räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av ÖBO Omsorgsfastigheter AB:s finansiella ställning per 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av ÖBO Omsorgsfastigheter AB för räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Örebro den 7 mars 2023

Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor



Hem för dig

ÖrebroBostäder AB
Fredsgatan 20 A
Box 8033, 700 08 Örebro
Tel. 019-19 42 00 | www.obo.se