

ÖrebroBostäder AB
Årsredovisning
2024



Innehåll

INLEDNING

Koncernen i korthet	3
VD har ordet	4

HÅLLBARHETSRAPPORT

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

Ekologisk hållbarhet

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

Social hållbarhet

Indikatorer	13
-------------	----

Ekonomisk hållbarhet

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

Hållbarhetssammanfattning

	19
--	----

ÅRSREDOVISNING

Förvaltningsberättelse	21
Resultaträkning	25
Balansräkning	26
Kassaflödesanalys	27
Noter	28
Underskrifter	38
Statistik	39
Revisionsberättelse	41
Revisorns yttrande	43
Styrelse	44
Ledningsgrupp	45
Ordlista	46
Definitioner	47
Fastighetsbestånd	48
Kartor	55

Foto: Robin Åhlgren, Alexander von Sydow, ÖrebroBostäder

Omslagsbild: Vattenkonstverket Hortus Publica, Krönikegatan, Vivalla

Koncernen i korthet

ÖBO är det kommunala bostadsbolaget i Örebro, Sveriges sjunde största kommun. Vid årsskiftet den 31 december 2024 var Örebros befolkning 160 140 (159 348). Det är en ökning med 792 (1 291) personer från föregående år.

Snabbfakta

ÖrebroBostäder AB

Anställda: 435
Omsättning: 2 050 mkr
Fastighetsbeståndets genomsnittliga värdeår: 1977.
Genomsnittlig hyra: 1 345 kr/m²
Hyresgäster: 40 468 (2022-12-31)
Hyresgäster över 65 år: 7 490
Hyresgäster 0-15 år: 7 972

Fastighetsbeståndet uppdelat på bolagen

BOSTÄDER

Koncernen

Antal bostäder: 22 854
Kvadratmeter bostadsyta: 1 523 104

ÖrebroBostäder AB

Antal bostäder: 22 042
Kvadratmeter bostadsyta: 1 489 710

Antal specialbostäder

Senior: 1130
Student: 1 097
Ungdom: 108

Storleksfördelning, antal

Ett rum och kök: 3 180
Två rum och kök: 8 934
Tre rum och kök: 6 762
Fyra rum och kök: 2 429
Fem rum och kök, och större: 737

ÖBO Husaren AB

Antal bostäder: 47
Kvadratmeter bostadsyta: 2 906

ÖBO Omsorgsfastigheter AB

Antal bostäder: 765
Kvadratmeter bostadsyta: 30 488

LOKALER

Koncernen

Antal lokaler: 1 131
Kvadratmeter lokalyta: 260 267

ÖrebroBostäder AB

Antal lokaler: 876
Kvadratmeter lokalyta: 132 624

ÖBO Husaren AB

Antal lokaler: 12
Kvadratmeter lokalyta: 7 014

ÖBO Omsorgsfastigheter AB

Antal lokaler: 106
Kvadratmeter lokalyta: 38 492

Västerporten Fastigheter AB

Antal lokaler: 137
Kvadratmeter lokalyta: 82 137





” *Vi behöver fortsätta stärka vår ekonomi för att även framåt vara örebroarnas trygga och långsiktiga bostadsbolag.*

Hållbarhetsperspektiv som en röd tråd

Från stora energiframsteg och fastighetsförsäljningar till samhällsomanande projekt och oväntade kriser – det gångna året har tydligt visat på ÖBOs viktiga roll i stadens utveckling.

För nästan exakt sex månader sedan, den 19 augusti startade jag mitt uppdrag som vd på ÖrebroBostäder. Det har varit en spännande och intressant höst, där jag först och främst lärt känna bolaget, medarbetare, styrelse, tjänstepersoner och politiker i kommunen. Men framförallt satt mig in i ÖBOs verksamhet och börjat lära känna Örebro.

ÖBO är en av Sveriges största allmännyttor och bolaget är en viktig aktör för Örebro och den fortsatta utvecklingen av vår stad. Vårt uppdrag är att förse örebroarna med bra bostäder till rimliga hyror. Vi ska driva hållbarhetsfrågorna framåt; ekonomi, ekologi samt socialt ansvar ska vara tydliga perspektiv i vår verksamhet.

Här är några exempel från året som gått, där dessa frågor stått i centrum.

Viktiga milstolpar för energiarbetet

Inom energisektorn är vi framstående och har blivit ett gott exempel för fler att följa. Så sent

som för ett år sedan, 19 januari 2024, kom ett avgörande beslut från Energimarknadsinspektionen om att det blev lagligt att bygga ett delningsnät, ägt av fastighetsägarna själva.

I början av november fick vi nästa avgörande besked. Denna gång från Högsta Förvaltningsdomstolen, som slutgiltigt beslutade att fastighetsägare i Sverige får dela elenergi skattefritt i det lokala nätet. Två milstolpar som vi kämpat för och som gör att vi och andra kan fortsätta på den inslagna vägen. Jag ser fram emot att se det förverkligas i kvarteret Tamarinden.

Försäljning av fastigheter

Under några år har stora delar av världen fått uppleva en tuffare och mer oförutsägbar ekonomi, än hittills på 2000-talet. För vår del har, bland annat, kostnaderna för nyproduktion och renoveringar skjutit i höjden. Detta gjorde att vår styrelse beslutade att vi skulle pröva att sälja ett mindre antal fastigheter med underhållsbehov. Målet var att minska underhållsskulden

” Vågen fram är ibland snårig, men riktningen ska vara klar och tydlig.

och samtidigt frigöra kapital för att kunna hålla fast vid underhållsnivån och behålla värdet i övriga beståndet. Försäljningsplanerna gick i lås och den 3 och den 5 februari 2025 kunde två nya fastighetsägare ta över fyra fastigheter med 63 lägenheter och fyra lokaler.

Vi behöver fortsätta stärka vår ekonomi för att även framåt vara örebroarnas trygga och långsiktiga bostadsbolag och bidra till stadens utveckling under kommande år.

Ett lyft för Södercity

ÖBO äger en betydande del av bostäderna och lokalerna på Södercity och har flera omdaningsprojekt på gång i stadsdelen.

Kommuninvest har sedan drygt ett år infört ett nytt lån i sin portfölj, så kallat Lån för Social Hållbarhet. Tanken med den nya låneformen är att främja sociala satsningar som driver samhället framåt. Nu har ÖBO beviljats sociala lån för att förnya Södercity.

Hittills har vi färdigställt två fina projekt, kvarteret Ryttaren och Änggatan 18. I den del av kvarteret Ryttaren som vetter mot Köpmangatan har ÖBO byggt om en del av de gamla lokalerna till tio toppfina lägenheter. Här har vi även kommersiella lokaler för butiker, kontorsverksamheter, mindre företag i ett företagshotell och plats för en restaurang som kan få uteservering mot Krämartorget. I huset på Änggatan har vi 59 nyrenoverade lägenheter och en helt ny restaurang, eller egentligen tre restau-

ranger i en. Nere finns restaurang, lounge och bar och uppe på taket en inglasad restaurang och drinkbar med uteservering som ett extra vardagsrum, Glassery. Målsättningen är att stärka Södercity genom att öka tryggheten och skapa en mer attraktiv plats för näringsverksamhet och kultur för dem som bor och besöker platsen. En plats att trivas på.

Örebro står enat efter tragedin

Den 4 februari 2025 blev en nattsvart dag, då Örebro fick genomleva det värsta våldsdådet i Sveriges historia. Det är ofattbart och kommer säkerligen att påverka vår stad under lång tid framöver. En gemensam minnesstund för hela staden genomfördes den 11 februari på Stortorget i Örebro. Den visade verkligen örebroarnas gemensamma kraft och gav stort hopp om att vi vill möta framtiden tillsammans.

Fantastisk arbetsinsats vid stort elfel

ÖBO gick upp i aktiverat krisläge när vårt nya bostadskvarter Måsen i början av 2025 fick ett elfel som påverkade över 100 hyresgäster som nyss flyttat in. Hyresgästerna behövde evakueras då det inte fanns vare sig ljus eller värme i lägenheterna. Elfelet var mycket omfattande och en mängd installationer gick sönder.

ÖBOs medarbetare mobiliserade till en kraftansträngning som var något alldeles extra. På en vecka felsöktes alla lägenheter och nödvändiga installationer byttes ut. En stor eloge



till alla för den fenomenala insatsen! Detta bidrog till att hyresgästerna kunde flytta tillbaka efter fem dygn. Jag är så stolt över hur alla bidrog utan minsta tvekan så att återflytt kunde ske så snabbt.

Vågen framåt

Framåt får vi ny EU-lagstiftning, CSRD- och EPBD-direktiven, som syftar till att trygga för kommande generationer.

För befintliga och nya kunder behöver vi utveckla våra arbets sätt för att bäst möta deras ständigt ändrade förväntningar på oss som bostadsbolag. Vi har också ny teknik och digitala verktyg såsom AI som både innebär stora möjligheter, men som också ställer nya krav på hur vi arbetar.

År 2025 blir ett spännande år! Under hösten startade vi upp arbetet med att involvera och rigga hela organisationen för att jobba

samlat med sikte på vår Målbild för 2045. Målbilden blir vår kompass i en värld som förändras allt snabbare.

Som allmännyttigt bostadsbolaget har vi nu och framöver ett viktigt uppdrag. Vi ska vara med och utveckla Örebro till att vara en bra plats att leva, verka och bo på. De som bor hos oss ska trivas och känna sig trygga. Vågen fram är ibland snårig, men riktningen ska vara klar och tydlig.

Nu ser jag fram emot mitt första hela år på ÖBO under 2025!

Petra Karlsson Ekström,
vd ÖrebroBostäder AB

Hållbarhetsrapport



Med styrka följer ansvar

Vi är stolta över den grund som under många år arbetats upp inom ÖBOs hållbarhetsarbete och gett oss en stark position inom alla tre hållbarhetsområden. Men just nu finns det utmaningar i omvärlden som direkt påverkar oss på ÖBO, likväl som det påverkar många andra – tuffa ekonomiska förutsättningar, en social oro i samhället och en energimarknad som förändras och utvecklas. Detta gör vårt arbete inom ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet än viktigare.

ÖBOs uppdrag är att jobba hållbart för framtiden. Det handlar om livet i och mellan husen. Vi ska bidra till att skapa attraktiva stadsdelar där vi värnar om naturen och miljön, ge förutsättningar för människor att få värdefull sysselsättning och arbete, men också jobba med trygghetsåtgärder och skapa delaktighet för våra hyresgäster.

Det och mer om de tre hållbarhetsperspektiven kan du läsa om i denna hållbarhetsrapport. Du kan även läsa om hur vi styr arbetet kopplat till våra hållbarhetsutmaningar och få några exempel på hur vi arbetar med dessa. Många fler exempel hittar du på obo.se/hallbarhet.

Om hållbarhetsredovisningen

Redovisningen är upprättad i enlighet med ÅRL 6 kap 11§. ÖrebroBostäder har fram till förra året redovisat enligt en standard framtagen inom Eurhonet, ett europeiskt nätverk inom fastighetsbranschen; EURO-GR. Vi har för 2024 valt att behålla flera av nyckeltalen, men även inspirerats av GRI (Global Reporting Initiatives) och dess redovisningsprinciper och nyckeltal. Hållbarhetsredovisningen är upprättad för ÖrebroBostäder AB och godkänns av dess styrelse.

Intressent- och väsentlighetsanalyser

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

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

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

Resultatet ser du i tabellen här intill.

ÖBOs viktigaste intressenter	Exempel på dialog	Viktiga hållbarhetsfrågor 2024
Fackliga organisationer	Företagssamråd Lokalt samråd Skyddsorganisation Ledningsforum Daglig samverkan	Arbetsmiljö och hälsa Bemötande och värderingar
Hyresgäst	Enskilda kundkontakter Öppet hus Enkäter Workshops Möten med lokala hyresgästorganisationer Arbetsgrupper Sociala medier Hemsida	Trygghet Prisvärda bostäder och lokaler Soppantering och källsortering Klimatpåverkan Boinflytande Goda bostäder (<i>byggnadsmaterial, klimat med mera</i>) Bemötande och värderingar
Ägare	Ägardirektiv från kommunen	Stabil ekonomi Socialt engagemang Klimat och energi Trygga och attraktiva bostadsområden
Styrelse	Styrelsemöten	Stabil ekonomi Prisvärda bostäder
Medarbetare	Arbetsplatsträffar Uppföljningssamtal Medarbetarsamtal Lönedialog	Trygghet Klimatpåverkan Bemötanden och värderingar Arbetsförhållanden och villkor Hälsa och säkerhet Socialt engagemang
Föreningar och organisationer	Hyresgästföreningen: Förhandlingar, samverkansmöten Övriga lokala föreningar och organisationer: Personliga möten	Hyresgästföreningen: Prisvärda bostäder Boinflytande Övriga lokala föreningar och organisationer: Socialt engagemang Miljö
Samarbetspartners	ÖBO samarbetar nära många olika företag, verksamheter och lärosäten bland annat i frågor om samhällsbyggnad, sociala frågor, energi och klimat. Dialogen ser olika ut beroende på samarbetspart.	Hållbart samhällsbyggande (inklusive sociala frågor som trygghet och integration) samt energi och minskad klimatpåverkan

Resultat av väsentlighetsanalysen

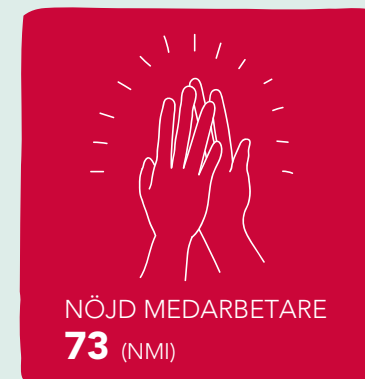
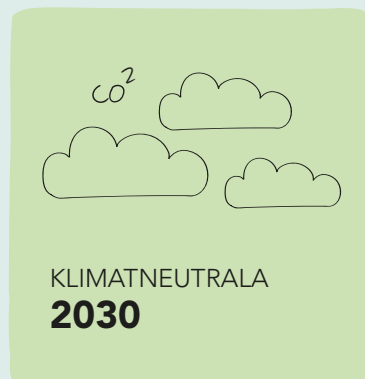
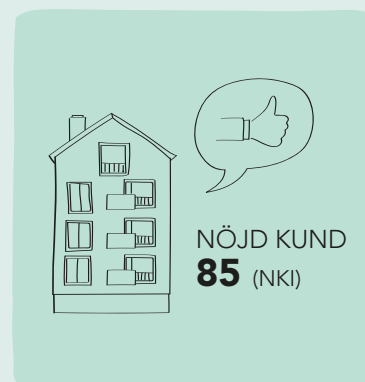
I väsentlighetsanalysen har vi identifierat ÖBOs viktigaste hållbarhetsfrågor, utifrån de resultat som kommit fram i intressentgruppens och ledningsgruppens analyser. Vi redovisar våra viktigaste hållbarhetsfrågor utan inbördes ordning:

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

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

Vi har utgått ifrån hållbarhetsriskerna när vi har valt ut de mål inom Agenda 2030, som vi ser är mest betydelsefulla för oss att agera inom. Dessa Agenda 2030-mål utgör grunden för ÖBOs affärsplan 2020–2025, med fem övergripande affärsmål.

Utvalda mål, Agenda 2030



Våra fem affärsmål 2020-2025

Måluppfyllelse 2024

Vår nuvarande affärsplan som omfattar fem affärsområden sträckte sig ursprungligen från 2020 till 2024.

I samband med att ÖBOs nya vd tillträdde har styrelsen valt att förlänga affärsplanen med ett år. Detta för att skapa möjlighet för vd att lära känna verksamheten och se vilka utvecklingsbehov som finns i organisationen innan en ny affärsplan tar form.

Under året har vi även påbörjat förberedande arbete för rapportering av hållbarhetsarbete enligt EU-direktivet CSRD. Att förlänga affärsplanen gav oss ytterligare möjlighet att utvärdera hur vi på bästa sätt kan integrera våra viktigaste hållbarhetsfrågor och de nya hållbarhetskrav som kan komma att påverka våra långsiktiga mål och strategier.

Ekologisk hållbarhet

Klimatneutrala 2030

Bygg- och fastighetsbranschen står för cirka 20 procent av Sveriges koldioxidutsläpp, vilket ger ÖBO både ett ansvar och en möjlighet att göra skillnad. Under 2024 uppgick våra direkta utsläpp (scope 1 och 2 enligt GHG-protokollet) till 16 443 ton koldioxidekvivalenter, en ökning jämfört med föregående år, främst på grund av ändrade utsläppsfaktorer och ny beräkningsmetodik. Våra scope 3-utsläpp kartläggs löpande för att få en mer heltäckande bild.

Vi följer vår färdplan mot klimatneutralitet genom att fokusera på de områden där vi har störst påverkan. Sedan 2005 har vi minskat elförbrukningen med 53,7 procent och fjärrvärmeförbrukningen med 22 procent. Under året har vi deltagit i kommunens klimatstrategi och utvecklat energigemenskaper för att effektivisera energianvändningen.

För att stärka den biologiska mångfalden arbetar vi enligt 3-30-300-regeln, vilket innebär fler träd i bostadsområden, ökad krontäckningsgrad och fler ängsytor. Skötselrutiner har anpassats och en standard för trädskydd har införts i upphandlingar.

Under året har två ombyggnationer och en nybyggnation certifierats enligt Miljöbyggnad för att säkerställa en låg klimatpåverkan i byggprojekt.

Vi står inför utmaningar men gör samtidigt viktiga framsteg. Genom att fokusera på energieffektivisering, hållbara byggmaterial och smartare resursanvändning tar vi steg mot en klimatneutral framtid.

Social hållbarhet

Nöjd medarbetare-index (NMI):

Långsiktigt mål är index 73.

Utfall 2024: Index 68

Våra medarbetare är vår viktigaste resurs, och ett starkt arbetsgivarvarumärke hjälper oss att attrahera och behålla kompetens. Ett högt NMI visar att vi arbetar rätt och bidrar till kundnytta, en mer attraktiv stad, företagsutveckling och långsiktig lönsamhet.

Under 2023 genomförde vi en organisationsförändring som innebar minskade personalresurser, vilket tillfälligt sänkte NMI. Nu vänder trenden, och vi stärker engagemanget genom enklare arbetssätt, tydligare roller och kompetensutveckling. Dessa insatser skapar en hållbar arbetsmiljö och en starkare organisation.

Nöjd kund-index (NKI):

Långsiktigt mål är index 85.

Utfall 2024: Ingen mätning 2024 (Utfall 2023 = 75)

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

Ingen mätning 2024 - vad innebär det?

Vi har infört ett nytt verktyg för löpande kundmätningar istället för en årlig enkät, vilket ger snabbare insikter och möjlighet att agera direkt. Detta gör att vi kan anpassa åtgärder i realtid och följa trender över tid. Vi har även påbörjat intervjuer med nya och befintliga kunder för att bättre förstå deras behov och förbättra kundupplevelsen genom hela boenderesan.

Ekonomisk hållbarhet

Förtroendeindex:

Långsiktigt mål är index 65.

Utfall 2024: Ingen mätning 2024

(senaste resultat 2022 = 63)

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

I varumärkesmätningen som genomfördes 2022 kunde vi se att örebroarna tycker att vi är på god väg mot vårt mål. Vi förknippas med att vi bidrar till en attraktiv stad, en stad där människor trivs, vill bo och verka. Samtidigt höjs det i vissa sammanhang kritiska röster kring ÖBOs hyressättning, renoveringsnivåer och om det är rätt att sälja enstaka fastigheter.

Nästa mätning planeras att genomföras hösten 2025, då vi får se om den positiva trenden håller i sig.

Totalavkastning:

Långsiktigt mål är 7 procent.

Utfall 2024: 4,49 procent (genomsnitt över en femårsperiod)

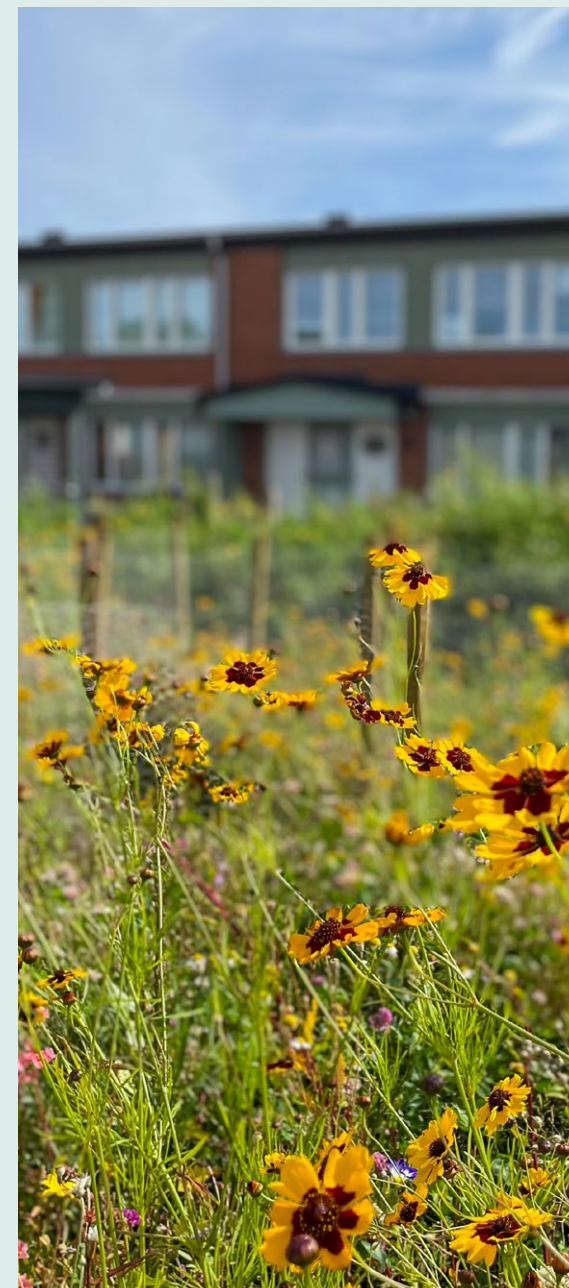
En genomsnittlig totalavkastning på sju procent över en femårsperiod ger oss handlingsfrihet för framtiden och möjlighet att tillgodose behovet av god kundservice, fastighetsunderhåll, nyproduktion och ägarens krav på avkastning.

Totalavkastningen har utvecklats enligt följande:

- 2024: 5,97 %
- 2023: 3,20 %
- 2022: -7,26 %
- 2021: 4,36 %
- 2020: 16,17 %

Utveckling av totalavkastning har en tydlig koppling till makroekonomiska faktorer som påverkar fastighetsvärderingen. Den har varierat en del de senaste åren, vilket speglar marknadsförhållandena och förändringar i fastighetsvärderingar. Den negativa avkastningen 2022 berodde på stigande räntor och makroekonomiska faktorer, som påverkade fastighetsvärderingar negativt. Därefter har avkastningen återhämtat sig, med en tydlig uppgång 2023 och en fortsatt positiv trend under 2024.

Återhämtningen under 2024 kan tillskrivas en stabilisering av marknaden, justerade värderingar samt vårt fortsatta fokus på lönsam och hållbar fastighetsförvaltning med bland annat effektiv drift och en del strategiska beslut. Vi ska vara ett starkt bostadsbolag med stark ekonomi.



Ekologisk hållbarhet

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 och ökad biologisk mångfald.

Utmaningar och risker

Utmaningar i omvärlden har bidragit till tuffa ekonomiska förutsättningar som gör att vårt arbete inom energi och klimat blir ännu viktigare för en hållbar framtid. Det behövs ett större fokus på att hitta synergier och arbeta inom de områden där det inte finns målkonflikter mellan de olika hållbarhetsaspekterna.

Sedan 2005 har vi minskat elförbrukningen med 53 procent och fjärrvärmens med 21 procent. Under året har vi medverkat i kommun-koncernens Klimatstrategi, som bland annat fokuserar på att utveckla energigemenskaper för att minska, lagra, producera och dela energi.

Vi behöver planera för en oviss framtid där klimatproblemen kommer drabba även oss på sikt. Under året har vi tagit flera steg mot att nå 3-30-300-regeln, som fastställer att varje invånare ska ha minst 3 bostadsnära träd, minst 30 procent krontäckning i stadsdelen/grannskapet och maximalt 300 meter mellan bostad och grönområde. Vi arbetar strategiskt med att planera in fler träd på parkeringsytor, öka krontäckningsgraden, öka artdiversiteten med fler ängsytor samt har ändrat skötselrutiner för att gynna ekologisk mångfald och inkluderat en standard för trädskydd i upphandlingar.

För att minska byggnaders klimat- och miljöpåverkan bygger vi enligt Miljöbyggnad som är ett svenskt system för miljöcertifiering av byggnader. Under 2024 certifierades två ombyggnationer och en nybyggnation. Vi arbetar även för att minska byggavfall och öka cirkularitet. Samarbetet med Örebro Byggretur har stärkts, och butikens omsättning ökar i takt med materialåtervinning. Spillmaterial från nybyggnationer behöver dock öka. Vi har också systematiserat återbruk av kläder och möbler.



Indikatorer

EKOLOGISK HÅLLBARHET	Enhet	2022	2023	2024
KLIMAT OCH ENERGI				
Använd energi som förbrukas av fastighetsbeståndet				
Använd energi som förbrukas av fastighetsbeståndet (normalårskorrigerad)	kWh/m ² atemp	120,2	118,7	119,7
Egen produktion				
Total produktion av egen solenergi (solceller och solfångare)	MWh	881	809	798
Produktion av egen sole till nätet	MWh	129	171	104
El till nätet (ej lokalt) som producerats i egenägda vindkraftverk	GWh	15,1	24,2 *	26,4
Klimatutsläpp				
Scope 1 - Utsläpp från egenproducerad energi (olja) och egna fordon och arbetsmaskiner	ton CO ₂ /år	154	153	134
Scope 2 - Indirekta utsläpp som uppstår vid köpt el (location based), fjärrvärme och fjärrkyla **	ton CO ₂ /år	14 461	12 884	16 443
Scope 2 - Indirekta utsläpp som uppstår vid köpt el (market based), fjärrvärme och fjärrkyla	ton CO ₂ /år	11 766	10 290	13 850
Scope 3 - Utsläpp från tjänsteresor (flyg och tåg)	ton CO ₂ /år	9,5	4,8	3,8
Summa	ton CO₂/år	14 625	13 042	16 581
Utsläppsintensitet				
Fastighetsrelaterade klimatutsläpp (Scope 1 och 2)	kg CO ₂ /m ² atemp	6,9	6,1	7,8
Transportrelaterade klimatutsläpp (Scope 1 och 3)	kg CO ₂ /m ² atemp	0,07	0,07	0,06
Koldioxidminskning basår 2005	%	44	51	37
Faktisk energibesparing i fastighetsbeståndet	%	29	30	29
Använda emissionsfaktorer:				
El 90,4 g CO ₂ /kWh (location based)				
El 0 g CO ₂ /kWh (market based)				
Fjärrvärme 46,9 g CO ₂ /kWh (location based)				
Vatten & avfall				
Vattenförbrukning i beståndet	m ³ /m ² atemp	1,12	1,12	1,05
Mängd matavfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor	kg/lgh	51	46	51
Mängd restavfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor	kg/lgh	248	236	245
Källsorterat återvinningsmaterial	kg/lgh	75	75	Ingen uppgift för 2024

* Två nya vindkraftverk inköptes 2022 och resultatet ser vi nu.

Social hållbarhet

Redan från start, då som Stiftelsen Hyresbostäder, har arbetet med social hållbarhet varit en central del av vår verksamhet. Betydelsen av social hållbarhet och de verktyg vi använder för att bidra till den har förändrats över tid. Till en början låg fokus på att skapa värdiga bostäder för alla. Idag omfattar vårt sociala hållbarhetsarbete mycket mer och löper som en röd tråd genom hela vår verksamhet.

Våra stadsdelar är unika, med skilda behov som kräver åtgärder och insatser därefter. Det handlar om att arbeta för rättvisa och korrekta hyresförhållanden, främja social sammanhållning, samverka i brottsförebyggande arbete, genomföra arbetsmarknadsinsatser samt skapa en god och attraktiv arbetsmiljö för våra medarbetare.

Ett led i att skapa en attraktiv arbetsmiljö är att skapa och utveckla en förändringskultur som inte bara främjar förändrings- och utvecklingsarbete, utan också säkerställer våra medarbetares välmående och vår långsiktiga utveckling.

Genom en stabil grundförvaltning med fokus på rent, snyggt och tryggt skapar vi trivsamma miljöer och inkluderande stadsdelar. På så sätt stärker vi både våra stadsdelar och vår roll som en pålitlig och samhällsbyggande aktör.

Utmaningar och risker

Kopplat till de viktigaste hållbarhetsfrågorna kan vi se vissa utmaningar och risker. En av ÖBOs största utmaningar är att människor som bor, lever och verkar i våra stadsdelar kan känna sig trygga, vilket är en viktig förutsättning för att man ska trivas med sitt boende och känna sig hemma i den miljö vi förvaltar. På kort tid har världssituationen förändrats, med ett tuffare ekonomiskt läge där de som redan hade det svårt har fått det ännu svårare.

För ÖBO som arbetsgivare finns en risk att vi inte uppfattas som en tillräckligt attraktiv arbetsgivare. Därav vikten av att vi fortsätter tänka nytt och utveckla vår organisation för att möta framtida behov och skapa hållbara förutsättningar för våra medarbetare.



Indikatorer

GOD ARBETSMILJÖ		Enhet	2022	2023	2024
LIKA TILLTRÄDE PÅ ARBETSMARKNADEN OCH ARBETSVILLKOR					
Ålder	Kvinnor, tillsvidareanställda	18-29 år	7	9	10
		30-44 år	75	74	68
		45-54 år	53	47	54
		55-64 år	42	48	51
		65 år -	2	1	2
		Totalt	179	179	185
Ålder	Män, tillsvidareanställda	18-29 år	18	9	10
		30-44 år	91	91	90
		45-54 år	83	80	77
		55-64 år	63	61	67
		65 år -	8	9	6
		Totalt	263	250	250
Tillfällig anställning, med ersättning	Sommar-, säsongsjobb, praktik	Antal	149	108	121
MEDARBETARES HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE					
Frånvaro	Total frånvaro	%	5,08	4,49	4,78
Andel medarbetare som är nöjda med sitt arbete - trivselindex		NMI	71	66	69

Indikatorer

SOCIALT ANSVAR	Enhet	2022	2023	2024	
ANSVARSTAGANDE FÖR DEN LOKALA BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN					
Förändringar i fastighetsbeståndet	%	0,0	0,0	0,0	
Nyproduktion av hyresrätter	Antal	15	101	170	
Fastighetsförvärv (antal lägenheter)	Antal	0	0	0	
Avyttringar (antal lägenheter)	Antal	35	4	120	
ANSVARSTAGANDE AVSEENDE BOENDES BEHOV OCH FÖRVÄNTNINGAR					
Hyresnivå	kr/m ²	1 145	1 215	1 345	
Hyresutveckling	kr/m ²	13	70	132	
	%	1,15	6,11	10,86	
Driftkostnad	kr/m ²	654	684	703	
Driftkostnadsutveckling	kr/m ²	18	30	19	
	%	2,83	4,59	2,78	
Avhysningar på grund av ekonomiska skäl eller störningar	Störningar	Antal	0	0	0
	Ekonomiska skäl	Antal	3	2	6
ANSVARSTAGANDE FÖR TRYGGHET, SÄKERHET, INTEGRATION OCH STADSDELSUTVECKLING					
Andel boende som upplever att de är trygga i sin boendemiljö	Andel	81 (exkl. Student)	81 (exkl. Student)	Ingen mätning gjord	
Investeringar i stadsdelar med särskilda behov	% av omsättningen	21,5	8,5	3,2	
Kontrakt innehåller sociala krav	%	74	60	11	
Kostnader för att engagera barn och unga	SEK	5 040 000	3 341 737	2 940 000	
Kostnader för skadegörelse och säkerhet	SEK	3 531 000	3 743 000	4 634 000	

Ekonomisk hållbarhet

ÖBO har ett uppdrag att arbeta för ett mer hållbart Örebro, och i det arbetet är en företagsmässig ekonomisk hållbarhet en viktig beståndsdel – vi vet att ekonomisk, social eller ekologisk hållbarhet går hand i hand. Viktiga sociala eller ekologiska projekt och satsningar ger även goda ekonomiska effekter.

Som bolag har vi i grunden en god och stark ekonomi, där den främsta styrkan finns i värdet på våra fastigheter samt våra engagerade medarbetare. Vi ska arbeta affärsmässigt och långsiktigt med tydliga företagsekonomiska mål, utan att äventyra miljö eller människors välmående.

Våra utmaningar ligger i att ha bärighet i vårt resultat, parallellt med stora framtida investeringsbehov, ökande driftkostnader samt sociala utmaningar.

Utmaningar och risker

Året som gått har präglats av en lågkonjunktur, men med tecken på en kommande återhämtning. Inflationstakten har sjunkit och ligger nu under Riksbankens mål, vilket har lett till räntesänkningar under året.

Samtidigt har fastighetsbranschen fortsatt utmaningar med ökade kostnader och en osäker marknad. Arbetslösheten har stigit och den ekonomiska osäkerheten påverkas även av globala faktorer.

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

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



Indikatorer

EKONOMISK HÅLLBARHET		Enhet	2022	2023	2024
EKONOMISKT ANSVAR OCH FÖRBÄTTRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET					
Årliga investeringar och underhållskostnader per lägenhet	Befintligt bestånd	Tkr/lgh	52	36	30
Årliga investeringar och underhållskostnader	Befintligt bestånd	Mkr	1 149	797	655
		% av total omsättning	62	41	32
Företagets investeringar i nyproduktion samt fastighetsförvärv	Nyproduktion	Mkr	481	504	414
		% av total omsättning	26,11	26,13	20
	Förvärv	Mkr	0	0	0
		% av total omsättning	0	0	0
Företagets ekonomiska uthyrningsgrad	Bostäder	%	99,2	98,1	97,9

FÖRETAGSLEDNING OCH SAMSPEL MED INTRESSENER		Enhet	2022	2023	2024
ANSVARSFULLT BESLUTFATTANDE					
Andel kvinnor och män i ledande positioner	Styrelse		7	7	7
Andel kvinnor och män i styrelsen	Kvinnor	%	28,6	43,0	43,0
	Män	%	71,4	57,0	57,0
Andel kvinnor och män i ledningsgruppen	Kvinnor	%	33	38	50
	Män	%	67	62	50
RELATIONER TILL INTRESSENER OCH HÄNSYN TILL DERAS INTRESSEN					
Andel av företagets hyresgäster som är nöjda med sitt boende		%	84,6	83,0	Ingen mätning gjord
Andel av företagets studenthyresgäster som är nöjda med sitt boende		%	66,0	70,0	73,0

Hållbarhetssammanfattning

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

Sociala förhållanden inklusive personal och mänskliga rättigheter

Väsentliga risker eller andra utmaningar - Social oro i våra stadsdelar, känsla av otrygghet eller otrovsel i sitt boende, fastighet eller miljö vi förvaltar.

Örebro kommun
- Program för hållbar utveckling

ÖrebroBostäder
- Riktlinjer för social hållbarhet
- Riktlinje för att minska och motverka segregation
- Riktlinje för externa samarbeten
- Code of Conduct
- Policy och riktlinjer för uthyrning av ÖBOs lägenheter
- Upphandlingspolicy
- Uppförandekod entreprenörer
- Likabehandlingsplan
- Rekryteringsprocess, kompetensbaserad rekrytering
- Arbetsmiljöpolicy
- Alkohol- och drogpolicy
- Riktlinje - Vårt hållbara och flexibla arbetssätt

Policy och andra styrdokument

Exempel på aktiviteter för att följa policies och motverka väsentliga risker Exempel visas i form av artiklar på ÖBOs hållbarhetssidor på obo.se/hallbarhet/social-hallbarhet

Resultatindikatorer Följer tidigare årsredovisningar finns i respektive kapitel.

Ekologisk hållbarhet

Väsentliga risker eller andra utmaningar

- Klimatpåverkan i samband med uppvärmning, byggnation och de utsläpp som hyresgästerna ger upphov till i anslutning till sin bostad eller lokal.
- Lyckas värna om ekosystemtjänster i samband med byggnation eller fastighetsförvaltning

Policy och andra styrdokument

Örebro kommun
- Program för hållbar utveckling
- Klimatstrategi
- Avfallsplan
- Fordonsriktlinjer

ÖrebroBostäder
- Färdplan mot klimatneutralitet
- Riktlinjer för utemiljöer
- Hållbarhetskalkyl
- Riktlinjer för elbilsladdning
- Solcellsstrategi
- Mobilitetsstrategi

Exempel på aktiviteter för att följa policies och motverka väsentliga risker

Exempel visas i form av artiklar på ÖBOs hållbarhetssidor på obo.se/hallbarhet/ekologisk-hallbarhet

Resultatindikatorer

Följer tidigare årsredovisningar och återfinns i respektive kapitel.

Ekonomisk hållbarhet (inklusive motverkande av korruption)

Väsentliga risker eller andra utmaningar

- Risk för att ekonomiska förutsättningar ger avkall på sociala och ekologiska aspekter.
- Risk för mutor finns, de mest utsatta arbetsområdena är upphandling samt uthyrning.

Policy och andra styrdokument

Örebro kommun
- Visselblåsarfunktion
- Policy för givande och tagande av muta

ÖrebroBostäder
- Policy och riktlinjer för uthyrning av ÖBOs lägenheter
- Renoveringsstrategi
- Upphandlingsriktlinjer

Exempel på aktiviteter för att följa policies och motverka väsentliga risker

Exempel visas i form av artiklar på ÖBOs hållbarhetssidor på obo.se/hallbarhet/ekonomisk-hallbarhet

Resultatindikatorer

Följer tidigare årsredovisningar och finns i respektive kapitel.

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för ÖrebroBostäder AB (ÖBO), organisationsnummer 556334-8449, får härmed avge följande berättelse över verksamheten 2024.

Allmänt om verksamheten

Ägare och verksamhet

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

Koncernen

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

FLERÅRSÖVERSIKT

Ekonomisk översikt, belopp i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 050 227	1 929 139	1 842 486	1 759 799	1 744 989
Driftnetto	909 100	820 110	780 758	737 150	749 463
Resultat efter finansnetto	20 482	11 436	63 889	127 585	145 146
Balansomslutning	13 918 231	13 351 769	12 418 023	11 466 439	10 662 486
Eget kapital	2 468 534	2 463 656	2 526 631	2 525 318	2 492 009
Utdelning	-	-	35 019	33 708	33 567
Fastigheter					
Marknadsvärde fastigheter	37 171 638	34 827 321	33 378 546	35 313 725	33 465 328
Investeringar	1 104 153	1 178 491	1 339 154	1 107 637	737 767
Nyckeltal lönsamhet					
Överskottsgrad %	44,34	42,5	42,4	41,9	42,9
Avkastning på eget kapital %	0,83	0,46	2,54	5,09	5,97
Totalavkastning %	5,97	3,20	-7,26	4,36	16,17
Direktavkastning %	7,97	7,59	7,51	7,39	7,92
Finansiering					
Soliditet %	18	18,45	20,35	22,02	23,37
Räntetäckningsgrad	1,0	1,0	1,4	1,9	1,9
Låneränta %	2,72	2,69	1,84	1,76	2,17
Förvaltning					
Förhandlad hyresförändring %	5,25	4,95	1,90	1,50	1,92
Uthyrbar area, 1000-tal m ²	1 622	1 621	1 623	1 608	1 617
Antal lägenheter	22 042	22 054	22 098	22 044	22 176
Antal nyproducerade lägenheter	259	101	15	-	79
Ekonomisk uthyrningsgrad					
bostäder % (*)	97,9	98,1	99,2	97,4	98,0
lokaler % (*)	94,8	93,7	95,1	89,0	92,4

Definitioner: se not 36

Dotter- och intressebolag

ÖBO Omsorgsfastigheter AB

ÖBO Omsorgsfastigheter AB ägs till 100 procent av ÖBO. Bolagets ändamål är att främja tillgången på goda bostäder för äldre och personer med funktionsnedsättning. Den 1 juli 2012 förvärvades 24 fastigheter av Örebro kommun för 338 mkr.

Fastighetsbeståndet består av 730 (728) lägenheter i omsorgsboende. Därutöver förvaltar bolaget ytterligare 324 lägenheter som ägs av moderbolaget. Under året har två fastigheter reglerats in i ÖBO Omsorgsfastigheter från ÖBO, fastigheter som används i omsorgsändamål.

En utmaning finns i att äldreboenden som finns i bolagets bestånd inte lever upp till nyare krav på lokaler. Bolaget behöver ställa om och utveckla äldreboenden till nya eller mer ändamålsenliga lokaler som en viktig del i sin strategi framöver. ÖBO Omsorgsfastigheter har även ett pågående uppdrag att bygga nya gruppboenden under kommande åren.

Västerporten Fastigheter i Örebro AB

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

Fastighetsbeståndet består av 85 069 (80 600) kvadratmeter lokaler i de västra stadsdelarna. Under 2023 har två nya fastigheter förvärvats som passar in i bolagets uppdrag kring fastighetsförvaltning men även det sociala hållbarhetsarbetet som bolaget bedriver. En tidigare padelhall kommer att ställas om till inomhusfotbollsarena.

ÖBO Husaren AB

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

Samtliga fastigheter är avsedda för moderbolagets egen verksamhet. Bolaget hanterar även undermarksgarage genom blockavtal med ÖBO.

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. Vindkraftverken är lokaliserade i Nässjö, Skara, Falkenberg, Sveg och Sunne.

Syftet med ÖBOs engagemang är dels att bidra till att förnyelsebar energi produceras, dels att åstadkomma prisneutralitet. Eftersom ÖBO också är en stor konsument minskar känsligheten för stora prisförändringar på el.

Resultat och ställning

Resultat efter finansiella poster uppgick till 20,5 (11,4) mkr, ett resultat i linje med resultatkrav från ägaren för 2024. Det svaga resultatet för året förklaras till största delen av fortsatt höga finansieringskostnader, främst på grund av de senaste årens inflationsdrivna kostnadsutveckling samt att intäkterna inte ökat i paritet.

Resultatet har även påverkats av indexuppräkningar i avtal och även högre pensionskostnader. I samband med fastställande av budget för 2023 stod bolaget inför ekonomiska utmaningar som skulle medföra en reducering av underhållsbudget för att säkerställa resultatkravet på 96 mkr. Styrelsen valde att lyfta frågan till ägare och förespråkade minskat resultatkrav för att inte reducera underhåll. Ägaren fastställde nya resultatkrav för 2023 (10 mkr) samt för 2024

(20 mkr). Ägaren valde i samband med detta att besluta om att bolaget inte ska lämna utdelning under 2023 och 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2024, likt 2023, präglades av ekonomisk prioritering och effektivisering. Med stigande inflation och marknadsräntor under 2022 och stora delar av 2023 har den ekonomiska utmaningen vuxit successivt. Även om inflationsläget stabiliserat sig till större grad än vad som kunde förväntas under 2024 har effekterna fortsatt påverka bolagets förutsättning.

Räntekostnadsökningar utgör den absolut största kostnadsökningen som skapat stora utmaningar i resultaträkningen. Samtidigt har trepartsöverenskommelsen mellan Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännytta och Fastighetsägarna inte resulterat i hyresjusteringar som speglar omvärldsförutsättningarna, vilket syftet var. Effekterna av detta kommer påverka förutsättningarna under ytterligare något år.

En större organisationsöversyn genomfördes i syfte att möta våra kunder utifrån förändrade behov, med utgångspunkt i att 80 procent av alla ärenden ska hanteras digitalt. Detta har medfört en förändring av roller och arbetssätt inom stora delar av organisationen. Organisationsförändringen skulle också resultera i tio procent lägre personalstyrka genom naturliga avgångar. Åtgärden och effekten säkerställdes till stora delar under 2023, personalreduceringarna verkställdes fullt ut under 2024. Det finns en fortsatt hög kostnadsutveckling i upphandlingar och energi, vatten och avfallspriser som överstiger intäktsökningarna.

Måsen färdigställdes och efterfrågan på lägenheterna var stor, fullt uthyrd fastighet. Varberga centrum som färdigställdes under 2023 har ännu inte är helt blivit uthyrt. Under året har ett stort arbete gjort för att minska hyresvakanserna. Även om delar av det skett fram-

gångsrikt för studentbostäder så ser vi en trögare hyresmarknad och vakansnivå på 1,9 procent under 2024.

Hyresbortfallet för året ligger på 36 (34) mkr. Utmaningen är delvis demografiskt driven med svag befolkningstillväxt och väldigt reviderade befolkningsprognoser framåt.

Bedömning av måluppfyllelse

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

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

Bolaget har redogjort för alla uppdrag enligt ägardirektivet.

Riskbedömning och kontrollaktiviteter

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

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

sebolag sker tertialvis mot budget och prognos. Rapportering sker till bolagsledning, styrelse och revisor. Principer för redovisning, rapportering och revisionsynpunkter går igenom vid ordinarie revision av årsbokslut. Styrelsen har haft åtta protokollförda möten under verksamhetsåret.

Användning av finansiella instrument

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

Aktiv 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.

Låneportföljen

Företagets låneskuld uppgår till 10 291 (9 691) mkr. Lånen är enbart upptagna i svensk valuta. Årets räntekostnader uppgår till 315 (276) 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 ris-

kerna 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 25,8 (32,6) procent. Den vägda räntebindningstiden är 7,0 (5,5) år. Den långa tiden beror bland annat på att cirka 14 procent av portföljen har en räntebindning överstigande tio år. Under senare delen av 2024 gjordes ett antal affärer under perioden då tioårsräntan var cirka 1 procentenhet lägre än rörliga. Omsättning av korta mot långa räntor gjordes för att minska resultriskexponeringen. Den vägda genomsnittsräntan uppgick för 2024 till 2,72 (2,69) procent.

Väsentliga risker

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

Inflation och marknadsutveckling

Även om inflationen mattats av och stabiliserats under 2024 så kommer effekterna att påverka bolaget under en längre period, både vad avser finansieringskostnader i förhållande till hyresökningarnivåer och i flera pågående projekt. Där finns en stor risk i framtida nedskrivningar utifrån justerade direktavkastningskrav och marknadsvärden.

Vattenförbrukning

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

Uppvärmning av fastigheter

Stora kostnader ligger i uppvärmningen av ÖBOs fastigheter. Flertalet arbeten pågår för att minska denna, bland annat användningen av självlärande algoritmer i våra undercentraler, vilka "lär sig" att styra huset på ett mer effektivt sätt och en uppstart av ett mer fokuserat arbete för att hitta och åtgärda högförbrukande fastigheter. Under 2024 påbörjades ett arbete med att använda AI-styrning av ventilationssystem också.

Markföroreningar

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

Föroreningar i byggmaterial

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

Vi ser tydliga kostnadsökningar för asbestsanering i samband med renoveringar och det är ett område med allt hårdare krav vid sanering.

Byggnationsavfall

Det är kostsamt och icke-klimatsmart att kasta material som kan användas. Därför har ÖBO flera återbruksprojekt. Örebro ByggRetur har haft sitt första hela verksamhetsår med stor framgång, verksamheten behöver växa och ser behov av ytterligare lokalytor för att kunna hantera ännu mer återbruk. Verksamhetens syfte är att ta emot

och sälja återbrukade inventarier. ÖBO med dotterbolag är medfinansierare.

Föroreningar i mark

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

Val av byggmaterial

Vilka material vi använder oss av vid renoveringar och nyproduktion är en viktig miljöfråga. Både avseende miljön i stort, men är också viktigt för respektive person som bor, vistas och arbetar i våra byggnader. Målsättningen är att minst 85 procent av alla byggmaterial/produkter som vi bygger in i våra hus ska klara kriterierna för miljöklassning i enlighet med SundaHus nivå A, B eller C+.

Laddning av elfordon

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

Hållbarhetsrapport

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital		<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Uppskrivningsfond</i>	<i>Fond för utvecklingsutgifter</i>	<i>Summa</i>
Ingående balans	2024-01-01	526 000	100 000	145 673	2 667	774 340
<i>Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital</i>						
Minskning av uppskrivningsfond		-	-	-6 253		-6 253
Avsättning till fond för utvecklingsutgifter		-	-	-	-534	-534
Summa förändringar i redovisade värden		-	-			

Summa bundet eget kapital	2024-12-31	526 000	100 000	139 420	2 133	767 553
----------------------------------	-------------------	----------------	----------------	----------------	--------------	----------------

Fritt eget kapital			<i>Balanserat resultat inkl årets resultat</i>
Ingående balans	2024-01-01		1 689 315
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital			-
Omföring uppskrivningsfond			6 253
Avsättning fond för utvecklingsutgifter			534
Årets resultat			4 879
Utdelning			-
Summa fritt eget kapital	2024-12-31		1 700 981

Total eget kapital			2 468 534
---------------------------	--	--	------------------

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 700 980 747, disponeras enligt följande:

att i ny räkning överföres	1 700 980 747
	Summa 1 700 980 747

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

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning	5	2 050 227	1 929 139
Driftkostnader	6	-834 822	-801 522
Underhållskostnader	7	-257 956	-261 478
Fastighetskatt	8	-48 348	-46 029
Av- och nedskrivning på fastigheter	9	-384 403	-360 227
Bruttoresultat		524 698	459 883
Administrations- och försäljningskostnader	10	-254 584	-207 767
Utrangeringar		-6 985	-3 807
Resultat vid försäljning av fastigheter	12	66 133	7 843
Övriga rörelsekostnader		-4 000	680
Rörelseresultat	11, 13	325 262	256 832
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		-	21 232
Resultat från försäljning av aktier och andelar		-	567
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	135 464	122 112
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-440 244	-389 307
Resultat efter finansiella poster		20 482	11 436
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		49 100	34 150
Resultat före skatt		69 582	45 586
Skatt på årets resultat	17	-64 703	-73 543
ÅRETS RESULTAT		4 879	-27 957

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande	18	2 133	2 667
		2 133	2 667
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	19	11 404 291	11 026 030
Inventarier	20	59 272	69 363
Pågående nyanläggningar	21	1 964 567	1 851 609
		13 428 130	12 947 002
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	22	100 243	98 893
Andelar i intresseföretag	23	29 232	29 232
Fordringar hos intresseföretag	24	68 000	76 304
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25	40	40
Andra långfristiga fordringar	28	6 028	4 583
		203 543	209 052
Summa anläggningstillgångar		13 633 806	13 158 721
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter	29	9 724	10 668
		9 724	10 668
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		35 176	27 153
Fordringar hos koncernföretag		49 114	59 177
Aktuell skattefordran		5 749	-
Övriga fordringar		66 794	3 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	45 470	62 973
		202 303	152 461
Kassa och bank			
Kassa och bank		72 398	29 919
		72 398	29 919
Summa omsättningstillgångar		284 425	193 048
SUMMA TILLGÅNGAR		13 918 231	13 351 769

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (52 600 aktier)		526 000	526 000
Uppskrivningsfond		139 420	145 673
Reservfond		100 000	100 000
Fond för utvecklingsutgifter		2 133	2 667
		767 553	774 340
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 696 102	1 717 273
Årets resultat		4 879	-27 957
		1 700 981	1 689 316
		2 468 534	2 463 656
Avsättningar			
Uppskjutet skatteskuld	27	601 552	536 849
		601 552	536 849
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder			-
Skulder till Örebro kommun		10 291 400	9 691 400
		10 291 400	9 691 400
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit		257	146 704
Förskott från kunder		1 842	-
Leverantörsskulder		218 281	249 386
Skulder till koncernföretag		126	561
Aktuell skatteskuld		-	6 770
Övriga skulder		16 626	17 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	319 613	238 663
		556 745	659 864
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 918 231	13 351 769

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		20 482	11 436
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	35	340 073	347 847
Betald inkomstskatt		-12 519	6 615
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		348 036	365 898
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager		944	-2 183
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-27 698	-70 770
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		50 097	-50 039
Kassaflöde från den löpande verksamheten		371 379	242 906
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-9 051	-1 194 733
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		4 857	10 755
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-	-2 667
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-930 228	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter		113 755	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-820 667	-1 186 645
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		34 150	34 150
Upptagna lån		600 000	2 900 000
Amortering av lån		-	-1 892 324
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		4 064	-
Förändring av checkräkningskredit		-146 447	-42 117
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-	-35 019
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		491 767	964 690
Årets kassaflöde		42 479	20 951
Likvida medel vid årets början		29 919	8 968
Likvida medel vid årets slut	34	72 398	29 919

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

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

Varulager

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

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs 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, upprättat 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 43 652 tkr koncerninterna transaktioner gällande främst hyror avseende egna lokaler samt administrationskostnader. Av företagets totala försäljning avser 53 369 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**

	2024	2023
Bostäder, brutto	1 883 032	1 763 152
HLU-rabatter	-34 354	-32 602
Övriga rabatter	-47 070	-43 121
Outhyrt	-53 414	-33 909
Outhyrt i %	2,84 %	1,92 %
Bostäder netto	1 748 194	1 653 520
Lokaler, brutto	169 991	149 692
Outhyrt	-19 295	-5 325
Outhyrt i %	11,35 %	3,56 %
Lokaler netto	150 696	144 367
Garage och p-platser, brutto	70 463	58 487
Outhyrt	-4 327	-3 038
Outhyrt i %	6,14 %	5,19 %
Garage och p-platser netto	66 136	55 449
Debiterade energiavgifter	19 112	16 825
Ersättningar från hyresgäster	15 869	12 543
Fakturerade kundkostnader	1 186	545
Övriga intäkter	46 238	45 074
Vinst vid försäljning av inventarier	2 796	816
Övriga intäkter	85 201	75 803
SUMMA	2 050 227	1 929 139

* I 2023 års siffror ingår ej projektvakanser.

NOT 6 **Driftkostnader**

	2024	2023
Fastighetsservice	432 243	413 745
Förhandlingsersättning till Hyresgästföreningen (HGF)	1 726	2 996
Boinflytande och fritidsverksamhet	5 851	6 413
Avskrivning inventarier	10 467	11 261
El	60 996	53 572
Värme	201 623	197 617
Vatten	61 243	61 435
Avfall	60 434	54 225
Kabel-tv och bredband	239	258
SUMMA	834 822	801 522

NOT 7 **Underhållskostnader**

	2024	2023
Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll	80 121	92 263
Periodiskt underhåll	177 835	169 215
SUMMA	257 956	261 478

NOT 8 **Fastighetsskatt**

	2024	2023
Årets skattekostnad	48 348	46 856
Överprövningar av tidigare taxeringar	-	-827
SUMMA	48 348	46 029

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

	2024	2023
Planenlig avskrivning byggnad och markanläggning	382 213	360 227
Nedskrivningar	2 190	-
SUMMA	384 403	360 227

NOT 10 **Administrations- och försäljningskostnader**

	2024	2023
Marknadsföring	3 409	4 377
IT-kostnader	40 110	28 259
Avskrivning inventarier	6 614	4 368
Kundförluster, netto	6 024	7 122
Förgävesprojektering	17 265	-
Personalkostnader	138 507	133 609
Övriga administrativa kostnader	42 655	30 032
SUMMA	254 584	207 767

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

Anställda, medelantal	2024	2023	Övriga ledande befattningshavare	2023	2024
Män	282	280	Män	5	5
Kvinnor	200	195	Kvinnor	3	4
Totalt	482	475	Totalt	8	9

Styrelsen	2024	2023
Män	4	4
Kvinnor	3	3
Totalt	7	7

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader	2024-12-31	2023-12-31
Löner och ersättningar	213 577	233 664
Sociala kostnader	110 318	103 642
(varav pensionskostnad) 1)	(37 441)	(29 958)

1) Av företagets pensionskostnader enligt plan avser 1 418 (1 283) 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

	2024		2023	
	Styrelse, vd och vvd	Övriga anställda	Styrelse, vd och vvd	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar (varav tantiem o.d.)	3 943	209 634	4 051	230 961
	(-)	(-)	(-)	(-)

Under 2024 har till styrelsen utbetalats 587 (652), varav 144 (114) till ordföranden. Av de löner och ersättningar som lämnats till övriga anställda avser 6 734 (6 290) andra ledande befattningshavare än styrelse, vd och vice vd.

Avgångsvederlag

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

Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2024	2023
EY		
Revisionsuppdrag	498	364
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Andra uppdrag	21	372

Lekmannarevisorer

Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	168	359
---	-----	-----

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**

	2024	2023
Resultat vid försäljning av fastigheter	66 133	7 843
	66 133	7 843

NOT 13 **Operationell leasing**

Leasingavtal där företaget är leasingtagare	2024	2023
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	82 490	28 520
Mellan ett och fem år	246 924	77 220
Senare än fem år	-	7 811
	329 414	113 551

Leasingavtal där företaget är leasinggivare	2024	2023
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	145 204	102 278
Mellan ett och fem år	308 567	133 980
Senare än fem år	157 829	75 494
	611 600	311 752

NOT 14 **Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024	2023
Ränteintäkter, övriga	5 027	16 124
Swapvinster	130 437	105 988
	135 464	122 112

NOT 15 **Övriga räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024	2023
Räntekostnader för fastighetslån	409 755	365 872
Borgensavgifter	30 489	23 435
	440 244	389 307

NOT 17 **Skatt på årets resultat**

	2024	2023
Aktuell skattekostnad	-	18
Uppskjuten skatt	-64 703	-73 561
	-64 703	-73 543

Avstämning av effektiv skatt	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		69 582		45 586
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget				
Skillnad avskrivningar på fastigheter	20,6 %	-14 334	20,6 %	-9 391
Ej avdragsgill/skattepliktigt ned- och uppskrivning	43,5 %	-30 259	32,1 %	-14 624
Ej avdragsgilla räntekostnader	0,6 %	-451	-9,6 %	4 374
Övriga ej avdragsgilla kostnader	48,2 %	-33 548	88,2 %	-40 225
Skillnad reavinstbeskattning fastigheter	0,0 %	-	1,9 %	-847
Skatt hänförlig till tidigare år	3,9 %	-2 725	-3,5 %	1 616
Avdragsgilla underhållskostnader som är aktiverade	0,0 %	-	0,0 %	18
Ej utnyttjat underskottsavdrag	-96,7 %	67 272	-191,5 %	87 292
Ej skattepliktiga intäkter	-22,6 %	15 759	61,9 %	-28 195
Skattereduktion investeringar	2,5 %	-1 714	0,0 %	-
Förändring uppskjuten skatt	93,0 %	-64 703	161,4 %	-73 561
Redovisad effektiv skatt	93,0 %	-64 703	161,3%	-73 543

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

Akkumulerade anskaffningsvärden	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	2 667	-
Internt utvecklade tillgångar	-	2 667
Vid årets slut	2 667	2 667

Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivning	-534	-
Vid årets slut	-534	-
Redovisat värde vid årets slut	2 133	2 667

NOT 19 **Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	15 947 524	15 404 246
Nyanskaffningar	-	-264 439
Avyttringar och utrangeringar	-116 990	-9 461
Omklassificeringar	813 898	817 178
Vid årets slut	16 644 432	15 947 524
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-5 446 208	-5 091 509
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	62 383	4 456
Omklassificeringar	3 373	-
Årets avskrivning	-383 381	-359 155
	-5 763 833	-5 446 208
Ackumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	615 216	612 607
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	1 168	2 609
	616 384	615 216
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-90 502	-90 502
Årets nedskrivningar	-2 190	-
	-92 692	-90 502
Redovisat värde vid årets slut	11 404 291	11 026 030
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	600 658	600 836
Avyttringar och utrangeringar	-4 181	-178
Redovisat värde vid årets slut	596 477	600 658

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

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Ackumulerade verkliga värden	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets slut	37 171 638	34 827 321

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. 2025-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 2024-12-31 till 37 172 (34 827) mkr, vilket motsvarar 22 912 (21 480) kr per kvadratmeter

Följande antaganden ligger till grund för värderingen

Inflation*	2,00 % per år
Kalkylränta (Direktavkastning+inflation)	5,00 %-6,75 %
Direktavkastningskrav bostäder*	3,00 %-4,75 %
Direktavkastningskrav lokaler*	5,50 %-7,25 %
Drift- och underhållskostnader*, bostäder	375-625 kr/kvm
Drift- och underhållskostnader*, kommersiella lokaler	245-425 kr/kvm
Drift- och underhållskostnader*, enklare lokaler	260-390 kr/kvm
Drift- och underhållsutveckling*	2,00 %
Långsiktig vakans bostäder* (ekonomisk)	0,0 %-3,0 %
Långsiktig hyresutveckling*	2,00 %

* Newsec AB

NOT 20 Inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	183 859	173 453
Nyanskaffningar	9 132	16 241
Avyttringar och utrangeringar	-12 879	-5 835
Omklassificeringar	-80	-
	180 032	183 859
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-114 497	-103 829
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	10 818	4 962
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-17 081	-15 630
	-120 760	-114 497
Redovisat värde vid årets slut	59 272	69 363

NOT 21 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	1 851 609	1 490 296
Omklassificeringar	-991 195	-817 178
Investeringar	1 104 153	1 178 491
Redovisat värde vid årets slut	1 964 567	1 851 609

NOT 22 Andelar i koncernföretag

Akkumulerade anskaffningsvärden	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	98 893	98 893
Förvärv	1 350	-
Redovisat värde vid årets slut	100 243	98 893

Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Redovisat värde</i>	<i>Redovisat värde</i>
<i>Dotterföretag/Organisationsnummer/Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i % i)</i>
ÖBO Omsorgsfastigheter AB, 556800-5432 Örebro	1 000	100,0
Västerporten Fastigheter i Örebro AB, 556004-8232, Örebro	11 000	100,0
ÖBO Husaren AB, 556652-0515, Örebro	5 000	100,0
ÖBO Holding AB, 559362-0973, Örebro	1 000	100,0
	100 243	98 893

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

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

NOT 23 **Andelar i intresseföretag**

Akkumulerade anskaffningsvärden	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	29 232	21 232
Omklassificeringar	-	8 000
	29 232	29 232
Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-	-21 232
Under året återförda nedskrivningar	-	21 232
	-	-
Redovisat värde vid årets slut	29 232	29 232

Specifikation av företagets innehav av andelar i intresseföretag 2024-12-31

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

Specifikation av företagets innehav av andelar i intresseföretag 2023-12-31

Intresseföretag/Organisationsnummer/Säte	Ägd andel av: Justerat EK		Andelar / antal i % i)
	/ Årets resultat		
Bixia Gryningsvind AB 556544-2638 Linköping	23 582	3 568	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	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	76 304	84 304
Omklassificeringar	-	-8 000
Amorteringar, avgående fordringar	-8 304	-
Redovisat värde vid årets slut	68 000	76 304

NOT 25 **Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Akkumulerade anskaffningsvärden	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	40	40
Redovisat värde vid årets slut	40	40

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

Marknadsvärdet på derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas överstiger redovisat värde med 67 510 tkr. Föregående år understeg marknadsvärdet det redovisade värdet med 95 190 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**

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

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

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till -1 287 116 tkr. Ingen ytterligare fordran har bokats upp då det bedömts som att underskottet ej kan utnyttjas fullt ut inom de närmaste åren.

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

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

NOT 28 **Andra långfristiga fordringar**

Akkumulerade anskaffningsvärden	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	4 583	6 363
Tillkommande fordringar	3 597	-
Reglerade fordringar	-2 152	-1 780
Redovisat värde vid årets slut	6 028	4 583

NOT 29 **Varulager med mera**

	2024-12-31	2023-12-31
Råvaror och förnödenheter	9 724	10 668
	9 724	10 668

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**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna inkomsträntor	5 791	21 713
Upplupen bonus	5 356	4 418
Övriga interimfordringar	34 323	36 842
	45 470	62 973

NOT 31 **Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	-	-
Skulder till Örebro kommun	-	-
<i>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	-	-
Skulder till Örebro kommun	10 291 400	9 691 400

NOT 32 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror	143 743	130 687
Upplupna räntekostnader	22 886	26 001
Upplupna personalkostnader	47 496	30 638
Övriga interimsskulder	105 488	51 337
	319 613	238 663

NOT 33 **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	637 343	990 122
Summa ställda säkerheter	637 343	990 122

Eventalförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
Parkeringsreverser	4 770	4 770
Fastigo ansvarsbelopp	4 244	4 118
	9 014	8 888

NOT 34 **Likvida medel**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	-	15
Banktillgodohavanden	72 398	29 904
	72 398	29 919

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

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

NOT 35 **Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen**

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	399 827	372 175
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	2 190	-15 669
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-61 944	-8 659
	340 073	347 847

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 ² och år
Överskottsgrad:	Driftnetto i förhållande till nettoomsättning

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

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 700 981 tkr, disponeras enligt följande:

att till aktieägare utdelas 0 per aktie	-
att i ny räkning överföres	1 700 981
	Summa 1 700 981

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

Örebro den dag som framgår av respektive elektronisk underskrift

Mats Sjöström
Ordförande

Håkan Jacobsson

Helena Ståhl

Emelie Jaxell

Emilie Toro Hartman

Jimmy Nordengren

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



AVFLYTTNINGSSTATISTIK 2024

Lägenheter, exklusive student- och omsorgslägenheter som förvaltas av ÖBO

Område	Antal lgh	Antal avflytt	Avflytt %
Adolfsberg/Mosjö	356	30	8,4
Baronbackarna	833	118	14,2
Björkhaga	294	26	8,8
Brickebacken	1 159	132	11,4
Centrum	3 069	406	13,2
Garphyttan	278	35	12,6
Ladugårdsängen	394	41	10,4
Lillån/Glanshammar	277	32	11,6
Markbacken	1 004	143	14,2
Norrby	2 588	406	15,7
Oxhagen	814	86	10,6
Rosta	1 660	227	13,7
Sörbyängen	261	33	12,6
Tengvallsgatan	440	146	33,2
Tybble	1 461	133	9,1
Varberga	1 462	288	19,7
Vasa	1 242	149	12,0
Vivalla	2 206	333	15,1
Västhaga	843	144	17,1
Östernärke	316	63	19,9
Totalt	20 957	2 971	14,2

AVFLYTTNINGSSTATISTIK STUDENTLÄGENHETER 2023

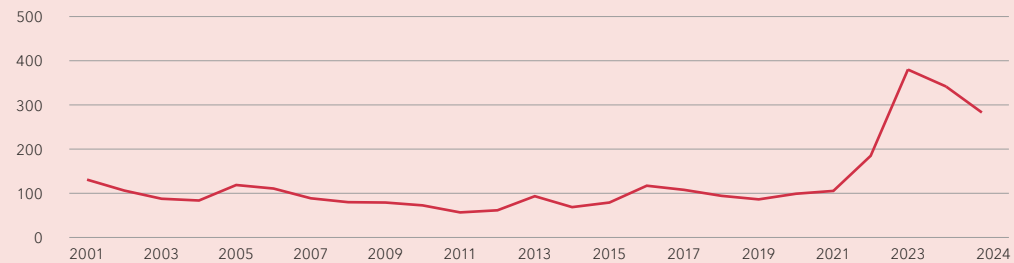
	Antal lgh	Antal avflytt	Avflytt %
Student	1 042	638	61,2

LÄGENHETER RIKTADE TILL SÄRSKILDA MÅLGRUPPER

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Seniorbostäder	1 280	1 259	1 238	1 243	1 243	1 243	1 243	1 246	1 229	1 130
Bostäder i kollektivhus	61	61	61	61	61	61	61	61	62	62
Studentbostäder	1 993	2 017	1 777	1 601	1 416	1 056	1 069	1 123	1 095	1 042
Ungdomsbostäder	0	0	16	91	82	95	97	115	93	108
Rök- och husdjursfria bostäder	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
Bostäder i småhus	1 429	1 426	1 409	1 418	1 414	1 411	1 404	1 401	1 401	1 401
Omsorgsbostäder	345	345	345	345	345	320	299	299	299	299
Omsorgsbostäder i dotterbolag	534	542	542	605	614	614	653	653	630	648

VAKANTA LÄGENHETER 2001-2023

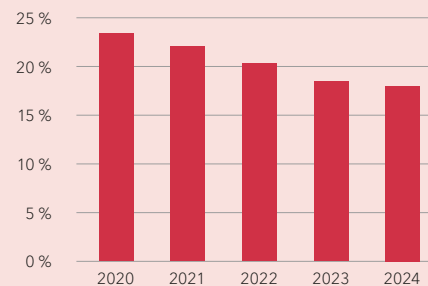
*Från och med 2024 räknar vi inte med lägenheter som ska ställas på projekt, är spärrade eller har ett kommande avtal.



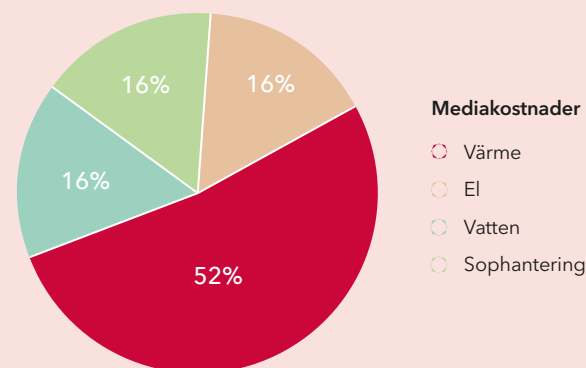
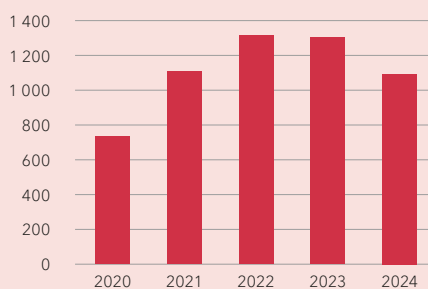
HYRESJUSTERINGAR

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

SOLIDITET

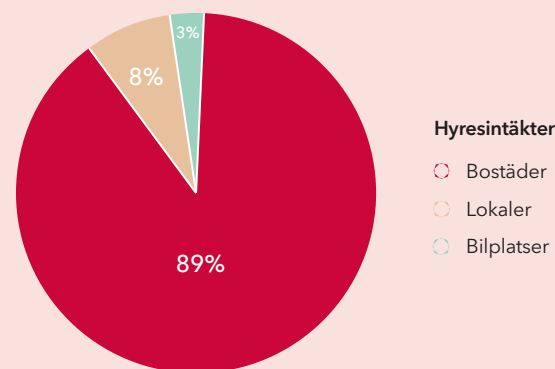


INVESTERINGAR



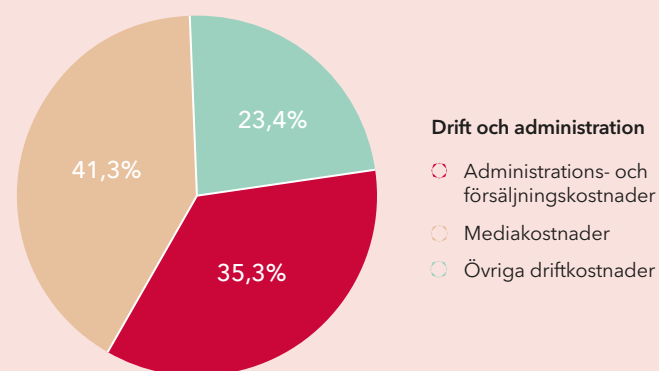
Mediekostnader

- Värme
- El
- Vatten
- Sophantering



Hyresintäkter

- Bostäder
- Lokaler
- Bilplatser



Drift och administration

- Administrations- och försäljningskostnader
- Mediekostnader
- 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 2024-01-01–2024-12-31. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 20–38 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 2024 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 2024-01-01–2024-12-31 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 2024 på sidorna 6–19 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

Jimmy Nordengren

Ledamot

Yngve Alkman

Ledamot

David Samuelsson

Suppleant

Sara Ishak

Suppleant

Thord Andersson

Suppleant

TJÄNSTEPERSONER

Petra Karlsson Ekström

Vd

Carl-Johan Baatz

Vice vd

Oliver Hagvall

Sekreterare

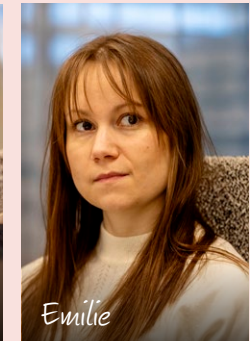
PERSONALREPRESENTANTER

Peter Gustavsson

Vision

Stellan Flodman

Fastighetsanställdas förbund



LEDNINGSGRUPP

ÖBOS LEDNINGSGRUPP

Petra Karlsson Ekström *

Vd

Carl-Johan Baatz

Vice vd

Anna-Carin B Magnusson

Förvaltningschef

Erika Johansson

Tillförordnad förvaltningschef

Harriet Arnold

Chef kommunikation & marknadsföring

Jan Dahlkvist

Byggchef

Karin Nordmark

HR-chef

Oliver Hagvall

Chef ekonomi & administration

Petter Runesson

Chef hållbar utveckling

** Tillträdde den 19 augusti 2024, då hon efterträdde Ulf Rohlén.*



Oliver



Harriet



Petter



Petra



Carl-Johan



Karin



Erika



Jan



Anna-Carin

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Balansomslutning

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

Cap (= räntetak)

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

Derivatinstrument

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

Direktavkastning

Driftnetto i förhållande till genomsnittligt bokfört värde på fastigheterna.

Driftnetto

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

Eget kapital

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

Finansnetto

Det samlade resultatet av alla räntekostnader och ränteintäkter.

Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU)

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

Investering

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

K3

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

Kapitalbindningstid

Anger hur lång tid det är tills lånet förfaller.

Kassaflödesanalys

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

Komponent

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

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller inom ett år.

Likvida medel

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

Långfristiga skulder

Skulder som förfaller tidigast om ett år.

Obeskattade reserver

Avsättningar som görs för att skjuta upp beskattning av vinster.

Omsättningstillgångar

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

Räntabilitet (eller avkastning)

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

Räntebindningstid

Anger hur lång tid räntan på ett lån är bunden.

Ränteswap

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

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

Stibor

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

Taxeringsvärde

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

Totalavkastning

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

Underhåll

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

CO₂ beräkningsmodell

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

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

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

Miljöledningssystem

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

Hållbarhetskriterier vid upphandling

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

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

Miljöansvar

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

Socialt ansvarstagande

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

Riskhantering i verksamhetssystem

Riskhanteringssystem som innehåller riskanalyser, åtgärder och kontroll.

Arbetsvillkor

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

Anställda

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

Månadslön

Månadslön samt eventuella tillägg som är kopplade till grundrollen.

Sjukfrånvaro

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

ÖrebroBostäders fastighetsbestånd 2024-12-31, inklusive dotterbolag

Fastigheter	Redovisningsenhet	Antal fastigheter	Antal lägenheter						Antal lokaler	Areor m ²			Årshyror, kr		Hyra kr m ² /år		Bokfört värde tkr	Marknadsvärde tkr	Taxeringsvärde tkr	
			<=1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>=5 rok	Totalt		Lägenhetsyta	Lokalyta	Totalyta	Lägenheter	Lokaler	Lägenhet	Lokal				
VIVALLA-BARONBACKARNA																				
Långeleån 8,9,11	Balladgatan-Strofgatan	3	-	258	80	58	39	435	-	34 203	-	34 203	36 703 908	-	1 073	-	61 867	455 268	210 220	
Rörströmsälven 11-14	Versgatan-Prosagatan	4	11	246	71	61	18	406	5	30 585	573	31 158	34 251 840	674 269	1 120	1 176	177 395	452 032	199 646	
Långeleån 4-7	Krönikegatan-Lyrikgatan	4	1	133	90	99	74	397	3	32 478	180	32 658	49 245 240	98 004	1 516	544	737 040	808 083	242 501	
Rörströmsälven 4,6-8, 15	Skaldegatan, Diktargatan, Poesigatan	5	55	175	171	67	64	532	3	42 060	784	42 845	47 580 773	1 173 267	1 131	1 496	134 429	637 861	279 317	
Rörströmsälven 1-3, Långeleån 1-3 m fl.	Vivallargatan, Författargatan, Visgatan	13	7	190	148	60	67	472	2	39 164	247	39 411	45 984 192	328 273	1 174	1 331	292 482	633 090	287 868	
Balladen 4 m fl	Lars Wivallius väg m fl	4	47	154	176	57	6	440	29	27 206	3 955	31 161	35 762 508	3 710 881	1 314	938	119 977	611 492	456 620	
Skådespelet 1, Lektionen 2	Hjalmar Bergmans väg	2	91	113	198	37	6	445	15	26 176	2 120	28 296	33 156 888	1 293 812	1 267	610	212 030	713 372	412 202	
SUMMA VIVALLA-BARONBACKARNA		35	212	1 269	934	439	274	3 127	57	231 872	7 859	239 731	282 685 349	7 278 507	1 219	926	1 735 220	4 311 200	2 088 374	
VARBERGA-OXHAGEN																				
Varberga 1-2, 14 m fl	Varbergagatan 1-56, Meijerhelmsgatan	14	42	151	169	56	25	442	4	31 160	268	31 428	45 351 828	151 680	1 455	565	316 637	733 728	284 722	
Varberga 5, 10-11 m fl	Varbergagatan 57-69 m fl	4	74	226	210	37	31	578	26	38 375	7 671	46 046	61 002 899	5 811 468	1 590	758	690 562	1 082 900	360 447	
Varberga 9, 13 m fl	Varbergagatan 177-250 m fl	5	103	159	206	34	11	513	5	32 741	620	33 361	35 358 876	512 098	1 080	826	61 026	444 238	209 517	
Garphyttan 5:10, 12, Östra Via 1:118 m fl	Garphyttan, Vintrosa	19	45	146	77	10	-	278	4	17 814	166	17 980	22 303 776	61 752	1 252	372	123 783	277 175	112 180	
Oxhagen 4-7	Tornfalkgatan jämna	4	52	183	136	73	6	450	6	33 643	1 710	35 354	38 298 540	2 389 597	1 138	1 397	103 363	534 534	229 382	
Vindhjulet 1, Vindmätaren 1-2 m fl	Tunnlandsgatan, Grönsångargatan m fl	6	-	40	267	138	38	483	-	41 637	-	41 637	51 363 998	-	1 234	-	418 779	847 881	637 015	
Vindflöjeln 2, 6	Skäpplandsgatan	2	134	367	1	-	-	502	37	27 137	12 493	39 630	34 265 311	17 040 877	1 263	1 364	169 165	837 277	411 461	
Vindmätaren 1, Vindfånget 1 m fl	Spannlandsgatan, Stämpelgatan m fl	8	9	95	247	100	23	475	7	38 719	955	39 674	47 317 348	1 116 248	1 222	1 169	193 025	765 865	518 108	
SUMMA VARBERGA-OXHAGEN		62	459	1 367	1 313	448	134	3 721	89	261 225	23 885	285 110	335 262 576	27 083 722	1 283	1 134	2 076 339	5 523 597	2 762 832	
CENTRUM-TYBBLE																				
Klockgjutaren 19, Tunnbindaren 18 m fl	Änggatan, Tunnbindargränd, Fabriksgatan	6	89	219	95	85	-	487	27	32 293	2 059	34 352	44 432 400	1 611 421	1 376	783	104 428	930 272	599 301	
Klockgjutaren 17-18, Tunnbindaren 16	Drottninggatan, Köpmangatan m fl	3	67	185	167	24	23	466	42	29 825	9 157	38 982	44 610 180	7 306 976	1 496	798	427 172	1 047 474	622 239	
Krämarens 26, Bryggaren 16 m fl	Krämarens, Kungsgatan, Rudbecksgatan	13	86	197	115	59	12	467	146	30 777	17 534	48 311	43 593 984	20 988 925	1 416	1 197	254 793	1 172 279	761 848	
Idrottshuset 1, Mekanikern 6 m fl	Restalundsvägen, Bondegatan m fl	14	94	199	133	56	2	484	20	33 462	2 530	35 992	56 040 084	3 965 079	1 675	1 567	466 098	1 311 237	803 725	
Stansaren 5, Skoffickaren 18 m fl	Södra Allén, Boskärsgratan m fl	17	101	174	94	49	11	429	5	28 503	383	28 886	38 228 376	377 376	1 341	986	164 853	768 760	496 552	
Lärkan 10-12, Måsen 23 m fl	Oskarstorget, Aspnäsgatan Sturegatan m fl	29	168	266	179	60	8	681	29	43 817	4 038	47 855	69 760 364	6 690 614	1 592	1 657	288 568	1 559 799	740 113	
Ceres 4, Dillen 1 m fl	Hagmarksgatan, Kumminvägen m fl	8	24	227	149	79	9	488	12	33 622	1 123	34 745	42 789 132	467 299	1 273	416	126 902	750 819	525 094	
Senapen 1, Svinaherden 1 m fl	Studievägenm Loggatan m fl	23	57	156	157	135	36	541	14	41 976	2 583	44 559	64 317 498	2 064 608	1 532	799	422 129	1 409 818	892 176	
SUMMA CENTRUM-TYBBLE		113	686	1 623	1 089	547	101	4 043	295	274 275	39 407	313 682	403 772 018	43 472 298	1 472	1 103	2 254 941	8 950 458	5 441 048	
ROSTA-MARKBACKEN																				
Tegelmästaren 1, 3, 4, 12	Örnköldsgatan 1-155	4	23	156	282	32	13	505	8	32 590	722	33 312	43 631 285	744 879	1 339	1 031	205 000	688 996	271 806	
Tegelslageriet 1-3 m fl	Lertagsgatan 1-63 m fl	6	64	201	123	53	58	499	10	32 737	1 987	34 724	48 241 572	2 641 715	1 474	1 329	333 856	785 274	353 918	
Begonian 1-2, Pingstiljan 1-5 m fl	Tengvallsgratan, Lertagsgatan	9	16	140	246	38	-	440	11	31 157	906	32 064	41 174 928	249 981	1 322	276	237 878	648 100	504 978	
Lejongapet 2, 3, 7, 9, 10, Kungsljuset 10, 13 m fl	Karlsundsgatan, Hertig Karls allé m fl	22	90	266	156	29	5	546	25	37 444	3 842	41 286	50 553 096	3 431 140	1 350	893	265 514	1 016 596	705 889	
Gäddan 1, Smeden 2, 4, 5, 6 m fl	Rosta strand, Idrottsvägen m fl	10	23	171	149	49	4	396	16	29 915	2 200	32 115	39 406 392	2 137 720	1 317	972	123 131	720 989	528 057	
Tusenskönan 1, 4 m fl	Östra Vintergatan	3	24	278	169	19	9	499	38	34 158	2 296	36 453	48 797 612	1 881 309	1 429	819	216 363	962 539	590 529	
Stjärnfallet 1, 3 m fl	Västra Vintergatan	3	88	403	176	39	1	707	38	43 875	4 240	48 115	63 073 812	3 207 709	1 438	757	183 626	1 262 663	761 576	
SUMMA ROSTA-MARKBACKEN		57	328	1 615	1 301	259	90	3 592	146	241 876	16 194	258 069	334 878 701	14 294 453	1 385	883	1 565 368	6 085 157	3 716 753	

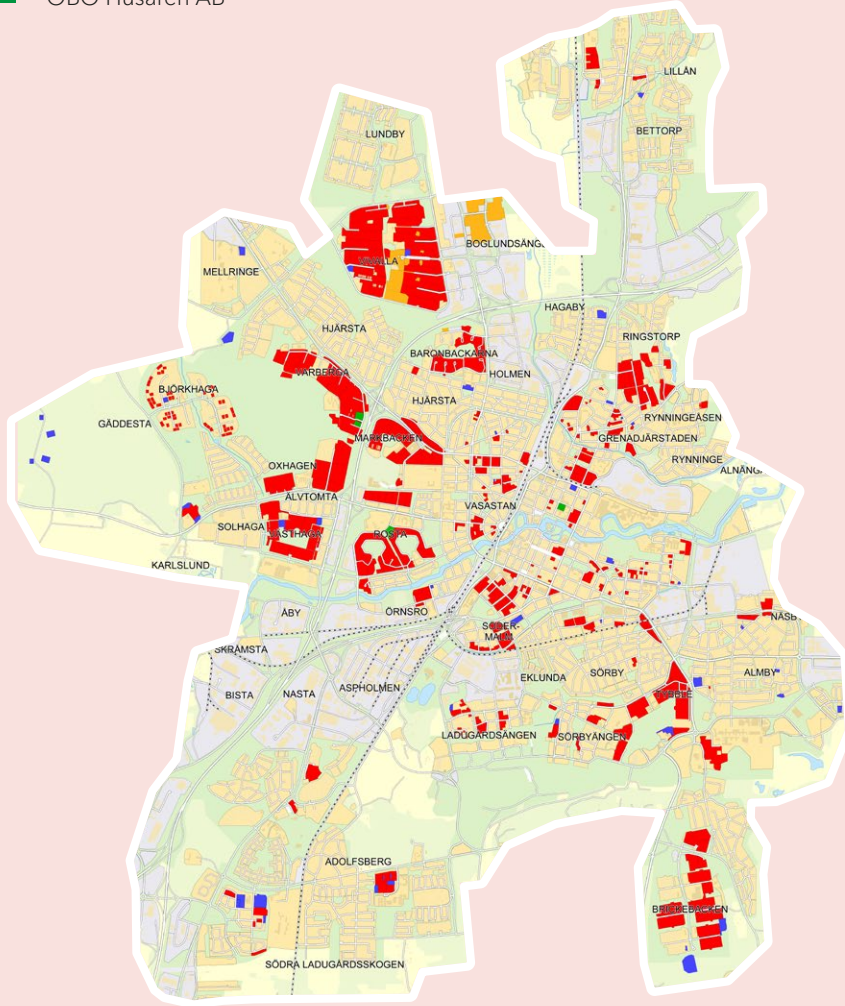
ÖrebroBostäders fastighetsbestånd 2024-12-31, inklusive dotterbolag

Fastigheter	Redovisningsenhet	Antal fastigheter	Antal lägenheter						Totalt	Antal lokaler	Areor m ²			Årshyror, kr		Hyra kr m ² /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				
NORRBY																				
Låset 1, Rakan 9-14 m fl	Höglundagatan, Norrbygatan m fl	8	41	211	184	53	-	489	7	30 670	1 844	32 514	45 746 028	2 143 331	1 492	1 162	461 626	759 511	488 138	
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	42 823 848	4 356 316	1 385	2 211	158 833	773 056	522 126	
Generalen 1 ,3, Glanshammar 12:1 m fl	Majorsgatan, Ringvägen m fl	23	49	114	265	85	4	517	7	36 293	2 108	38 401	48 124 152	6 305 089	1 326	2 991	424 962	831 677	556 295	
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	45 304 764	56 864	1 517	281	257 275	895 064	616 351	
Vattenpasset 14-16, Ladugården 5 m fl	Skolgatan, Alnängsgatan m fl	11	77	193	96	99	42	505	27	39 100	5 462	44 562	53 814 558	8 028 530	1 376	1 470	242 794	1 202 324	708 141	
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	46 795 983	2 968 181	1 509	939	377 301	924 788	566 188	
Loet 13, Råbocken 1, Hållstugan 30 m fl	Hållstugan, Nygatan m fl	11	111	217	139	40	20	526	61	36 124	11 334	47 457	42 909 960	10 516 513	1 188	928	212 000	1 049 854	641 977	
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	40	36 223	3 723	39 945	48 683 628	2 201 995	1 344	591	163 520	999 837	660 196	
SUMMA NORRBY		134	768	1 714	1 154	412	89	4 134	170	270 203	29 804	300 007	374 202 921	36 576 819	1 385	1 227	2 298 312	7 436 111	4 759 412	
BRICKEBACKEN-STUDENT																				
Maskinisten 9 m fl	Rudbecksgatan m fl	3	301	85	-	-	-	386	21	11 591	2 491	14 082	24 272 269	2 446 036	2 094	982	240 564	565 292	327 143	
Universitetet 2 m fl	Studentgatan, Åstadalsvägen m fl	3	218	139	4	-	-	361	6	10 037	692	10 729	14 913 374	1 017 015	1 486	1 470	111 423	413 391	240 749	
Gräshoppan 1-3, 6-7, Bottenhavet 12-13 m fl	Halltorpsvägen, Strömstorpssvägen m fl	28	47	171	153	107	30	508	34	37 901	4 469	42 369	52 636 303	5 442 350	1 389	1 218	268 678	1 156 214	706 453	
Mellösa 2:31-32, Talby 2:35 m fl	Åkerbyvägen, Torgvägen m fl	26	53	139	91	13	-	296	17	19 417	1 111	20 528	22 754 076	472 645	1 172	425	87 474	262 577	99 362	
Grantoppen 4-5, Bottenhavet 1-2 m fl	Björkrisvägen, Tybblegatan m fl	7	24	383	309	72	-	787	29	51 335	6 095	57 430	65 999 813	7 072 609	1 286	1 160	237 508	1 149 601	671 761	
Tallkronan 1, Tallstammen 1 m fl	Tallrisvägen, Granrisvägen	4	1	216	246	64	17	544	4	43 206	271	43 477	48 524 782	255 912	1 123	944	261 522	671 617	277 152	
Enriset 1-2 m fl	Enrisvägen, Björkrisvägen m fl	6	83	222	168	68	2	543	8	36 772	347	37 119	44 153 472	210 721	1 201	607	258 327	646 423	283 949	
SUMMA BRICKEBACKEN-STUDENT		77	727	1 355	971	324	49	3 425	119	210 259	15 476	225 735	273 254 089	16 917 287	1 300	1 093	1 465 496	4 865 115	2 606 569	
SUMMA ÖREBROSTÄDER		478	3 180	8 934	6 762	2 429	737	22 042	876	1 489 710	132 624	1 622 333	2 004 055 654	145 623 085	1 345	1 098	11 395 676	37 171 638	21 374 988	
ÖBO OMSORGSFASTIGHETER AB																				
38 omsorgsfastigheter i hela kommunen		38	555	194	14	1	1	765	106	30 488	38 492	68 981	55 337 167	67 590 090	1 815	1 756	879 320	1 733 863	119 608	
SUMMA ÖBO OMSORGSFASTIGHETER AB		38	555	194	14	1	1	765	106	30 488	38 492	68 980	55 337 167	67 590 090	1 815	1 756	879 320	1 733 863	119 608	
ÖBO HUSAREN AB																				
4 fastigheter i hela kommunen		4	-	32	14	1	-	47	12	2 906	7 014	9 920	5 886 504	12 594 960	2 026	1 796	256 139	391 245	224 921	
SUMMA ÖBO HUSAREN AB		4	-	32	14	1	-	47	12	2 906	7 014	9 920	5 886 504	12 594 960	2 026	1 796	256 139	391 245	224 921	
VÄSTERPORTEN FASTIGHETER I ÖREBRO AB																				
13 fastigheter i hela kommunen		13	-	-	-	-	-	-	137	-	82 137	82 137	-	76 466 839	-	932	467 834	756 159	261 125	
SUMMA VÄSTERPORTEN FASTIGHETER I ÖREBRO AB		13	-	-	-	-	-	-	137	-	82 137	82 137	-	76 466 839	-	931	467 834	756 159	261 125	
SUMMA ÖREBROSTÄDER AB INKL DOTTERBOLAG		533	3 735	9 169	6 790	2 431	738	22 854	1 131	1 523 104	260 267	1 783 371	2 065 279 326	302 274 975	1 356	1 161	12 998 968	40 052 905	21 980 642	

Koncernen i Örebro tätort och Örebro kommun

ÖREBRO TÄTORT:

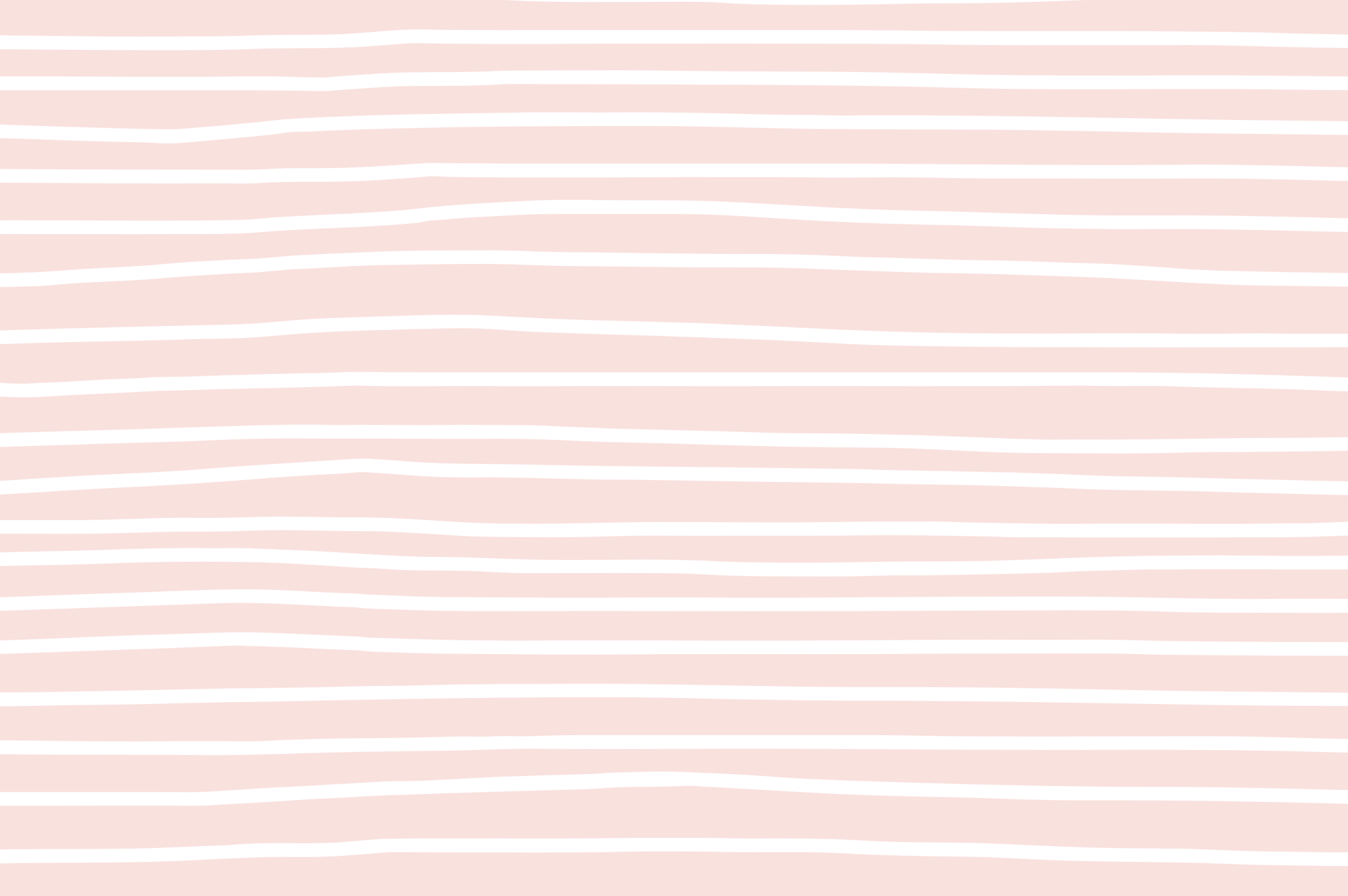
- ÖrebroBostäder AB
- ÖBO Omsorgsfastigheter AB
- Västerporten Fastigheter i Örebro AB
- ÖBO Husaren AB



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