



Året som gått 2013

FUTURUM
FASTIGHETER I ÖREBRO AB

Innehåll

Vd ord	3
Röster om oss	4
Vår affärsidé, värdeord	7
Våra mål	8
Förvaltningsberättelse	9
Redovisningsprinciper	21
Noter	22
Investeringar	27
Foturums styrelse	28
Flerårsöversikt	29

Nu är det bara resten kvar

Det finns inte ett fel, som inte finns i våra fastigheter.

Så brukar vi skämta. Ett skämt med allvarlig underton. Svart humor. Ofta är det den som får en att knyta näven i byxfickan och jobba vidare.

Vi har ett berg att ta oss över. Just nu står vi vid dess fot, tittar uppåt och undrar om det ska gå. Det gör det. För vi har bestämt oss.

Vi har bestämt oss för att göra vårt yttersta för att skapa miljöer värdiga våra barn. Vi ska göra det med hjälp av kunskap, gemenskap och inte så lite jäklar anamma. Vi har börjat, och vi har hunnit långt på två år. Men än så länge har vi bara skrapat på ytan. Vi har ett eftersatt underhåll på 500 miljoner att ta igen.

I år har vi färdigställt flera förskolor, bland annat Ervalla, Garphyttan, Växthuset och Brunnsgärdet. Vi har påbörjat Lundby och projekterar Vintrosa och Lillån.

Vi har format rätt organisation som är beredd att på bästa sätt ta hand om vår ägares kunder, det vill säga personalen, barnen och deras föräldrar. Vi får mycket beröm för vårt arbete av politiker och brukare, förskollärare och lärare. De ser att det finns en vilja hos oss som kan försätta berg. Just det speciella berget.

År 2013 utförde vi underhållsåtgärder för cirka 140 miljoner. Det är väldigt mycket pengar. Men tyvärr alldeles för lite. Vi vill kunna göra mer, mycket mer.

Jag och mina medarbetare (tack var och en för ett fantastiskt jobb!) är både pessimister och optimister. Samtidigt. Vi ser hur mycket som är kvar innan vi är nöjda. Och vi ser hur mycket vi faktiskt hunnit med och vilken stor nytta det har gjort.

I framtiden ska varje förälder känna sig trygg när hon eller han lämnar sitt barn på förskolan eller i skolan. Det kan de inte idag. Inte som vi ser det. Inte i vår värld med den vision vi har.

Pedagogerna är säkert bra, undervisningen innehåller säkert det den ska, skolmaten är säkert okay och klasskompisarna är säkert schyssta.

Men hur är det med lokalerna, barnens arbetsmiljö? Inte bra. Ibland direkt hälsofarliga. Otrygga. Inte värdiga våra barn. Tvärtemot vår vision. Den som vi alla på Futurum står bakom, som finns mentalt inristad i våra hjärnor och hjärtan: Miljöer värdiga våra barn.

Med visionen i ryggen ska vi se till att det blir ändring. Med rätt verktyg och ökade resurser kommer vårt företag att blomstra. Det kommer att märkas ute i kommunen. Det kommer att märkas bland lärare, barn och föräldrar.

Vi ser framtiden an med tillförsikt. Vi har många utmaningar framför oss, men är väl rustat. Våra medarbetare är kunniga, erfarna och drivna. Vår ledning vet vad som krävs för att lyckas. Vår styrelse är mycket kompetent, ställer rätt krav och ger oss sitt fulla stöd.

Vi är på rätt väg och har redan åstadkommit mycket. Vi har gått igenom våra fastigheter och känner dem med deras fördelar och brister. Det ger oss en bra plattform att jobba vidare ifrån.

Nu är det bara resten kvar.

Göran Lunander
Vd, Futurum Fastigheter
i Örebro AB



Röster om oss:



”Nya lokaler och nya möjligheter”

”I våra gamla lokaler var det fokus på att sanera och renovera för att få bort fukt och mögel. Nu har vi flyttat in i ett trevligt nytt hus med egen matsal, en bra ljudnivå, hög tillgänglighet och fin färgsättning. En miljö där både pedagoger och barn trivs, och där vi kan bedriva en annan verksamhet än förr. Huset är byggt i två plan, det kräver ett arbetssätt som bygger på samarbete i ännu högre grad än tidigare. På förskolor kan ljudnivån ibland vara enormt hög.

I våra nya lokaler har man satsat på akustiken och bland annat satt in ljudabsorbenter som ger en behaglig ljudnivå. Färgsättningen i lokalerna har stor betydelse. Var och en av de fem avdelningarna har sin speciella färg, vilket ökar tillgängligheten för alla barn och framför allt för barn med funktionshinder. Det enda som är synd är att lokalerna inte är tillräckligt flexibla om vi blir fler i framtiden.”

Monica Schulstad

Förskolechef, förskolan Växthuset

”Oändligt mycket bättre möjligheter”

”Skeppet är en helt ny förskola som ersätter en gammal barack. Den skulle vara ett provisorium, men blev permanent i 40 år. Nu har vi stängt de två avdelningarna i den gamla baracken plus tre andra förskolor som var slitna, eftersatta och hade dålig arbetsmiljö. Istället har vi fem nya avdelningar i Skeppet, i en fantastisk miljö som ger oss oändligt mycket bättre möjligheter än tidigare. Det är underbart att se glada pedagoger som kan fokusera fullt ut på vår verksamhet och slipper stå ut med dålig lukt, dålig luft och undermåliga lokaler. Nu är det över! I Skeppet är allt samlat i fina, fräscha och vackra lokaler. Alla har fått en nytändning, det betyder oerhört mycket att få jobba i en miljö där man trivs. En sådan miljö vill alla givetvis värna om och vårda. Det skickar också ut rätt signaler om hur

vi värderar våra barn och unga. Det är ju självklart att även dom ska ha det bra i fina miljöer. Det visar vi med Skeppet.”

Lena Lindblom-Johnsson

Förskolechef, förskolan Skeppet



”Bra lokaler ger glada pedagoger. Deras glädje smittar av sig.”

”Av de fyra förskolor jag ansvarar för är några i bättre skick och några i sämre. Klockarängen, till exempel, är nyare och där handlar det mer om finlir. Den gamla delen av Lillåns förskola, som har 43 år på nacken, är däremot i betydligt sämre skick och har krävt mer omfattande åtgärder för att vara en bra miljö för barn och personal. 2013 byttes alla fönster, vilket resulterade i bättre värme och ventilation, bättre luft överhuvudtaget. Den yttre miljön har också blivit bättre och tryggare med ny punktbelysning och strålkastare. Jag har god kontakt med Futurum, som jag tycker är tillmötesgående, serviceinriktade och bra på att följa upp jobben. Vi har en bra dialog, där vi diskuterar möjligheter mer än problem, och där jag får rätt information och snabb respons. Den fysiska miljön på en förskola är mycket viktigare än vad många kanske tror. Med bättre lokaler och arbetsförhållanden blir pedagogerna nöjda och glada. Det smittar givetvis av sig på barnen, det blir en framgångsspiral som leder till en bättre verksamhet.”

Zandra Ahkoila
Förskolechef Lillåns förskolor



”Vi märker en klar förbättring av brandskyddet”



”För ett och ett halvt år sedan träffades Futurum och ledningen för Nerikes Brandkår och diskuterade brandskydd och systematisk brandskyddsarbete (SBA). Det ledde till att Futurum anställde Ulf Björk för att utveckla SBA och brandskyddet i stort. Nu har man dessutom anställt ytterligare en medarbetare som enbart sysslar med brandskyddsfrågor. Futurum visar att man tar brandskyddet i sina fastigheter på största allvar. Ulf är alltid med vid tillsyn och vi får snabb återkoppling på att det som vi kommit överens om vid tillsyn har blivit gjort. Kommunikationen oss emellan fungerar bra; det finns alltid någon att ringa och vi har överhuvudtaget en bra dialog. Futurum satsar på brandskyddet och har utvecklat det systematiska brandskyddsarbetet under Ulfs ledning. Vi märker en klar förbättring.”

Thomas Petersson
Brandinspektör, Nerikes Brandkår

”Futurum har jobbat helt rätt med inomhusklimatproblemen”

”Det är lätt att börja i fel ände när det blir problem med inomhusklimatet. Det vill säga, man börjar med tekniska mätningar innan man vet vilka besvär människor har. Det är lätt hänt att det blir så när folk är oroliga och snabbt vill bli av med problemen. Men mätningar är ofta svåra att tolka och det är inte säkert att man blir mycket klokare om man inte vet hur människor upplever miljön i vardagen. I snart 30 år har vi jobbat enligt Örebro-modellen, som börjar i rätt ände – med människan. Futurum har haft problem med fukt och mögel på flera av sina förskolor, och man har gjort som man ska. Agerat snabbt när problemen har uppstått. Först frågat personal och föräldrar hur de upplever innemiljön. Först därefter har tekniska mätningar genomförts, följt av en analys av sambandet mellan svaren från de tillfrågade och resultatet från mätningarna. Det har i sin tur lett fram till åtgärder på de olika förskolorna. Att jobba strukturerat och i rätt ordning är A och O. Först människan, sedan tekniken.



Kjell Andersson

*F d överläkare vid Arbets-
och miljömedicinska kliniken,
USÖ Örebro
Specialist på inomhusklimat*

Vår affärsidé

Förvalta, utveckla och bygga kostnadseffektiva och framtidssäkra miljöer som stödjer våra kunders verksamhet.

Vår mission

Vi har tydligt fokus på barn och ungdomar och på den personal som arbetar i våra lokaler. Vår uppgift är att tillhandahålla miljöer dit de beger sig med glädje för att göra ett bra jobb och för att skaffa sig ny kunskap för att växa och utvecklas. Ju bättre miljöer vi skapar, desto mer värde skapar vi för våra kunder. Vi har en aktiv roll i våra barns och ungdomars framtid.

Vår vision

Miljöer värdiga våra barn.

Våra värdeord

Omtanke

Vi bryr oss; om våra hyresgäster, om varandra, om de barn och ungdomar som brukar våra lokaler. Vi är lyhörda och har en positiv attityd gentemot alla vi kommer i kontakt med. Vi bjuder på ett leende, ett kort samtal med någon, det lilla extra som betyder så mycket. Det som skapar tillit och förtroende.

Resurshushållning

Vi tar ett stort ansvar för att minska miljöpåverkan och reducera energiförbrukningen. Vi gör smarta materialval, effektiviserar våra försörjningssystem och använder transporter som påverkar miljön så lite som möjligt. Vi använder våra resurser klokt, i det stora och i det lilla, för att nå långsiktig hållbarhet.

Glädje

Vi tar glädjen med oss till jobbet och ut på våra uppdrag. Vi uppmuntrar och hjälper varandra om det behövs. Om vi ger glädje får vi glädje tillbaka.

Samhällsnytta

Vi tar alla ansvar för vår verksamhet och har alltid våra hyresgästers bästa för ögonen. Tillsammans skapar vi ändamålsenliga lokaler som uppfyller kraven för de verksamheter som ska bedrivas där. Överskott i verksamheten investeras i största möjliga mån i resurser som gynnar hyresgästerna, till exempel extra underhåll och renoveringar. Vi lever efter principen att affärsnytta och samhällsnytta går hand i hand.

Våra mål – övergripande målområden

BARN OCH UNGAS BEHOV

Vi ska se till att de miljöer där våra barn och ungdomar vistas är socialt och fysiskt trygga, kreativa och friska.

HÅLLBAR TILLVÄXT

Vi ska bygga klimatsmart och samarbeta med lokalför-sörjningsavdelningen. Vi ska ta fram funktionskrav för ny- och ombyggnad. Kraven ska sätta maxgränser för energiförbrukning, inomhusklimat och materialval. Vi ska, så långt det är möjligt, optimera energiutnyttjande och transporter. Vi vill bygga energieffektiva fastigheter med hjälp av miljöriktiga och kloka bygglösningar. Futurum bygger för framtiden.

TRYGG VÄLFÄRD

Vi ska säkerställa en trygg och bra arbetsmiljö för barn, ungdomar och personal. Att minimera olycksrisker i våra lokaler och byggnader är en självklarhet. Vi ska alltid vara lyhörda och öppna för de förutsättningar som gäller lokalt eller i en enskild byggnad. Trygghet ska genomsyra vårt tänkande, båda vad gäller lokalerna i sig, som vägar, belysning och områden som tillhör lokalerna.

MÄNNISKORS EGENMAKT

Vi ska utforma rutiner och system för flexibel användning av skollokaler på kvällar och helger. Vi ska vara måna om att föra en dialog med våra kunder, barn, föräldrar och personal. Våra medarbetare ska ha ett tydligt mandat att ta beslut i olika processer som rör vår verksamhet. Internt ska vi föra en dialog bland personalen så att alla vågar fatta egna beslut, vågar ta ansvar och vill vara med och påverka.

Med egenmakt menas att en individ i en organisation eller grupp ska känna att han eller hon har makt över sin egen situation, sina arbetsuppgifter, sin närmiljö, etc.

EKONOMI

Vi ska optimera driftekonomin i vårt bestånd med genom att hålla en låg driftkostnad per kvadratmeter och år. Vi ska försöka öka underhållsindex (kr/kvm) för varje år. Vi ska följa upp nyckeltal och presentera dem på ett tydligt och pedagogiskt sätt, helst vid varje möte. Omfattande ekonomiska prognoser ska ske minst två gånger per år. Vår budget ska vara i balans.

PERSONAL OCH ORGANISATION

Vi ska öka jämställdheten och mångfalden i företaget. All personal ska kontinuerligt kompetensutvecklas. Vi ska ha en god personalvård och våra medarbetare ska ha medinflytande i verksamheten. Vi ska ha rättvisa och marknadsmässiga löner för vår bransch. Vi ska använda oss av individuell lönesättning. Vi ska ha en grundbemanning som gör det möjligt att förvalta och utveckla vårt bestånd på det sätt som vi har beslutat och som våra kunder förväntar sig.

Det ska årligen genomföras en NMI-undersökning (Nöjd Medarbetar Index) som visar vilka områden som behöver förbättras för att på ett effektivt sätt göra medarbetarna mer nöjda.

Vi ska utarbeta en ledarskapspolicy för företaget. Vid medarbetarsamtal ska den så kallade Jobb-tårtan användas. Det är en modell som bland annat pekar på vad som ingår i jobbet och vad som är drivande och hindrande för en medarbetare att fullgöra sin arbetsuppgift.

KUND OCH MARKNAD

Vi ska ha en god dialog och täta kontakter med våra kunder, både internt och externt. Vi ska vara synliga i rätt sammanhang, det vill säga i våra fastigheter. Vi ska vara efterfrågade och väl ansedda för vår kompetens och vårt sätt att förvalta och utveckla våra fastigheter. Vårt varumärke ska vara välkänt internt och externt och vi ska alltid sträva efter att stärka och vårda det. Varumärket Futurum Fastigheter ska förknippas med god service och sunda lokaler – miljöer värdiga våra barn.

Förvaltningsberättelse 2013

Styrelsen och verkställande direktören för Futurum Fastigheter i Örebro AB (Futurum), organisationsnummer 556736-6215, får härmed avge följande berättelse över verksamheten 2013.

Ägare och verksamhet

Futurum ägs till 100 procent av Örebro Rådhus AB, organisationsnummer 556005-0006, som i sin tur ägs av Örebro kommun till 100 procent. Bolagets ändamål är att förvärva, äga, upplåta, utveckla och överlåta fastigheter för att i första hand tillgodose Örebro kommuns behov av lokaler och anläggningar för verksamheter inom barn och utbildning, social verksamhet samt motion och rekreation.

Måluppfyllelse

Ägarens uppdrag och bolagets vision har via bolagets affärsplan översatts till strategier, verksamhetsmål och aktiviteter inom de sju målområdena

- Barn och ungas behov
- Hållbar tillväxt
- Människors egenmakt
- Trygg välfärd
- God ekonomi
- Personal och organisation
- Kund och marknad

Målen följs upp årsvis till bolagets styrelse och till bolagets ägare.

Styrelsearbetet under året

Futurums styrelse består av sju ledamöter och tre suppleanter utsedda av Örebro kommunfullmäktige. Under 2013 har styrelsen haft åtta ordinarie möten.

Styrelsens arbete bedrivs utifrån aktiebolagslagens krav och enligt en av styrelsen fastställd arbetsordning. Särskilda instruktioner reglerar ansvarsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören samt formerna för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen.

Organisation och ledning

Bolaget är uppdelat på fyra olika avdelningar under vd. En ledningsgrupp bestående av vd, förvaltningschef, teknisk chef, personalchef och ekonomichef, behandlar strategiska och företagsövergripande frågor. Ledningsgruppen sammanträder en gång i veckan.

Fastigheterna

BESTÅNDET

Futurum äger och förvaltar huvuddelen av Örebro för-, grund- och gymnasieskolbyggnader. För närvarande äger Futurum 146 fastigheter. Av dessa är 74 förskolor, 49 grundskolor och 4 gymnasieskolor. I fastighetsbeståndet finns även 19 fastigheter med boenden, lokaler, garage och brandstationer. Den uthyrningsbara ytan uppgick vid utgången av 2013 till 355 024 kvm. Det planerliga restvärdet för byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier uppgick vid årsskiftet till 1 609 949 tkr (2012; 1 351 815 tkr). Futurum ansvarar även för förvaltningen av en stor del av Örebro kommuns fastighetsbestånd, vilket betyder att Futurum under 2013 förvaldade ytterligare cirka 300 fastigheter.

INVESTERINGAR

Förvärv

Under 2013 har bolaget förvärvat fastigheter till ett värde om 87 730 tkr. De fastigheter som har förvärvats är;

- Ekeskolan
- Stallbackens förskola
- Östra Almby, Heimdal (mark)

Nyproduktion, om- och tillbyggnad

Under 2013 har investeringar i förskolor/skolor tagit fart, och bolaget har fått ett flertal beställningar från Örebro kommun om ny, till- och ombyggnationer. Under perioden har investeringsprojekt färdigställts till en summa av 187 738 tkr. Under 2013 har bland annat bolaget färdigställt nyproduktion, om- tillbyggnader av följande fastigheter;

- Murgrönan 1, ombyggnad
- Växthuset, ny förskola
- Ervalla, ny förskola
- Garphyttan, ny förskola
- Rostaskolan, ny lågstadieskola
- Lillkyrka förskola, tillbyggnad
- Brunnskolans kök, tillbyggnad
- Ringblommans förskola, 2 avd

Några av de investeringsprojekt som påbörjats, men ej färdigställda är:

	<i>Investeringsbelopp</i>	
Ny förskola, Grönkulla.....	26 000 000 kr.....	2014 kv1
Ny förskola Ekeby/Almby	26 000 000 kr.....	2014 kv3
Tillbyggnad förskola Adolfsberg	15 350 000 kr.....	2014 kv3
Ny förskola Lillån.....	26 000 000 kr.....	2014 kv3
Ombyggnad Lundby skola	91 000 000 kr.....	2014 kv4
Vintrosaskolan, nybyggnad.....	100 000 000 kr.....	2015 kv4
Ombyggnad Lillåns skola	95 000 000 kr.....	2015 kv4
Lillån skola, kök	30 000 000 kr.....	2015 kv3
Ökna, ny förskola.....	27 000 000 kr.....	2015 kv1
Almby skolan kök & aula.....	30 000 000 kr.....	2014 kv4
Körsbärgården, ny förskola.....	27 000 000 kr.....	2015 kv2
Lavendelgården fsk, ombyggnad.....	7 500 000 kr.....	2014 kv2



Underhållsåtgärder

Bolaget har tillförts en nyemission om 100 mnkr under första tertialet 2013. Det fria kapitalet (90 mnkr) är tänkt att användas till eftersatta underhållsåtgärder.

Under 2013 har bolaget färdigställt och resultatfört underhållsåtgärder motsvarande 102 972 tkr (2012:61 269 tkr). Budgeten för planerat underhåll var beräknat till 60 000 tkr. Med hjälp av det tillskjutna kapitalet från bolagets ägare, har ytterligare åtgärder på ca 43 mnkr kunnat beställas, planeras och genomföras. Vissa av dessa underhållsåtgärder var påbörjade redan under 2012, men har slutförts och kostnadsförts under 2013. Under året har dessutom underhållsarbeten motsvarande 3 236 tkr aktiverats. Dessutom pågår underhållsarbeten för ca 47 mnkr som balanserats som pågående planerat underhåll.

Inriktning på underhållsåtgärder har varit med prioritering på utvändiga underhållsarbeten för att skydda byggnad, där ett stort antal fönster, tak och fasadrenoveringsprojekt har kunnat färdigställas under redovisningsperioden. Fler liknande projekt är under upphandling för genomförande under 2014. Även invändiga renoveringsprojekt har genomförts där ett antal dusch och omklädningsrum har prioriterats men även invändiga skolmiljöer har fått nya golv, belysningsarmaturer, väggmålningar och akustiktak.

Till detta kan det adderas byten av ett antal tekniska installationer samt ett antal driftoptimeringsprojekt för att kunna sänka energikostnaderna men också för att kunna säkerställa utlovad komfort i lokalerna.

Under året har det även varit fokus på att rensa och renovera upp takavvattning. Bolaget har hyrt in en spolbil under ett antal månader som spolar igenom alla rör i marken. Detta har aldrig tidigare genomförts som en regelbunden insats, men kommer nu fortsättningsvis att vara en fast rutin för beståndet.

Exempel på större underhållsåtgärder är byte av plåttaket på Karolinska skolan, där arbetet genomfördes som ett arbetsmarknads- och integrationsprojekt i samarbete med Lillåns Bleck & Plåt, SFI och arbetsförmedlingen. Byten av taktäckning har även genomförts på bland annat Engelbrektskolan, Lillåns skola, och Sörbyskolan.

Andra större genomförda underhållsåtgärder är:

- Almbyskolan, omläggning av tak, dränering, byte av belysning i klassrum ca 1 650 tkr
- Almbro skola, fönster och fasadbyte ca 4 500 tkr
- Hampetorps skola, panel samt takbyte, ca 3 800 tkr
- Askers skola, fönster och fasadbyte, ca 6 000 tkr
- Odensskolan, Omläggning av tak, samt dräneringsarbeten ca 8 000 tkr
- Risbergska skolan, fönster och takbyte, 6 900 tkr
- Junibacken, dräneringsarbeten, ca 2 000 tkr
- Grönvallska villan, dräneringsarbeten ca 1 000 tkr
- Lars Wivalius skolan, byte av fönster och fasad, ca 4 000 tkr
- Karoliska skolan, lagning och omfärgning av putsfasad, fönsterbyten samt lokalanpassningar, ca 9 000 tkr
- Rosta skolan, underhållsarbeten i samband med projektering, dagvatten ca 6 200 tkr
- Norrbyskolan, ombyggnad av ventilation, ca 1 500 tkr
- Tullängsskolan, energioptimering, ca 2 100 tkr
- Eklunda skolan, byte av plåttak, ca 1 600 tkr

Säkerhet i lokalerna

Under 2013 har bedrivits ett systematiskt arbete för att stärka säkerheten i fastigheterna, bland annat när det gäller brandskydd och inbrottskydd.

Bolaget har under 2013 anställt en brandansvarig, vars uppdrag är att bygga upp och säkerställa att bolaget har ett levande systematiskt brandskyddsarbete (SBA). Målet är att samtliga fastigheter bolaget äger ska gås igenom och dokumenteras upp vad det gäller brand under 2013 och under 2014 skall en fungerande SBA organisation byggas upp.

Bolagets framtida utveckling

Bolaget kommer under de närmaste åren ha en hög investeringsnivå. Investeringarna avser både ny-, till- och ombyggnationer samt större underhållsåtgärder.

Flera växande bostadsområden i kommunen innebär ett ökat behov av förskoleplatser.

Vad sker framåt med det planerade underhållet? Många av bolagets fastigheter är byggda under 1910-1970-talen och har aldrig genomgått någon ROT-ombyggnad. Det finns stor risk att bolaget kommer att behöva genomföra flera akuta åtgärder på avloppsstammar, vattenledningar samt andra installationer som funnits i fastigheterna sedan de byggdes. Sådana åtgärder är hyresgrundande. Bolaget uppskattar att det kommer att behövas ombyggnadsåtgärder motsvarande ca 100-150 mkr/år under en 10-årsperiod. Objekt som är i behov av renovering är Karrolinska skolan, Lars Wivallius-, Västra Engelbrekts-, Almby-, Eklunda-, Svea-, Guamelius-, Varberga-, Norrby-, Glanshammars-, Kultur- och Varbergaskolan samt ett 10-tal förskolor som är i dåligt skick. Vid sidan av detta kommer

bolaget att genomföra ordinarie underhållsåtgärder som ej är hyresgrundande. Nuvarande hyresnivå medger en underhållsnivå på ca 60 mkr per år. Denna nivå bedöms idag vara för låg. Det är därför viktigt att säkerställa en långsiktig hyresnivå som medger en underhållsnivå på 100-130 mkr per år.

I det planerade underhållet ingår även det invändiga underhållet så som målning, tapetsering, golvbyte m m. I dagsläget kan bara lokaler prioriteras som har en extremt dålig nivå alternativt att dessa åtgärder görs i samband med större renoveringar.

Bolaget behöver, tillsammans med sin hyresgäst, planera för minst två större ROT-ombyggnader av skolor/förskolor varje år, för att det ska finnas en möjlighet att komma ifatt i nutid med det bristande underhållet. Vissa byggnader kan komma att behövas rivas, då bristen på underhåll gått för långt och att det blir alltför kostsamt att återställa fastigheterna i brukbart skick.



Klimat och energi

Futurum Fastigheter arbetar för att minimera användningen av våra gemensamma ändliga resurser. Användandet av färskvatten, värme och el ska minska genom effektiv drift och kontinuerliga investeringar. Bolagets arbete styrs av målsättningarna i Örebro Kommuns klimatplan. Efter att Kommunfastigheter i flera år framgångsrikt minskat värmeanvändningen, är det nu minskning av el och olja som är de primära arbetsområdena.

Tyvär har bolagets energiuppföljningssystem slutat fungera fullt ut efter en uppgradering strax före jul. Leverantören felsöker men har ännu inte kommit till rätta med felet. Det innebär att möjligheterna till redovisning av 2013 års resultat är begränsade och en mer utförlig redovisning av året som gått kommer i tertiärrapport 1 2014.

Efter årets kalla inledning stabiliserades fjärrvärmeförbrukningen. Den klimatjusterade förbrukningen blev 114,9 att jämföra med 115,9 för 2012. Det är en minskning med 0,9 procent. Även den absoluta fjärrvärmeförbrukningen har minskat, från 33,5 GWh till 32,4 GWh. Det är en minskning på 3,4 procent som till stor del kan förklaras med att 2013 var mildare än föregående år.

Elförbrukningen för 2013 var totalt 21,7 GWh. Elpriset har en hög prissäkringsnivå till och med 2016 och för 2017 har en tredjedel av vårt elbehov prissäkrats. För 2014 blir priset i stort sett oförändrat jämfört med 2013. Däremot kan vi 2015 förvänta oss en prissänkning motsvarande ca 1,5 miljoner kronor.

Norrbysskolans kök och matsal har fått ny ventilation. Bolaget har bytt ut gammal undermålig ventilation utan värmeåtervinning till ny med bakteriell rening av frånluft från köket. Den bakteriella reningen innebär att vi kan använda roterande värmväxlare och återvinna upp emot 80 procent av värmen i ventilationsluften från köket. Värmeanvändningen på skolan har minskat med 8 procent jämfört med föregående år.

Även i lågstadiebyggnaden på Lillåns skola har ny ventilation installerats. Tidigare år har det varit svårt att hålla en acceptabel inomhustemperatur under årets kallaste dagar. Åtgärden medför att vi kan återvinna upp emot 80 procent av värmen i ventilationsluften, värme som tidigare gått rakt ut. I och med bytet kommer det termiska klimatet i byggnaden att förbättras avsevärt kommande år samtidigt som vi sänker kostnaderna för uppvärmning. Exakt utvärdering går inte, många

förändringar har skett senaste åren på Lillåns skola, speciellt under hösten 2013. Separat mätning för lågstadiebyggnaden saknas.

På Navets skola har det också varit kallt. Våra energioptimerare har där lyckats att optimera driften så att temperaturen ligger rätt, samtidigt som energianvändningen minskat. Jämfört med 2011 är den årliga kostnaden för el och värme nu cirka 450 tusen kronor lägre. Energioptimeringen har bland annat visat på felbyggda radiatorsystem. Dessa har troligen varit felaktiga från det huset byggdes. På Tullängsskolan har ett projekt genomförts för att framför allt minska elanvändningen. I projektet har flera fläktar bytts ut, gamla ventilationsaggregat bytts, ny styrutrustning installerats och utomhusbelysningen effektiviserats. Resultatet är redan under genomförandeåret, energikostnaderna är ca 250 tkr lägre än 2012.

Den nya skolan i Vintrosa kommer att uppföras med höga miljömål. Byggnaden uppförs som certifierat Passivhus och kommer också att certifieras enligt Miljöbyggnad nivå silver. Båda certifieringarna genomförs som ett pilotprojekt och är ett led i att utveckla vår miljöanpassade nybyggnation och fastighetsförvaltning. Det finns idag ingen annan certifierad Miljöbyggnad i Örebro Län.

Ett förslag till ”grönt samarbetsavtal” har tagits fram. Syftet är att engagera de som vistas i våra lokaler att medverka i miljöarbetet på olika sätt och därmed också sänka kostnaderna för energi. En inledande kontakt har tagits med forskningsinstitutet Swedish ICT om ett eventuellt samarbete runt tankarna i det gröna hyresavtalet och visualisering av energianvändningen i exempelvis tillagningskök eller skollokaler. Visualiseringen är då tänkt som ett hjälpmedel och motivation för verksamheten att minska sin energianvändning.

I samband med Lundbyskolans renovering används evakueringslokaler med elvärme. Under hösten 2013 har därmed elanvändningen på Lundbyskolan ökat med ca 200 MWh vilket motsvarar ca 1 procent av Futurums årliga elanvändning.

På Brickebackens skola har förbrukningen av fjärrvärme ökat. Ett antal mindre justeringar gjordes i anläggningen under slutet av december. Inget tydligt resultat kan ännu utläsas. Här finns en potential att effektivisera och ett åtgärds paket kommer att tas fram under våren 2014.

Personal och administration

Bolaget arbetar för att vara en jämställd arbetsplats där varje medarbetares egenskaper uppskattas.

Antalet anställda vid Futurum Fastigheter AB årsskiftet 2013 var 86 personer (2012; 93 personer), 13 (16) kvinnor och 73 (77) män.

Personalomsättningen uppgick till 12,8 % (6,5 %), där avslutade visstidsanställningar stod för 11,6 % (5,4 %). Antalet avslutade visstidsanställningar hör ihop med avslutandet av vårt projekt för yttre skötsel som pågick under perioden 2012-05-02–2013-10-31.

Vi anställde 7 (6) personer i tillsvidareanställningar och 4 (29) personer i allmän visstidsanställning.

Av våra tillsvidareanställningar är idag 17,4 % medarbetare med utländsk bakgrund. Att jämföra med 2012, då siffran var 1,1 %.

Ledningsgruppen bestod vid årsskiftet 2013 av totalt 5 personer, 2 kvinnor och 3 män.

Styrelsen bestod vid årsskiftet av 10 personer, 4 kvinnor och 6 män.

I styrelsen fanns 7 ordinarie ledamöter och tre suppleanter. Av de ordinarie ledamöterna var 4 män och 3 kvinnor.

Futurum Fastigheter AB hade endast en feriearbetare under sommaren 2013.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron var under 2013 låg i bolaget, tre rehabiliteringsutredningar gjordes och besöken hos företagshälsovården för arbetsrelaterade åkommor var få.

	2013	2012
Totalt sjukfrånvaro	2,20%	2,83%
- varav kvinnor	1,40%	3,10%
- varav män	2,39%	2,56%
Upp till 60 dagar, män och kvinnor	2,33%	2,13%
Över 60 dagar, män och kvinnor	2,33%	0,70%

Löner

Löneökningarna för 2013 föregicks av en löneanalys och sedan individuell förhandling där ökningen blev 3,0 procent för Vision och för Sveriges Ingenjörer. Kommunal genomförde en traditionell förhandling enligt löneavtal HÖK 12 där den genomsnittliga ökningen blev 3,0 procent.

Löneanalysen bygger på bland annat en lönejämförelse med andra kommunala bolag såsom

Örebrobostäder AB och Örebroporten AB samt statistik från SCB och SKL.

En lönekartläggning genomfördes och inga osakliga

löneskillnader mellan män och kvinnor kunde påvisas.

Friskvårdsbidraget (1 000 kr/anställd och år) användes under 2013 av 41 personer (10 kvinnor och 31 män), vilket innebär att 47,7 % av personalen utnyttjade bidraget under 2013. Att jämföra med 2012 då 31,2% utnyttjade bidraget.

Förvaltningsavdelningens Yttre Skötselgrupp har under det dryga år som de funnits hos bolaget gått från att vara som mest 27 visstidsanställda i projektform till idag 14 stycken tillsvidareanställda medarbetare. Bolaget nu har ett fantastiskt team för skötsel av halva bolagets behov av yttre skötsel. En arbetsledare är anställd för att leda och fördela arbetet i gruppen.

Mycket tid och pengar har lagts på att förstärka personalens kompetens under första delen av året. All personal har genomgått en HLR-utbildning som avsett hjärt- och lungräddning både på barn och vuxna, utbildning i Heta arbeten, skadedjursbekämpning och dessutom fördjupade kurser i styrsystem och el samt lift utbildning. Alla bolagets chefer och skyddsombud har genomgått en BAM-utbildning.

En grundläggande brandutbildning för den personal som inte har Heta arbeten certifikat har genomförts. Övriga utbildningar som genomförts är bland annat röjsågsutbildning, ledarskapsutbildning för förvaltningschef samt arbetsledarutbildning för arbetsledare på Yttre Skötselavdelningen.

I samband med bytet av bolagets tidsredovisningssystem så köpte bolaget under 2013 in ett eget lönesystem (Hogia) som implementerades i samband med det nya tidsredovisningssystemet. Från och med juni 2013 hanterar nu bolaget sin egen lönehantering. Avtalet med Örebro kommun avseende köp av personaltjänster och lönehantering är därmed uppsagt och bolaget har i och med detta utökats med en löneassistent (50 %), som även kommer att ha andra administrativa uppgifter på ekonomi- och administration.

Under hösten 2013 har ett arbete med att ändra redovisningen enligt de nya redovisningsreglerna (K3) påbörjats, och ett stort arbete kommer att läggas på att få igång systemstöd under våren 2014.

En ny hemsida har byggts upp av bolaget. Driftsättning av den nya hemsidan skedde i december 2013 och är nu under utveckling.

Ekonomi

Resultatet från den löpande verksamheten, fastighetsförvaltning och administration, uppgår till 682 tkr. Årets resultat efter finansnetto uppgår till -31 359 tkr.

Hysesintäkterna beräknas överstiga budgeterat belopp med ca 6 131 tkr då några av de större nyinvesteringarna färdigställdes under året och därmed genererat nya hyresintäkter.

Aktivering av eget arbete avseende projektledare har resultatförts med 2 746 tkr.

Under året har extra satsningar på underhåll utförts med ca 43 mnkr. Satsningen har varit möjlig tack vare nyemissionen på 100 mnkr.

Belopp i tkr om inte annat anges

	2013	2012
Nettoomsättning	285 021	278 466
Hysesintäkter	275 027	262 478
Driftkostnader	144 961	137 037
Underhållskostnader	102 972	61 269
Driftnetto	37 088	80 160
Finansiella kostnader	32 041	32 952
Resultat efter finansiella kostnader	-31 359	10 616
Redovisat resultat	-31 359	4 330

Finansiering

Finansverksamheten regleras av företagets finanspolicy. Futurums låneskuld uppgår till 1 585 000 tkr. Lånen är upptagna enbart i svensk valuta. Futurum arbetar med derivatinstrument i syfte att uppnå önskad risknivå i låneportföljen. Ränteswappar bokförs med mellanskillnaden av betalningsströmmar netto som ränteintäkt-räntekostnad. 1 200 000 tkr är säkrat med räntederivat.

Vägd genomsnittsränta 1,99 %, uppskattad ränta om 12 mån enligt huvudscenario är 2,15 % med en osäkerhet om 0,24 %. Andel räntebindning med förfall inom 1 år är 24,3 % och genomsnittlig räntebindningstid är 4,34 år.

Den höga takt av investeringar som pågår har inneburit att bolaget har utnyttjat sin låneram för 2013 och kommer att behöva utöka låneramen för 2014.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserad vinst vid årets ingång	4 334 418 kr
Överkursfond	157 450 000 kr
Årets resultat	-31 358 641 kr
	<hr/>
Summa	130 425 777 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs 130 425 777 kr



RESULTATRÄKNING

<u>Belopp i tkr</u>	Not	2013-01-01-- 2013-12-31	2012-01-01-- 2012-12-31
Nettoomsättning	1	285 021	278 466
Fastighetskostnader	2	-144 961	-137 037
Underhållskostnader		-102 972	-61 269
Driftnetto		37 088	80 160
Av-nedskrivning i förvaltningen	2,5,6	-24 032	-23 795
Bruttoresultat		13 056	56 365
Central administration och marknadsföring	3	-12 374	-12 797
Rörelseresultat		682	43 568
Ränteintäkter		1 111	5 869
Räntekostnader		-33 152	-38 821
Resultat efter finansiella poster		-31 359	10 616
Bokslutsdispositioner	4	0	-6 286
Resultat före skatt		-31 359	4 330
Skatt på årets resultat			
Årets resultat		-31 359	4 330

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	NOT	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	1 606 784	1 351 815
Övriga anläggningstillgångar	6	3 165	
Inventarier , verktyg och installationer	7	7 121	5 645
Pågående nyanläggningar, om-tillbyggnader	8	<u>165 931</u>	<u>72 607</u>
		1 783 001	1 430 067
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga fordringar	9	<u>59 108</u>	<u>76 136</u>
		<u>59 108</u>	<u>76 136</u>
Summa anläggningstillgångar		1 842 109	1 506 203
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager med mera</i>			
Lager och Förråd		137	-
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 575	48 710
Fordringar koncernföretag			211
Övriga kortfristiga fordringar		169 435	39 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>2 161</u>	<u>3 452</u>
	10	177 171	92 101
Kassa och bank	11	<u>1 253</u>	<u>13 971</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>178 561</u>	<u>106 072</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		2 020 670	1 612 275

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	12	<u>77 550</u>	<u>67 550</u>
		77 550	67 550

Fritt eget kapital

Överkursfond		157 450	67 450
Balanserade vinstmedel		4 334	4
Årets resultat		<u>-31 359</u>	<u>4 330</u>
		<u>130 425</u>	<u>71 784</u>
		207 975	139 334

Obeskattade reserver

Akkumulerade avskrivningar utöver plan	13	<u>1 576</u>	<u>1 576</u>
		1 576	1 576

Långfristiga skulder

Långfristig skuld Örebro kommun	14	<u>1 644 108</u>	<u>1 386 136</u>
		1 644 108	1 386 136

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	15	55 368	50 637
Skulder koncernföretag		17 028	5 106
Övriga skulder		774	21 837
Upplupna kostnader och föutbetalda intäkter		<u>93 841</u>	<u>7 649</u>
		167 011	85 229

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 020 670

1 612 275

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Belopp i tkr</i>		<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Tkr	<u>2013</u>
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster		-31 359
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)		25 314
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-6 045
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager		-137
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-68 042
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		64 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-9 470
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-378 248
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		
Försäljning/minskning av finansiella anläggningstillgångar		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-378 248
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån		275 000
Nyemission		100 000
Lämnade koncernbidrag		
Erhållna aktieägartillskott		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		375 000
Årets kassaflöde		-12 718
Likvida medel vid årets början		13 971
Likvida medel vid årets slut		1 253

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

Futurum Fastigheter i Örebro AB använder den funktionsindelade resultaträkningen. Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) ÅRL samt följer Bokföringsnämndens rekommendationer.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder värderas till anskaffningsvärde, om inte annat anges. Anskaffningsvärdet belastas inte av räntekostnader.

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Intäkterna redovisas netto efter moms och rabatter. I bokslutet 2013 finns förutbetalda hyror för 2014 uppbokade då hyrorna aviseras i förskott.

Fastigheter

Färdigställda ny-, till- och ombyggnader samt förbättringar av värdehöjande karaktär har aktiverats och skrivits av enligt plan. Avskrivningar enligt plan grundas på anläggningarnas ursprungliga anskaffningsvärden och fördelas över den beräknade ekonomiska livslängden som framgår nedan.

Leasing

Leasingavtal redovisas enligt Bokföringsnämndens allmänna råd. Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Det innebär att leasingavgiften kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Fordringar

Fordringar upptas efter individuell värdering till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade ekonomiska livslängder. Anläggningstillgångarna avskrivs linjärt enligt följande:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	3-10 år

Inventarier av mindre värde kostnadsförs direkt.

Användning av derivatinstrument

Bolaget använder derivat i den finansiella verksamheten. Syftet är att erhålla en säker räntebindningsstruktur. Derivatet används endast i säkringssyfte. Intäkter och kostnader för ränteswappar nettoredovisas under räntekostnader. Alla derivatavtal är ingångna med godkända motparter enligt Örebro kommuns koncerngemensamma finanspolicy.

Utestående derivat uppgår till 1 200 000 tkr och utgörs av ränteswappar. Förfallotidpunkten för dessa sträcker sig mellan 2016- 2023 och med en genomsnittlig löptid om ca 4,34 år.

Fast räntesats enligt ränteswapavtalen varierar mellan 1,53 % och 2,72 %. Rörlig ränta enligt underliggande låneavtal ligger vid bokslutstillfället på 1,29 % -1,46 %. Förändringar i marknadsvärdet redovisas varken i resultatet eller i balansräkningen utan är endast för upplysning.

NOTER

Not 1. Nettoomsättning	2013	2012
Hysesintäkter Lokaler	278 232	268 226
Outhyrt	-3 205	-5 748
Debiterade administrationsavgifter	947	1 505
Ersättningar Förvaltningsavtal	4 068	4 417
Aktiverat arbete för egen räkning	2 746	-
Övriga ersättningar	2 233	10 066
Summa intäkter	285 021	278 466

Not 2. Driftkostnader	2013	2012
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	36 432	40 685
Mediaförbrukning	56 657	51 351
Avskrivning av inventarier och bilar	762	492
Fastighetsadministration	49 170	42 268
Fordonskostnader	1 940	2 241
Summa Driftkostnader	144 961	137 037

Not 3. Central administration och marknadsföring	2013	2012
Administrationskostnaderna innehåller kostnader för företagsledning, del av ekonomi, marknadsföring samt övrig kontorsadministration		
Reklam & Pr	179	389
Datakostnader	1 681	2 213
Avskrivning inventarier	526	198
Personalkostnader Företagsledning och styrelse	5 844	4 752
Övriga administrativa kostnader	4 144	2 613
Omställningskostnader		2 632
Summa Central administration och marknadsföring	12 374	12 797

Personalkostnader	2013	2012
Styrelse och verkställande direktör		
Löner och andra ersättningar	1 649	1 963
Sociala kostnader	1 491	594
<i>Varav pensionskostnader och förpliktelser</i>	428	253

Övriga anställda

Löner och andra ersättningar	27 046	23 210
Sociala kostnader	10 596	7 643
<i>Varav pensionskostnader och förpliktelser</i>	<i>1 892</i>	<i>1 635</i>
Summa löner och andra ersättningar	40 782	33 410

För styrelsen finns inga avtal om pension. Avtalsenlig pension för Vd utgår från 65 års ålder. För styrelsen finns inga avtal om avgångsvederlag. Vd har ett års uppsägningstid och tolv månaders avgångsvederlag. Övriga ledande befattningshavare i bolaget har sex månaders uppsägningstid, men inga avtal avseende avgångsvederlag.

Ersättning till revisorer	2013	2012
Ersättning till revisionsföretag	134	70
Ersättning till revisionsföretag (2012)	122	
Varav avser andra uppdrag än revision	41	15

Not 4. Bokslutsdispositioner	2013	2012
Avskrivningar utöver plan		-1 576
Koncernbidrag till Örebro Rådhus AB		-9 500
Aktieägartillskott		4 790
Summa Bokslutsdispositioner	0	-6 286

Not 5. Byggnader och mark	2013	2012
<i>Byggnader</i>		
Ingående anskaffningsvärde	1 374 142	
Inköp under året	280 007	1 375 610
Försäljningar och utrangeringar under året		-1 468
Omklassificering	-1 099	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 653 050	1 374 142

NOTER, forts.

Ingående avskrivningar	22 327	
Försäljningar och utrangeringar under året	0	
Årets avskrivningar	23 939	22 327
Utgående ackumulerade avskrivningar	46 266	22 327
Utgående bokfört värde byggnader och mark	1 606 784	1 351 815

1 099 tkr är omklassificerat från byggnad till markanläggning

Not 6. Markanläggningar	2013	2012
<i>Markanläggningar</i>		
Ingående anskaffningsvärde	0	
Omklassificering	1 099 *	
Inköp under året	2 154	
Försäljningar och utrangeringar under året		
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 253	0
Ingående avskrivningar	0	
Försäljningar och utrangeringar under året	0	
Årets avskrivningar	88	
Utgående ackumulerade avskrivningar	88	0
Utgående bokfört värde markanläggningar	3 165	0

*1 099 tkr är omklassificerat från byggnad till markanläggning

Not 7. Inventarier	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	6 336	
Inköp under året	2 763	6 336
Försäljningar och utrangeringar under året	0	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 099	6 336
Ingående avskrivningar	691	
Försäljningar och utrangeringar under året	0	
Årets avskrivningar	1 287	691
Utgående ackumulerade avskrivningar	1 978	691
Utgående planenligt restvärde	7 121	5 645

Not 8. Pågående nyanläggningar, om-tillbyggnader	2013	2012
Pågående nybyggnad och förskott	40 847	13 584
Pågående om- och tillbyggnad	75 677	52 839
Pågående markanläggningar	119	585
Pågående hyresgästanpassningar	47 001	5 599
Aktiverat, eget arbete	2 287	
Utgående bokfört värde pågående nyanläggningar, om-tillbyggnader	165 931	72 607

Not 9. Långfristiga fordringar	2013	2012
Skatteverket, Momsfordran Jämkningsmoms	59 108	76 136
Summa långfristiga fordringar	59 108	76 136

Not 10. Kortfristiga fordringar	2013	2012
Kundfordringar	5 575	48 710
Förskottsmoms, hyror	16 427	19
Skatteverket, Momsfordran Jämkningsmoms	17 028	20 279
Övriga fordringar	135 980 *	19 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 161	3 452
Summa kortfristiga fordringar	177 171	92 101

*Bolaget är ansluten till ett koncernkonto hos Örebro kommun. Saldot på koncernkontot redovisas som en kortfristig fordran mot Örebro kommun (131 298 tkr)

Not 11. Kassa och Bank	2013	2012
Kassa	1	1
Banker	1 252	13 970
Summa Kassa och bank	1 253	13 971

NOTER, forts.

Not 12. Eget kapital

	Aktiekapital	Överkursfond	Fritt eget kapital
Ingående Balans	67 550	67 450	4 334
<i>Årets förändring</i>			
Nyemission	10 000	90 000	
Resultat 2013			-31 359
Utgående Balans	77 550	157 450	-27 025

Antal aktier uppgår till 38 775

Not 13 Obeskattade reserver	2013	2012
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	1 576	1 576
Summa obeskattade reserver	1 576	1 576

Not 14. Långfristiga skulder	2013	2012
Låneskuld Örebro kommun	1 585 000	1 310 000
Örebro kommun, momsjämkning	59 108	76 136
Summa långfristiga fordringar	1 644 108	1 386 136

Not 15. Kortfristiga skulder	2013	2012
Leverantörsskulder	55 368	50 637
Skulder koncernföretag, Ö-kommun	17 028	5 106
Övriga skulder	774	21 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	93 841 *	7 649
Summa kortfristiga fordringar	167 011	85 229

*Hyror för 1:a kv 2014 inbetalades i december 2013 om ca 83 mnkr

INVESTERINGAR 2013-12-31

Rostaskolan nybyggnation samt rivning	38 981 128,69
Växthuset ny fsk	29 983 283,67
Garphyttans skola ny fsk	29 087 685,61
Murgrönan 1 ombyggnad samt tillbyggn.	20 829 393,26
Ervalla ny fsk	14 944 908,45
Brunnsskolan kök tillbyggnad	11 915 192,71
Kameleontens fsk underhåll	11 689 304,79
Ringblommans fsk 2 avdelningar	6 135 058,92
Varberga skolan ombyggnad fsk	6 128 056,79
Lillkyrka fsk tillbyggnad	4 195 580,96
Engelbrektskolan flytt till WUC	2 521 639,89
Engelbrektskolan ombyggnad av slöjdsalar	2 328 788,95
Lillåns Norra skola värmekulvert	1 507 851,08
Karl Johanskolan nytt aggregat	1 132 679,99
Tullängskolan ombyggnad VVS lokaler	1 090 188,78
Per-Andersgården nya fönster & fasad	1 025 141,60
Risbergsskolan ombyggnad WUC	1 005 364,46
Kulturskolan dans/musiksalar	904 552,09
Gröna villan Hyresgäst Anpassningar	682 248,85
Karolinska skolan café	539 395,37
Kristina skolan nytt personalutrymme	341 316,00
Brukets skola hyresgäst Anpassningar	332 970,36
Grönvallska villan uteplats	180 000,00
Blåklintens fsk byte av diskmaskin mm	172 526,54
Tullängskolan hyresgäst Anpassning. Komteck	143 667,98
Kameleontens fsk omföring	-60 000,00
SUMMA BYGGNAD	187 737 925,79



FUTURUMS STYRELSE

Styrelsen 2013

Mats Sjöström, ordförande

Håkan Gransten, ledamot

Magnus Lagergren, ledamot

Camilla Andersson, ledamot

Daniel Granqvist, ledamot

Ia Malmqvist, ledamot

Marianne Thyr, ledamot

Mohammed Barkhad, suppleant

Charlotte Edberger Jangdin, suppleant (t.o.m. 2013-04-30)

Johan Svensson, suppleant (fr.o.m. 2013-05-01)

Maria Haglund, suppleant

Revisorer

Stefan Tärnell, auktoriserad revisor, KPMG

Claes Pettersson, auktoriserad revisor, KPMG

Lekmannarevisorer

Leif Lewin

Karin Melin Nauc ler

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i tkr om inte annat anges **2013** **2012**

Resultaträkningen

Nettoomsättning		285 021	278 466
Hysesintäkter		275 027	262 478
Driftkostnader		144 961	137 037
Underhållskostnader		102 972	61 269
Driftnetto	1	37 088	80 160
Finansiella kostnader		32 041	32 952
Resultat efter finansiella kostnader		-31 359	10 616
Redovisat resultat		-31 359	4 330

Balansräkningen

		1 609	1 351
Fastigheternas bokförda värde	2	949	815
			1 375
Fastighetsförvärv		87 730	610
Ny- och ombyggnationer fastigheter		187 738	
Övriga investeringar anläggningstillgångar		6 725	
		1 585	1 310
Fastighetslån		000	000
		2 020	1 612
Balansomslutning		670	275
Eget kapital		207 975	139 334

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Uthyrbar area, m2		355 024	349 286
Vakant area, m2		4 721	4 234
Direktavkastning i %	3	2,30	5,90
Hysesintäkter per kvm, kr		784	768
Drift per kvm, kr		408	392
Underhåll per kvm, kr		290	175
Låneskuld per kvm, kr		4 464	3 751

Finansiella nyckeltal

Eget kapital		207 975	139 334
Soliditet i %	4	10,29	8,64

Definitioner

- 1) Nettoomsättningen minus drift- och underhållskostnader
- 2) Inkluderar mark och markanläggningar
- 3) Driftnetto delat med genomsnittligt bokfört värde på fastigheterna
- 4) Eget kapital i förhållande till balansomslutningen

FASTIGHETER

Objekt	Fastighet	(BTA), kvm	Bokfört byggnads- värde, tkr	Bokfört mark- värde, tkr
Almby skola	Vänern 10	13 126	43 353	9 029
Eklundaskolan	Pallas 1	2 203	7 836	2 095
Sörbyskolan	Bottenhavet 9	3 327	24 199	4 943
Nikolaiskolan	Renen 3, 4	10 086	12 853	5 350
Stureskolan	Fluggnapparen 1	2 756	3 291	1 242
Sveaskolan	Läraren 1	2 771	4 490	1 557
Gumaeliuskolan	Vitsippan 3	7 672	9 829	3 313
Brukets skola	Tegelbäraren 4	4 606	14 073	2 861
Västra Engelbrekt	Lektionen 1	10 587	20 534	5 606
Lars Wivalliuskolan	Balladen 2	2 026	4 557	923
Tegnérskolan	Morellen 1	2 054	9 694	2 731
Lillåns skola	Hovsta 5:1	11 423	14 574	2 713
Ervalla skola	Ervalla 1:68	1 513	4 754	611
Närkes Kils skola	Hammarby 2:34	2 692	12 569	1 760
Lillåns södra skola	Adresslappen 5	2 901	22 101	4 713
Ölmbrotorps skola	Ölmbrotorp 1:3	1 856	4 586	661
Lundby skola	Stenbrottet 1	3 974	9 638	1 915
Wallerska skolan	Kölan 1	3 489	6 558	1 518
Mariebergsskolan+förskola	Mosås 1:205	6 683	68 521	19 870
Almbro skola	Södra Bro 9:1	2 113	4 746	658
Brickebackens centrum	Grantoppen 6	11 985	46 377	8 454
Brunnsskolan	Askungen 2	4 127	21 314	2 727
Ekeskolan	Eriksberg 2	7 208	72 808	12 070
Odenskolan	Talby 27:50	8 442	14 814	1 929
Askers skola	Askersby 4:54	1 408	12 268	1 436
Hampetorps skola	Lännäs-Mosstorp 1:40	1 206	3 137	389
Kilsmo skola	Kilsmo 6:93	618	2 624	329
Stora Mellösa skola	Alm 1:63	2 984	10 165	1 281
Olaus Petriskolan	Muttern 10	8 549	42 335	8 257
Norrbyskolan	Grundskolan 1	5 946	13 101	2 669
Glanshammar skola	Glanshammar 9:1	4 810	32 624	4 370
Rinkaby gamla skola	Rinkaby 4:2	761	1 618	222
Varbergaskolan	Skolan 1	3 464	17 414	2 850
Hagaskolan	Skolhuset 1	3 670	9 263	1 771
Rostaskolan	Stjärnatlasen 1+ Stjärnkikaren 1	7 193	51 399	2 832
Vintrosa skola	Östra Via 1:96	4 629	9 042	1 178
Garphyttan skola/förskola	Garphyttan 8:1	5 526	46 797	2 242
Karolinska skola	Husaren 4	13 126	20 498	8 664
Risbergska skolan	Rosta gård 1	17 976	33 535	8 006
Tullängsskolan	Gelbgjutaren 11	32 184	72 804	19 290
Kyrkskolan Glanshammar	Glanshammar 5:2	414	279	47

Objekt	Fastighet	(BTA), kvm	Bokfört byggnads- värde, tkr	Bokfört mark- värde, tkr
Adolfsbergsskolan + förskola	Nyckelpigan 2	16 386	28 608	5 809
Björkhagaskolan	Dimman 1	2 627	8 248	2 023
Karl Johansskolan	Lavendeln 1	7 288	8 873	2 248
Västra Mark, gymnastikhall	Stormhatten 1	928	2 188	471
Navets skola	Fatburskvinnan 1	7 306	32 196	10 061
Almby Södra	Siljan 6	3 863	6 873	1 532
WUC/Engelbrektskolan	Måsen 18	18 860	45 582	13 626
Karlslunds skola	Pedagogen 1	3 806	5 435	4 434
Latorps skola	Värberg 12:1	1 160	2 447	311
Ervalla förskola	Ervalla 1:68	479	15 340	59
Lillgården	Hovsta Prästbol 1:2, 1:10, 1:12, 1:14	406	1 153	34
Kulturskolan	Färgeriet 7	4 893	6 403	5 511
Kristinaskolan	Nikolai 3:287	1 553	5 632	2 313
Fagertärn förskola	Fågelsjön 6	188	804	142
Näsby förskola	Rösten 1	767	18 942	3 623
Måsens förskola (ingår i Engelbrektskolan)	Måsen 18	297	0	0
Or mesta förskola	Sofia 1	776	11 757	2 474
Tussilago förskola/Stjärnhusskolan	Murgrönan 1	1 970	24 236	751
Pettersbergs Förskola Stenstorp	Låset 2	540	436	100
Rynningeåsens förskola	Patrullen 1	616	12 444	2 499
Körsbärggården förskola	Krassen 1	662	381	129
Knagglabackens förskola	Blåslampan 3	589	289	78
Hästskon förskola	Krubban 1	1 198	10 250	2 228
Sagan förskola	Balladen 5	631	1 647	344
Nybackens förskola	Mikael 2:51	447	2 002	179
Kameleontens förskola	Sidensvansen 3	685	11 762	49
Emilia Vallåkra Förskola	Kronojorden 2	716	6 341	1 307
Fantasia förskola	Varberga 15	656	1 648	394
Gränden förskola	Varberga 17	606	1 325	324
Blåmesen förskola+frt	Barnstugan 1	1 296	890	180
Grönkulla förskola	Askungen 2 1	1 194	1 479	274
Fröet förskola	Bottenhavet 1	355	1 510	0
Oskarstorget förskola	Blåhaken 1	588	2 218	787
Blåklinten förskola	Kristallen 3	557	1 477	263
Tybble förskola	Bottenhavet 16	381	713	317
Apelgården, förskola	Rörströmsälven 25	382	464	99
Språk och lek förskola	Rörströmsälven 26	380	486	103
Linden förskola	Långseleån 14	382	386	82
Skaldevillan	Rörströmsälven 28	286	650	171
Sörbygård förskola	Sörbygården 2	725	1 287	338

FASTIGHETER, forts.

Objekt	Fastighet	(BTA), kvm	Bokfört byggnads- värde, tkr	Bokfört mark- värde, tkr
Änglagård förskola	Stenbrottet 1	410	809	194
Hasselgården förskola	Långseleån 15	381	403	76
Kastanjegården förskola	Rörströmsälven 27	767	738	769
Bollen förskola	Björkstammen 2	939	774	176
Hopprepet förskola	Björkriset 2	915	1 062	243
Lillläns förskola (Domherren Daghem)	Hovsta 16:1	1 018	1 617	364
Per Andersgården förskola	Talby 27:50	1 043	4 749	496
Gunghästen skola	Tallkronan 3	917	1 216	246
Trollskogens förskola	Tallriset 2	932	769	176
Berga Gård förskola	Labradoren 1	578	560	130
Ringblomman förskola	Glanshammar 4:22	1 346	27 868	2 875
Backagården förskola	Alm 1:63	783	1 333	95
Byggklossen förskola	Tallbarret 2	871	1 732	326
Heimdal förskola	Almby 13:77		0	1 800
Almby förskola	Dellen 16	1 093	1 324	336
Södra Gården förskola	Lekvattnet 11	655	3 819	799
Sagogården förskola	Långseleån 13	637	4 601	784
Ädelstenen förskola	Ädelstenen 1	840	1 741	419
Växthuset/Hjärstastugan fsk.	Ronnebyån 10	1 120	31 154	366
Karlsundsvillan förskola	Långbro 2:25	855	814	201
Bettorps förskola	Datumstämpeln 1	1 296	3 375	709
Solskenet förskola	Solskenet 1	641	680	121
Väster Parks förskola	Stormhatten 1	668	2 710	590
Rinkaby förskola	Rinkaby 2:30	190	1 448	81
Lillkyrka förskola	Kärsta 11:3	573	10 973	827
Fridensberg förskola	Flugsnapparen 4	694	943	341
Ekängens förskola	Purjolöken 3	986	18 546	3 202
Grönvallska villan förskola	Ölmbrotorp 1:159	469	973	117
Junibacken förskola	Sparven 6, 7	911	2 848	589
Mosjö förskola	Mosås 2:26	594	4 673	618
Stallbackens förskola	Oxkarlsen 3	425	754	165
Ekebergabackens förskola	Almby 13:737	920	12 951	2 246
Klockarängens förskola	Hovsta 16:1	528	7 175	1 448
Björkbacken/Talldungens förskola	Rörströmsälven 24	424	757	171
Medinska	Ölmbrotorp 1:1	152	545	77
Larsgården	Mikael 2:38	289	393	77
Glommagården förskola	Nikolai 3:111	1 511	1 896	498
Finska föreningen skola/förskola	Långbro 2:128	777	263	130
Prästhagen förskola	Tislången 3	217	910	237
Askersvägen förskola	Askers Klockargård 1:1	650	2 066	0
Guldäppet förskola	Långseleån 12	253	82	0
Järle förskola	Flåten 1:60	185	627	0

Objekt	Fastighet	(BTA), kvm	Bokfört byggnads- värde, tkr	Bokfört mark- värde, tkr
Odensbackens brandstation	Talby 27:46	425	1 496	209
Garphyttans brandstation	Garphyttan 5:173	442	238	60
Glanshammars brandstation	Glanshammars Bygdegård 2:1	163	62	161
Vintrosa brandstation	Östra via 3:49	150	0	0
Vinön brandstation	Norra Vinön 10:1	71	0	0
Örebro brandstation	Litografen 4	7 667	37 105	8 120
Lagmangatan 23 A	Skrikan 7	370	987	321
Ånstagatan 19	Gesällen 6	450	3 536	1 505
Villan	Vallåkra 1	160	430	120
Wasa hantverk Västerängen	Talgoxen 1	416	197	46
Venan	Olaus Petri 3:180	0	3 109	202
Hagmarkgatan 42	Perseus 3	180	276	154
Bagges villa förskola	Glanshammar 2:15	251	2 785	416
Fontänhuset	Hopprepet 11-12	821	258	96
Kvinnohuset	Vargen 1	832	1 141	582
Hjelmgården	Frövättern 2	875	579	150
Gröna Villan Varberga Torg	Varberga 16	251	1 013	77
Glanshammars Bygdegård	Glanshammars Bygdegård 2:1	810	820	134
Stödboende Slussen	Siskan 5	1 556	1 220	287
Akkumulerade avskrivningar			46 266	0
Justeringar under 2012			429	152
Summa:		376 852	1 386 391	266 659
(Summa bf byggnader och mark)			1 606 784	



FUTURUM
FASTIGHETER I ÖREBRO AB

Futurum Fastigheter i Örebro AB
Box 33 500, 701 35 Örebro
Besöksadress: Pappersbruksallén 1,
702 15 Örebro
Telefon 019 - 767 91 00