

Västerporten Fastigheter i Örebro AB
Årsredovisning
2024



Innehåll

Västerporten Fastigheter i Örebro AB

VD har ordet	3
Hållbarhetsarbete	4
Förvaltningsberättelse	12
Resultaträkning	14
Balansräkning	15
Noter	16
Underskrifter	22
Revisionsberättelse	23
Styrelse	25

Möjligheter och utveckling i de västra stadsdelarna

Genom samarbeten med olika aktörer bidrar vi till stadens tillväxt och sociala hållbarhet. Från skapandet av Västerporten Arena till ökat antal praktikanter, har vi ett starkt fokus på att ge människor nya möjligheter och bidra till ett mer sammanhållet och attraktivt Örebro.

Västerporten är en viktig del av koncernen ÖrebroBostäder. Uppdraget är att skapa nya arbetsplatser, arbetstillfällen och mötesplatser i Örebro västra stadsdelar, tillsammans med andra aktörer. Ett viktigt uppdrag för fortsatt utveckling av Örebro. Tillsammans gör vi det möjligt för människor, organisationer och föreningar att mötas och utvecklas, vilket i sin tur skapar möjligheter till nya arbetstillfällen som i sin tur ger människor nya möjligheter. Social hållbarhet är en viktig del av vårt uppdrag och när vi lyckas kan vi bidra till att göra skillnad för enskilda individer och för staden.

Ett spännande exempel på detta är att Västerporten under hösten 2023 köpte Casa De Padels lokaler på Boglundsängen. Under 2024 har vi arbetat med utvecklingen av den tillsammans med den nya hyresgästen, Örebro Läns Fotbollförbund. I den tidigare padelhallen ska det bli en anläggning för fotboll inomhus – Västerporten Arena. Örebro Läns Fotbollförbund har tecknat ett avtal med Västerporten och nu

skapas möjligheten att spela fotboll inne året runt. Fler barn och unga får därmed tillgång till meningsfulla fritidsaktiviteter. Vi tror också att en ökad rörelse i hela vår stad bidrar till att bygga attraktiva stadsdelar och ett mer socialt sammanhållet Örebro.

Under 2025 ökar vi antalet praktikanter i hela koncernen med Västerporten som huvudansvariga för praktikanterna. Vår förhoppning är att fler människor får vidareutveckla sina kompetenser som gör att de kan gå vidare till en utbildning eller ett jobb. Därigenom bidrar vi till att skapa framtidstro.

Det känns fantastiskt att vi på detta sätt kan hjälpa fler människor i Örebro att få chansen och jag känner både glädje och stolthet över allt bra vi gör tillsammans!

***Petra Karlsson Ekström,
vd ÖrebroBostäder AB***



Ny inomhusarena stärker fotbollen och Vivalla

Västerporten omvandlar padelhallen "Casa de padel" till en inomhushall för fotboll i samarbete med Örebro Läns Fotbollförbund. Arenan ska bli en mötesplats för spelare i hela Örebro och bidra till Vivallas utveckling. Invigning planeras våren 2025.



"Vi vill göra Västerporten Arena så bra som möjligt."

Annsofie Erlingmark
Gruppchef förvaltning

2023 köpte Västerporten padelhallen "Casa de padel" på Boglundsängen. Ambitionen är att fylla den med verksamhet som bidrar på ett positivt sätt till den närbelägna stadsdelen Vivallas utveckling, och till att Vivalla tas bort från polisens lista över särskilt utsatta områden till 2027. Nu har Västerporten tecknat ett hyresavtal med Örebro Läns Fotbollförbund och tillsammans skapar man en inomhushall för fotboll.

Arenan bidrar med möjlighet till att spela fotboll inomhus och kommer att vara till nytta för fler än bara de närboende. Målet är att föreningar och spelare från hela Örebro ska vilja spela här, att arenan blir en mötesplats över stadsdelsgränser. Genom idrotten kan man på ett naturligt sätt ge ungdomar och barn tillfälle att få lära känna andra.

– Vi på Västerporten vill stärka Örebro:s västra stadsdelar, tillsammans med hyresgästerna. Det här avtalet är ett steg i rätt riktning i arbetet att möta utmaningar i stadsdelarna. Avtalet slöts

dagen innan juledigheten, vilket kändes väldigt bra efter en lång tid av förberedelser och diskussioner. Målet är att arenan ska invigas i maj 2025, säger David Gelinder, verksamhetsutvecklare på Västerporten.

Ett lyft för alla fotbollsföreningar

I arenan skapas två 5 mot 5-planer samt en liten 7 mot 7-plan. De barn och unga som spelar här kommer att vara mellan sex och tretton år ungefär, men även äldre ungdomar och elitlag kan träna här.

– Vi är jättegglade över den här satsningen och möjligheten att kunna spela och träna fotboll inomhus. Ett jättelyft för alla fotbollsföreningar i Örebro län att, oavsett väder, kunna spela under bra förutsättningar och på ett underlag med väldigt goda spelegenskaper, säger Björn Aurell, kanslichef på Örebro Läns Fotbollsförbund.

– Det är väldigt roligt att få Örebro Läns

Fotbollförbund som hyresgäst och att det genom det socialsmarta hyresavtalet tillförs viktiga sociala värden på olika sätt. Genom aktiviteterna i anläggningen får fler barn och unga tillgång till meningsfulla fritidsaktiviteter och en ökad rörelse i staden bidrar också till mer attraktiva stadsdelar och ett socialt sammanhållet Örebro, säger Annsofie Erlingmark, gruppchef förvaltning, på Västerporten.

Öppnar till våren

Arbetet med att iordningsställa anläggningen är i full gång – ny belysning, ventilation, måleriarbeten och andra anpassningar.

– Vi vill göra Västerporten Arena så bra som möjligt. Vi har exempelvis varit noga med att beställa konstgräsmattan i samråd med Svenska Fotbollförbundets anläggningsansvarig för att erhålla så bra spelegenskaper som möjligt. Vi för också samtal med en annan spännande aktör på övriga ytor, men där är vi ännu inte riktigt i

hamn, säger Annsofie Erlingmark.

Örebro Läns Fotbollförbund smygstartar uthyrningen under våren, men räknar med att anläggningen kommer till sin fulla rätt i början av hösten då utomhussäsongen avtar.

– Föreningar, skolor med fotbollsprofiler och andra intresserade har redan börjat höra av sig, så det är roligt att det finns intresse. Anläggningen är framför allt till för barn- och ungdomsfotboll, men på lediga tider finns alla möjligheter för skolor, daglediga eller andra att boka planerna, säger Björn Aurell.

VOXvårdar – en lyckad satsning som växer

Sedan 2021 har områdesvårdar bidragit till ökad trygghet och minskad skadegörelse. Nu tar Västerporten över finansieringen och planerar att utöka satsningen.

Våren 2021 genomfördes en provsatsning med områdesvårdar i Varberga och Oxhagen, med anledning av en ökad otrygghet. Vårdarna anställdes av Västerporten i samverkan med ÖBO och Örebro kommun. Man såg ett behov av vuxna som kunde cirkulera i områden där många människor samlas, för att sprida trygghet, skapa relationer och erbjuda aktiviteter. Mätningar visar att arbetet har bidragit till flera positiva resultat. Skadegörelsen har minskat, stadsdelarna upplevs lugnare och mycket talar för att vårdarna har haft en positiv inverkan på barn och ungdomar som de har byggt en relation med.

Örebro kommun var med och finansierade vårdarna fram till sommaren 2024, men nu tar Västerporten hela kostnaden själva för att säkerställa att verksamheten fortsätter. Framåt kommer man att arbeta för extern/delad finansiering på nytt.

– Planerna framåt är att utöka verksamheten. Vår förhoppning är att vårdarnas arbetssätt och trygghetsskapande närvaro kan införas i fler områden, säger Ted Hällmark, gruppchef på Västerporten.

Byggt relationer över tid

Nu arbetar både Daniel Mushitu och Mohamad El-Jawad heltid som områdesvårdar i Varberga och Oxhagen, och de ser positivt på framtiden:

– Nu kan vi börja skörda frukterna av de frön vi sått – relationerna vi byggt upp under lång tid. Vi verkar som vuxna mentorer på skolor och fritidsgårdar. Det har varit utmanande bitvis eftersom just relationer kräver långsiktighet, berättar Mohamad.

Sedan 2024 är man två fast anställda områdesvårdar här, men det finns också team med timanställda. På loven är det extra mycket personal, då är det bemannat sju dagar i veckan.

– Barnen och ungdomarna är vårt huvudfokus, säger Ted, men vårt uppdrag ger synergieffekter. Vi finns där som goda förebilder, vilket i sin tur skapar större trygghet där vi verkar.

– Vi möter många föräldrar med en skepsis mot myndighetspersoner, men när de ser sina barn ty sig till oss vågar föräldrarna också ta kontakt. Det leder till att människor får hjälp med saker de inte hade fått hjälp med annars, säger Mohamad. Vi känner att vi bidrar med något viktigt på många olika plan.



Nattfotboll i Rostahallarna



En skolgård som inbjuder till lek och lärande

I Vivalla pågår en stor förändring av Vivallaskolans skolgård. Den traditionella skolgården blir ett mer varierat och inspirerande skolgårdslandskap – skapat för lek, lärande och kreativitet. Elever och lärare är med och formar projektet från start.

– Skolgården är en viktig del av Vivalla, att se över miljön och attraktiviteten här tror vi lyfter hela området. Goda mötesplatser ligger högt upp på Västerportens agenda och vi tror att skolgårdens förnyelse och utformning bidrar till detta, säger Annsofie Erlingmark, gruppchef förvaltning, Västerporten.

Projektet inleddes 2023, men att bygga om en skolgård handlar om mer än att bara ställa dit nya lekredskap. Det krävs en plan där barnens behov och skolans pedagogiska mål vägs in.

Elever och lärare deltar i utformningen

Anna Maria Hellner, som är projektutvecklare inom mark på ÖBO och projektledare för skolgårdsomvandlingen, betonar vikten av samarbete med skolan:

– Det är A och O att skolan känner att de kan använda gården i undervisningen.

Därför har en referensgrupp med tio lärare varit med i processen. Under hösten 2024 har gruppen gjort studiebesök till olika lekmiljöer för att samla inspiration och konkretisera idé-

erna. I samarbete med referensgruppen har man sedan utformat de naturpedagogiska platserna.

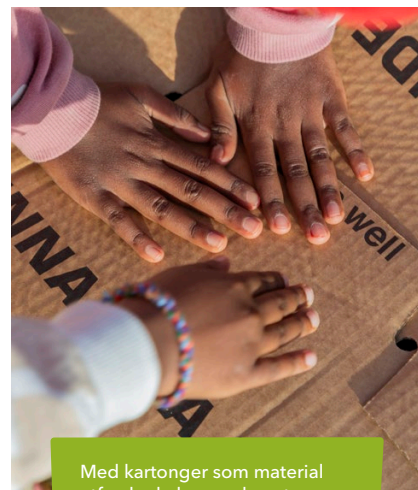
– Lärarna fungerar som våra positiva ambasadörer, säger Anna Maria.

Men barnen har förstås också fått vara med. Under hösten har Anna Maria samarbetat med en konstnär och barnkulturdesigner, Pontus Johansson, som i workshops undersökt vad barnen önskar. Genom olika praktiska uppgifter har barnen fått utforska vad de tycker om och saknar på skolgården.

Lekmiljöer som utvecklar och utmanar

Projektplanen har mynnat ut i ett helt skolgårdslandskap, där ett viktigt mål är att gå bort från traditionella lekredskap och i stället skapa en levande lekmiljö. Forskning visar att det finns ett alltför stort säkerhetsmedvetande kring lekplatser, vilket hämmar barns utveckling.

– Barn behöver lära sig var kroppen börjar och slutar, lekplatser är ofta för styrda. Många har enbart färdiga redskap, ofta placerade på gummimatta, vilket ger begränsade möjligheter



Med kartonger som material utforskade barnen hur stor en koja ska vara. Ganska liten, visade det sig.





"Det nya skolgårdslandskapet bygger på en lugn och en mer vild zon."

Anna Maria Hellner
Projektutvecklare

till lek och rörelse, menar Anna Maria.

Den nya skolgården kommer att ha en blandning av naturliga material som stockar och stenar, utrustning av olika svårighetsgrad och platser där barnen själva kan förändra sin omgivning.

En skolgård med zoner och mer grönska

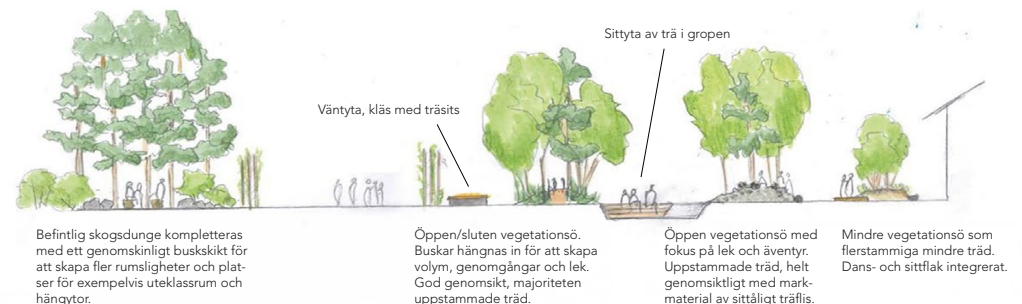
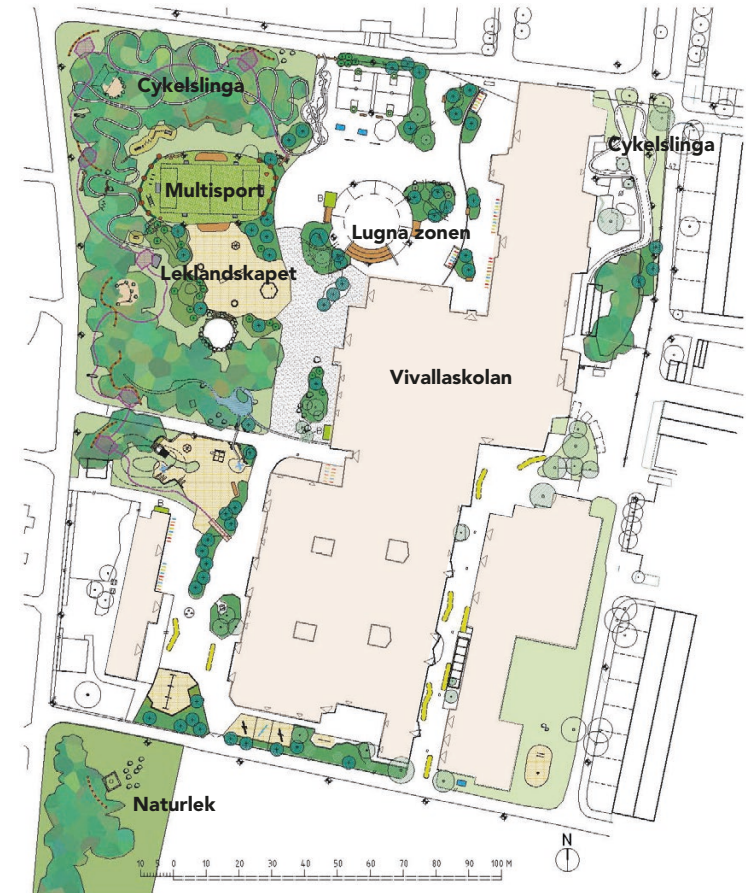
– Det nya skolgårdslandskapet bygger på en lugn och en mer vild zon. Här ska finnas platser för pedagogisk verksamhet, fysiska utmaningar, möjlighet till vila, olika typer av fantasi-, bygg- och spänningslekar. Allt detta ska vävas in i den omgjorda skolgården, som utformas med fokus på yngre barn och en variation av rörelseglädje. För att få plats med allt upplåter kommunens parkenhet mark till oss, så att vi kan utvidga skolgården, förklarar Anna Maria.

För att ge skugga varma sommardagar planteras fler träd och växter på gården, i det arbetet kommer barnen att få vara delaktiga. Dagvatten ska också tas om hand och användas till bevattning och vattenlek.

Byggstart sommaren 2025

Sommaren 2025 stängs skolgården av när man börjar bygga de första delarna i det nya skolgårdslandskapet. Anna Maria berättar mer:

– När skolan startar igen kommer det vi skapat under sommaren att finnas på plats för eleverna. Det är viktigt att barnen ser resultat, annars tröttnar de. Arbetet fortsätter i etapper de kommande åren.



Familjefest på **Vivallakullen**

I maj arrangerade Västerporten och Sörbybacken en familjedag vid Vivallakullen med lek, uppträdanden och aktiviteter. Evenemanget lockade många barnfamiljer och ungdomar och är en del av ett längre samarbete för att skapa meningsfulla aktiviteter i Vivalla.

Västerporten, tillsammans med Sörbybacken, anordnade i maj en solig familjedag vid Vivallakullen. Barnen fick bland annat prova på ponnyridning, se en trollkarl uppträda, delta i skattjakt och löplopp. Föreningar från området stod för korvgrillningen. Intresset för familjedagen blev väldigt stort, med stor uppslutning av barnfamiljer och ungdomar.

Sedan några år tillbaka samarbetar Västerporten och Sörbybacken för att skapa aktiviteter för barn och unga i Vivalla. Under åren har man bjudit in till flera aktiviteter vid Sörbybacken, men sedan två år tillbaka arrangerar man aktiviteter i Vivalla för att få andra barn och ungdomar att upptäcka det fina i Vivalla. Ett lyckat initiativ som uppskattas av barn och ungdomar i olika åldrar.



Meningsfull praktik med snällhet i fokus

Västerporten erbjuder praktik för att stötta människor på väg in i arbetslivet. Satsningen fortsätter 2025 med fler samarbeten och en stärkt handledargrupp.

Att ta emot praktikanter är en viktig del i Västerportens arbete med social hållbarhet. Det handlar om att hitta nya vägar mot arbetsmarknad, integration och trygghet för människor som av olika anledningar behöver lite extra stöttning.

Janne Olsson arbetar som praktiksamordnare på Västerporten.

– Människor som kommer till oss har väldigt olika livssituationer. Gemensamt är att de står långt ifrån arbetsmarknaden.

Det primära målet är inte att praktikanterna ska komma ut i arbete, utan att de ska fatta tycke för någonting. De ska få ett intresse, oavsett om det handlar om trädgårdsskötsel, snickeri, målning eller blommor.

– Vi är en arbetsplats och alla jobb vi utför är på riktigt. Många fastnar och tycker att det är jätteroligt. I år har vi haft cirka 35 praktikanter, och vi är väldigt nöjda. Allt vi gör bygger på frivillighet, och det funkar. I december 2024

anställde vi Therese, en fastighetsskötare som även har pedagogisk bakgrund, som förstärker vårt team av duktiga handledare.

Ansvar och stolthet

Planen för Västerporten är att fortsätta i samma anda och utveckla praktiksatsningen. Fokus ligger på att lära ut noggrannhet, att inte ha för bråttom. Man vill att alla praktikanter som kommer till Västerporten ska känna ansvar och vara stolta över jobbet de gör. Det ska vara en tillåtande miljö där det är okej att tänka tvärtom ibland.

– Titta på Vivalla centrum. Alla sa att det inte var någon idé att plantera så mycket där, det blir ändå bara förstört. Vi valde istället att plantera extra mycket blommor och placera ut bänkar och planteringsurnor. Inte en blomma försvann! Nu kallas det för "vardagsrummet" för att det är så trevligt och fint, berättar Janne glatt.



Nolltolerans mot elakhet

Västerporten börjar varje morgon med samling klockan sju där arbetet som ska göras under dagen fördelas ut, och det kollas av hur alla mår.

– Jag vill att både Västerporten och ÖBO ska bli de mest tillåtande och utvecklande arbetsplatserna i hela stan. Det viktigaste hos oss är att man ska vara snäll, elakhet och otrygghet har vi nolltolerans mot. Om man har blivit mobbad eller varit utsatt för tråkiga saker på andra arbetsplatser så är det så viktigt att vara omgiven av snälla medarbetare! Vi vill hjälpa till att få människor att känna tillit och självförtroende. En bieffekt är att det också är fantastiskt bra ur ett samhällsekonomiskt perspektiv, konstaterar Janne.

Under 2025 kommer Västerporten att fortsätta samma satsning, och även utöka samarbetet med ÖBO.



"Västerporten och ÖBO ska bli de mest tillåtande och utvecklande arbetsplatserna i hela stan."

Janne Olsson
Praktiksamordnare



Relationer är det viktigaste i jobbet

Sedan april 2024 är David Gelinder ny verksamhetsutvecklare på Västerporten, med social hållbarhet i fokus. I Västerportens uppdrag ingår att bidra till att skapa arbetstillfällen, mötesplatser och en meningsfull fritid i de västra stadsdelarna. Där har han som verksamhetsutvecklare en nyckelroll.

– Det är en helt ny roll med uppdrag att ännu mer utveckla Västerportens arbete med att stärka de västra stadsdelarna, förklarar David.

I rollen ingår att vara lyssnare, skapa relationer och driva projekt – som verksamhetsutvecklare har han kontakt med en rad olika intressenter. I Vivalla är det bland annat föreningar, företag, lokalhyresgäster och moskén. Han har också ett nära samarbete med partnerskapets representanter.

Att förstärka det goda

I Vivalla pågår närmare nittio olika projekt och aktiviteter, men alla aktörer är inte medvetna om varandras insatser.

David menar att Västerporten kan fungera som ett kitt i stadsdelen:

– Det sker många goda saker i området och vi vill förstärka det bra som redan görs. Jag försöker lyssna in och tipsa om samarbeten, där man kan stötta varandra.

Ett konkret exempel är samarbetet mellan Västerporten och moskén. Under diskussioner

om hur området kan stärkas lyftes den skräpiga sophanteringen fram.

– Då kom moskén med initiativet att de kunde hjälpa till att hämta de boendes grovsopor, bara ÖBO ordnade en släpkärra. Därför inledde vi ett samarbete med Freetrailer, och nu finns två släp i Vivalla. En gång i månaden används de av moskén, men de kan även bokas av boende för en låg kostnad.

Hyresgäster som skapar mervärde

Västerporten vill stärka stadsdelarna tillsammans med, och genom, sina lokalhyresgäster.

Ett bra exempel är samarbetet med Örebro läns fotbollförbund (ÖLFF), där en tidigare padelhall nu byggs om till en inomhushall för fotboll.

– Vi vill båda att föreningar och spelare från hela Örebro ska kunna använda den, så att arenan blir en mötesplats över stadsdelsgränser. Vi tror på en meningsfull fritid där rörelseglädje står i centrum, säger David.

Samarbetet med ÖLFF är en del av Västerportens bredare strategi – att företag och andra aktörer

"Det sker många goda saker i området och vi vill förstärka det bra som redan görs."

tillsammans möter utmaningar i stadsdelen.

– Genom att erbjuda något bra kan vi få fler att välja bort dåliga mötesplatser till förmån för goda.

Ungdomars utveckling i fokus

Att ge ungdomar möjlighet att växa och utvecklas är också en del av Västerportens arbete. Tillsammans med ÖBO Vivalla har vi under flera år drivit Vivalla ungdomsparlament, som nu utvecklats till en ledarskapsakademi. Här deltar 18 ungdomar, de flesta tidigare sommarjobbare.

– Syftet är att ge deltagarna verktyg för att utvecklas, både som individer och framtida ledare. De får nya erfarenheter och kontakter samtidigt som vi får ta del av deras erfarenheter och syn på sin stadsdel, säger David.

Under hösten har akademien haft träffar på olika teman och fått möta lokala företagare, som har delat med sig av sina erfarenheter kring hur man söker jobb på ett professionellt sätt och vad som krävs på en arbetsplats.

Några ungdomar har också fått extrajobb

genom initiativet, till exempel vid arbetsmarknadsdagen i Vivalla centrum.

Trygghet genom samarbete

Att öka tryggheten i de västra stadsdelarna är också en fråga på Davids bord. Målet är att stärka skyddsfaktorer, som meningsfulla fritidsaktiviteter och fler vuxna förebilder.

– I det arbetet är vi många som samarbetar: polis, fritidsgård, fältassistenter, kommunen och vi ska komplettera varandra. Vad behöver vi veta om varandras arbete för att göra mest och bäst nytta?

En viktig resurs i Västerportens trygghetsarbete är trygghetsvårdarna i Vivalla och i Varberga/Oxhagen. Framöver kan deras uppdrag utvecklas för att insatserna ska bli ännu mer betydande för människor och områden.

– Vi ska fokusera på de insatser där vi gör mest skillnad, avslutar David.



Mycket nöjda med samarbetet kring den nya inomhushallen är Christian Lundell, ÖLFF, Johan Ringaby, ÖLFF, David Gelinder, Västerporten, Annsofie Erlingmark, Västerporten och Björn Aurell, ÖLFF.



Hudda, Sowda, Anastasia och Hubeyda jobbade tillsammans med David på arbetsmarknadsdagen i Vivalla centrum.



Josefine Arenius var en av talarna på temat ledarskap för Vivalla-ungdomarna.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Västerporten Fastigheter i Örebro AB, organisationsnummer 556004-8232, får härmed avge följande berättelse över verksamhetsåret 2024.

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Fastigheterna

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

Under 2023 förvärvades tidigare padelhall som tillsammans med svenska förbollsförbundet kommer ställas om till inomhusfotbollsarena.

Personal

Av moderbolaget hyrs tjänster in för bolagets administrativa förvaltning. Fastighetsförvaltningen hanteras av personal anställda av Västerporten AB.

Kunder och marknad

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

Finansiering

Bolagets låneskuld uppgår per 2024-12-31 till 355,0 (355,0) mkr. Lånen är enbart upptagna i svensk valuta. Årets räntekostnader uppgår till 9,9 (8,2) mkr. Låneportföljens räntebindningstid är 4 (2) år. Portföljens snittränta per den 31 december 2024 uppgick till 2,39 (2,15) procent.

Bolagets upplåning finansieras genom Örebro kommun vilka ansvarar för att säkerställa bolagets lånebehov. Säkring av ränterisk görs genom ränteswappar vilka hanterar räntebetalningarnas kassaflödesrisk. Se vidare not 18.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Västerporten har ett uppdrag att verka för utveckling av dom västra stadsdelarna. Fastighetsbeståndet och verksamheten är i stora delar lokaliserad till Vivallaområdet.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

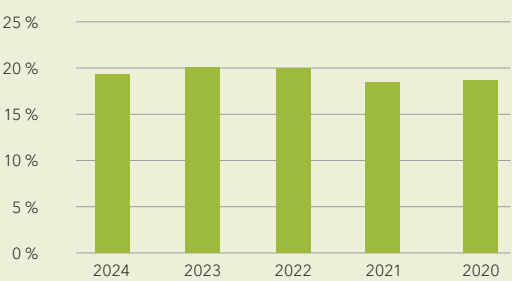
Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

Ekonomisk översikt , belopp i tkr	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	79 205	71 777	71 560	60 611
Driftnetto	40 700	40 396	35 077	30 394
Resultat efter finansnetto	11 051	10 184	10 183	8 086
Balansomslutning	498 855	494 855	483 312	471 488
Soliditet %	19,5	20,0	19,9	18,5
Avkastning på eget kapital %	11,4	10,3	11,2	9,8
Avkastning på totalt kapital %	5,4	2,0	3,6	3,2
Direktavkastning %	9,0	5,6	8,0	7,3

Definitioner: se not 5

SOLIDITET



Under 2023 har två fastighetsförvärv genomförts utifrån bolagets strategi att växa och utveckla de västra delarna av Örebro. Strategi och arbete med att matcha dessa fastigheter med lämpliga hyresgäster som även bidrar till social hållbarhet har pågått under 2024. Padelhallen blir en inomhusfotbollsarena och även spexet har en intressant hyresgäst på gång.

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

Under 2024 har verksamhetens arbete med praktikplatser utvecklats. En allmänreparatör som också arbetar som handledare bidrar till att Västerporten kan fortsätta sitt arbete att skapa förutsättningar för personer som står långt ifrån arbetsmarknaden att få en första rad i sitt CV.

Ägardirektiv för Västerporten Fastigheter i Örebro AB

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

Bedömning av måluppfyllelse
Under året har arbetet med att uppfylla ägardirektiven fortgått, i såväl bolaget Västerporten Fastigheter i Örebro AB som i moderbolaget

ÖrebroBostäder AB. Styrelsen bedömer att bolagets verksamhet på ett ändamålsenligt sätt väl överensstämmer med bolagets mål. Beträffande vidare utvärdering av bolagets måluppfyllelse samt ÖBO-koncernens arbete med avseende på detta i stort, hänvisas till årsredovisningen för moderbolaget ÖrebroBostäder AB.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets intäkter är säkrade genom en stor andel långa hyresavtal. Efterfrågan på bolagets fastigheter är hög, och bolaget har en låg vakansgrad. Som ett led i att växa och utveckla verksamheten pågår ständigt arbete med att hitta nya möjliga affärer och alltid utifrån uppdraget att utveckla hela området både fastighetsmässigt och socialt.

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

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

Icke-finansiella upplysningar Klimat och energi

Västerporten Fastigheter arbetar tillsammans med övriga bolag i ÖBO-koncernen gemensamt

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

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Bundet eget kapital		Aktiekapital	Reservfond	Summa
Ingående balans	2024-01-01	11 000	18	
Bundet eget kapital	2024-12-31	11 000	18	11 018
Fritt eget kapital		Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa
Ingående balans	2024-01-01	10 700	76 874	
Årets resultat			-1 344	
Fritt eget kapital	2024-12-31	10 700	75 530	86 230
Totalt eget kapital				97 248

Förslag till disposition av företaget vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 86 230 460 kronor, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	86 230 460
Summa	86 230 460

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

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning		79 205	77 581
Bruttoresultat		79 205	77 581
Driftkostnader		-32 698	-33 122
Underhållskostnader		-4 132	-2 429
Fastighetsskatt		-1 675	-1 652
Av- och nedskrivning på fastigheter	6	-16 147	-15 069
Bruttoresultat		24 553	25 309
Administrations- och försäljningskostnader		-3 998	-4 288
Rörelseresultat	7,8	20 555	21 021
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 375	6 036
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-15 879	-14 852
Resultat efter finansiella poster		11 051	12 205
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, lämnade		-11 100	-6 000
Resultat före skatt		-49	6 205
Skatt på årets resultat	10	-1 295	-3 161
ÅRETS RESULTAT		-1 344	3 044

Balansräkning

TILLGÅNGAR			
Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11,12	467 834	470 973
Inventarier	13	5 213	4 611
Pågående nyanläggningar	14	6 674	8 944
		479 721	484 528
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjutna skattefordringar	15	-	-
		-	-
Summa anläggningstillgångar		479 721	484 528
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		4 681	5 365
Fordringar hos Örebro kommun		-	2
Aktuell skattefordran		1 326	1 189
Övriga fordringar		1 865	1 182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	706	313
		8 578	8 051
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 486	2 276
Koncernkonto Örebro kommun		9 070	-
		10 556	2 276
Summa omsättningstillgångar		19 134	10 327
SUMMA TILLGÅNGAR		498 855	494 855

EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital			
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital (1 000 aktier)		11 000	11 000
Reservfond		18	18
		11 018	11 018
FRITT EGET KAPITAL			
Överkursfond		10 700	10 700
Balanserat resultat		76 874	73 831
Årets resultat		-1 344	3 044
		86 230	87 575
		97 248	98 593
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar		500	500
		500	500
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	18 714	17 462
		18 714	17 462
Långfristiga skulder			
Skulder till Örebro kommun		355 000	355 000
Övriga skulder		293	293
		355 293	355 293
Kortfristiga skulder			
Skulder till Örebro kommun		-	577
Förskott från kunder		352	580
Leverantörsskulder		8 012	4 003
Skulder till koncernföretag		11 114	8 081
Övriga skulder		1 029	2 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	6 593	7 669
		27 100	23 007
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		498 855	494 855

Noter

Belopp i tkr där ej annat anges.

NOT 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd 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.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Inkomstskatt

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

Pågående arbeten

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

Avskrivningsprinciper

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

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

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

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

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

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

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

Leasing

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

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 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 ränteutäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningen omprövas varje balansdag.

NOT 2 Koncernuppgifter

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

Örebro Rådhus AB upprättar koncernredovisning för den översta koncernen.

NOT 3 Uppskattningar och bedömningar

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

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

I samband med årsbokslutet bedöms huruvida det finns någon indikation på att en tillgångs verkliga värde understiger bokfört värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. I de fall det inte går att beräkna en tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enheten som tillgången tillhör.

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

NOT 4 Väsentliga händelser efter balansdagen

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

NOT 5 Nyckeltalsdefinitioner

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

NOT 6 Av- och nedskrivning på fastigheter

	2024	2023
Avskrivningar på byggnader och markanläggningar	-16 147	-15 069
	-16 147	-15 069

NOT 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

Medelantalet anställda	2024	2023
Män	13	11
Kvinnor	5	6
Totalt	18	17

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar	2024-12-31	2023-12-31
Män	7	7
Kvinnor	1	1
Totalt	8	8

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader	2024-12-31	2023-12-31
Löner och ersättningar	8 320	8 161
Sociala kostnader	3 294	2 931
(varav pensionskostnad)	(456)	(283)

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda	2024		2023	
	Styrelse och vd	Övriga anställda	Styrelse och vd	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	351	7 969	247	7 914
(varav tantiem o.d.)	(-)	(-)	(-)	(-)

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

Under året har bolaget erhållit lönebidrag om 3 903 (4 883) tkr.

Arvode och kostnadsersättning till revisorer	2024	2023
EY		
Revisionsuppdrag	50	51

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

NOT 8 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasetagare	2024-12-31	2023-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	-	1 065
Mellan ett och fem år	-	1 687
Senare än fem år	-	-
	-	2 752

	2024	2023
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	299	312

Posten avser företrädelsevis leasing av moduler till idrottsanläggningen samt kontorsutrustning.

Leasingavtal där företaget är leasegivare	2024-12-31	2023-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	70 895	50 586
Mellan ett och fem år	168 451	81 106
Senare än fem år	2 819	15 828
	242 165	147 520

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

NOT 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, övriga	-14 436	-13 592
Borgensavgifter	-1 443	-1 260
	-15 879	-14 852

NOT 10 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skattekostnad	-43	-49
Uppskjuten skatt	-1 252	-3 112
	-1 295	-3 161

Avstämning av effektiv skatt	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-49		6 205
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6 %	10	20,6 %	-1 278
Ej skattepliktiga intäkter	12,2 %	6		-
Ej avdragsgilla kostnader	0,0 %	-	-0,3 %	16
Ej avdragsgilla räntor	-1 361,2 %	-667	8,3 %	-513
Ej utnyttjat underskottsavdrag	0,0 %	-	-1,2 %	75
Bokföringsmässiga avskrivningar på fastigheter	-6 787,8 %	-3 326	50,0 %	-3 104
Skattemässiga avskrivningar på fastigheter	5 900,0 %	2 891	-44,5 %	2 763
Skattemässigt underhåll	2 214,3 %	1 085	-32,1 %	1 992
Skatteeffekt av nedskrivning fastighet	0,0 %	-	0,0 %	-
Temporära skillnader fastigheter (uppskjuten skatt)	-2 555,1 %	-1 252	50,2 %	-3 112
Skatt hänförlig till tidigare år	-85,7 %	-42	0,0 %	-
Redovisad effektiv skatt	-2 642,7 %	-1 295	50,9 %	-3 161

NOT 11 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	573 071	525 309
Nyanskaffningar	-	25 099
Omklassificeringar	14 839	22 663
Vid årets slut	587 910	573 071
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-99 498	-84 428
Omklassificeringar	-2 263	-
Årets avskrivning	-16 146	-15 070
Vid årets slut	-117 907	-99 498
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-2 600	-2 600
Omklassificeringar	431	-
Under året återförda nedskrivningar	-	-
Vid årets slut	-2 169	-2 600
Redovisat värde vid årets slut	467 834	470 973
Varav mark	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden	50 221	50 039
Redovisat värde vid årets slut	50 221	50 039

Samtliga byggnader är fullvärdesförsäkrade och belägna på mark med äganderätt.

NOT 12 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Ackumulerade verkliga värden	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	787 228	696 685
Vid årets slut	756 159	787 228

Verkligt värde

Verkligt värde har bedömts via en intern modell för avkastningsvärdering och där förväntade framtida drift-nettoöverskott samt ett restvärde vid kalkylperiodens slut nuvärdeberäknats med en kalkylränta under 10 år. Västerporten Fastigheter i Örebro ABs fastigheter har delats in i fyra värdeområden. 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, inflation, hyresutveckling, drift- och underhållsutveckling samt direktavkastningskrav har erhållits från de utomstående oberoende värderingskonsulterna Newsec AB, de har också översiktligt granskat den värderingsmodell som använts. Fastigheter som hör till en grupp av liknande objekt kan portföljvärderas om det förekommer stora skillnader på marknadsvärde i förhållande till bokförda värden. Detta för att minska justeringar av värden över resultaträkningen när goda marginaler finns i portföljen av homogena objekt.

Fastigheternas verkliga värde uppgick vid tidpunkten 2024-12-31 till 756 (787) mkr, vilket motsvarar 9 206 (9 704) kr per kvadratmeter.

Följande antaganden ligger till grund för värderingen

Inflation*	2,0 % per år
Kalkylränta (Direktavkastning + inflation)	7,50-8,50 %
Direktavkastningskrav, lokaler*	5,50-6,50 %
Drift- och underhållskostnader*, kommersiella lokaler	235-525 kr/kvm
Drift- och underhållsutveckling*	2,0 % per år
Långsiktig vakans, lokaler* (ekonomisk)	2,0 %-8,0 %
Långsiktig hyresutveckling*	2,0 % per år

* Newsec AB

NOT 13 Inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	8 299	8 061
Nyanskaffningar	1 299	448
Avyttringar och utrangeringar	-	-210
	9 598	8 299
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-3 688	-3 082
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	210
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-697	-816
	-4 385	-3 688
Redovisat värde vid årets slut	5 213	4 611

NOT 14 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	8 944	16 085
Omklassificeringar	-14 839	-22 663
Investeringar	16 674	15 522
Kostnadsfört	-4 105	-
Redovisat värde vid årets slut	6 674	8 944

NOT 15 Uppskjuten skattefordran

Ackumulerade anskaffningsvärden	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	-	241
Återföring under året	-	-241
Vid årets slut	-	-

Redovisat värde vid årets slut

Beräknad på underskottsavdrag.

NOT 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen ränta	106	269
Övriga poster	600	44
	706	313

NOT 17 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	17 462	14 592
Avsättningar under året	1 252	2 870
Vid årets slut	18 714	17 462

Beräknad på temporära skillnader avseende byggnader och mark.

NOT 18 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder, skuldförd stämpelskatt	293	293
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Skulder till Örebro kommun	355 000	355 000

NOT 19 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror	2 604	3 214
Upplupna personalrelaterade poster	1 266	1 015
Övriga poster	2 723	3 440
	6 593	7 669

NOT 20 **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
<i>Eventalförpliktelser</i>		
Fastigo ansvarsbelopp	164	157

NOT 21 **Vinstdisposition**

Förslag till disposition av företaget vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 86 230 460 kronor, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	86 230 460
Summa	86 230 460

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

Örebro den dag som framgår av respektive elektronisk underskrift

Eva-Lena Jansson <i>Ordförande</i>	Håkan Jacobsson
---------------------------------------	-----------------

Kamran Kabinejad	Mats Hammarlund
------------------	-----------------

Yusuf Abdow	Petra Karlsson Ekström <i>Verkställande direktör</i>
-------------	---

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

Ernst & Young AB
Per Modin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Västerporten Fastigheter i Örebro AB för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 12–22 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Västerporten Fastigheter i Örebro ABs finansiella ställning per 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Västerporten Fastigheter i Örebro 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

åtgärder 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 Västerporten Fastigheter i Örebro 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Västerporten Fastigheter i Örebro 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 försummelse 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 pro-

fessionella 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

Västerportens styrelse

Eva-Lena Jansson
Ordförande

Håkan Jacobsson
Ledamot

Kamran Kabinejad
Vice ordförande

Mats Hammarlund
Ledamot

Yusuf Abdow
Ledamot

Calle Andersson
Suppleant

George Afram
Suppleant

Nisvet Okanovic
Suppleant

TJÄNSTEPERSONER

Petra Karlsson Ekström *
Vd

Carl-Johan Baatz
Vice vd

Peter Hovlund
Verksamhetschef

Oliver Hagvall
Sekreterare

Annsophie Erlingmark
Gruppchef förvaltning

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



Eva-Lena



Håkan



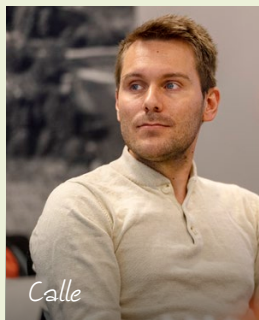
Kamran



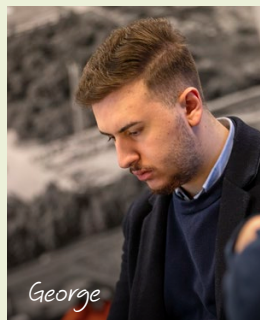
Mats



Yusuf



Calle



George



Nisvet



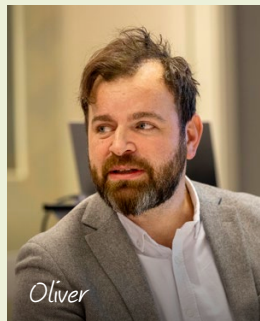
Petra



Carl-Johan



Peter



Oliver



Annsophie



Västerporten Fastigheter i Örebro AB

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