



Affärsplan 2022–2026

Vår väg framåt

FUTURUM
FASTIGHETER I ÖREBRO AB

Innehåll

Vår väg framåt.....	3
Historia	3
Framtiden	3
Futurums fyra grundpelare	5
Vår vision	5
Vår affärsidé	6
Vår mission	7
Våra värdeord.....	7
Agenda 2030.....	8
Genomförda aktiviteter.....	10
Målområden enligt Agenda 2030.....	10
Arbetsätt	11
Klimatneutralitet innan 2030	12
Långsiktigt hållbar ekonomi	13
Ökad biologisk mångfald	14
Arbetsliv för alla	15
Intressentmodell	16
Ägarperspektiv	16
Barnperspektiv	16
Marknadsperspektiv.....	17
Medarbetarperspektiv	17
Kundperspektiv.....	17
Resan fortsätter.....	18
Vi som står bakom vår affärsplan:.....	19

Vår väg framåt

Arbetet med att förvalta och utveckla vårt företag pågår. Vårt fokus ligger på kommande generationers arbets- och livsmiljö. Vi ska se till att dagens barn och deras barnbarn får utvecklas och blomma i lokaler som är sunda, friska och trygga. Vi ska göra detta med fokus på en långsiktigt god ekonomi och ett hållbarhetsarbete som initialt minimerar vår klimatbelastning och över tid bidrar till att positivt stärka livsvillkoren för allt levande.

Vi har bestämt oss för att ta alla de varningssignaler som vi ser på största allvar. Det som från början handlade om lokaler och arbetsmiljö för barn och unga har vidgats till att handla om så mycket mer.

Historia

Futurum startade sin resa 2012. Uppdraget var glasklart från första stund. Besjälade av vår vision, Miljöer värdiga våra barn, skulle vi se till att barn, unga och personal som vistas i våra lokaler skulle få en sund, frisk och trygg arbetsmiljö.

11 år senare kan vi säga att vi kommit en lång väg mot att nå vår vision. Fastigheterna är i bra skick, våra kunder är nöjda, vi har de bästa medarbetarna, vårt hållbarhets-arbete ligger i framkant och vi har en stabil ekonomi.

Historien, tillsammans med Futurums resa, har visat att vi måste tänka långsiktigt. Om vi enbart tänker kortsiktigt så riskerar vi att bygga upp ett fastighetsbestånd som inte kommer leva upp till vår vision ”Miljöer värdiga våra barn”.

Framtiden

Vi driver och utvecklar bolaget med fokus på framtiden. Det är därför vi heter Futurum.

Vi agerar som om barnen och ungdomarna är våra kunder. Dessutom är de vår framtid. Så även om vi är ett fastighetsbolag så är det framtiden vi jobbar med. Vi ska skapa värde varenda minut vi tillbringar på jobbet. Värdeskapande arbete här och nu kommer skapa förutsättningar för framtiden. Det är vårt ansvar att förvalta och utveckla våra fastigheter så att funktion och värde säkerställs över tid.

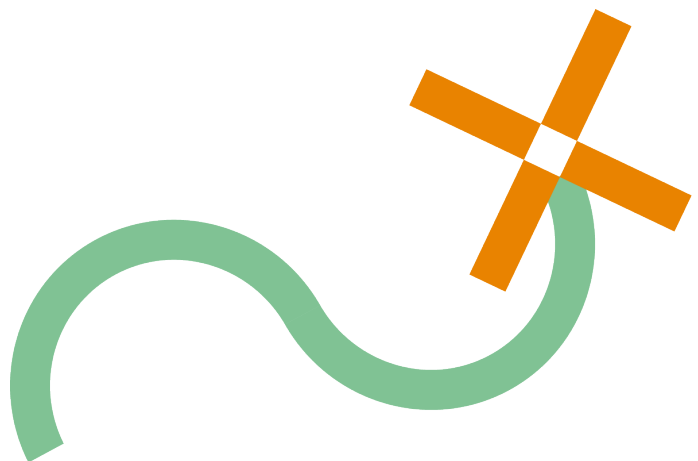
Strategier och vägval, som vi fattar beslut om idag, får konsekvenser i framtiden.

En stor utmaning för oss, som ett aktivt fastighetsbolag, är att vi påverkar klimatet negativt när vi bygger och bygger om. Byggbranschen svarar för nästan 40 procent av de globala utsläppen. 28 procent av dessa utsläpp är kopplade till byggprocessen där byggnadsmaterialen står för den största delen. Så trots att vi är CO₂-neutrala i vår energiförbrukning, vad gäller el och värme, så har vi en stor utmaning i att minska vår klimatbelastning som är kopplad till det material vi köper.

Av den totala klimatbelastning som en ny skola har, om man räknar ihop byggnation och hela skolans livslängd, står byggnadsmaterialen och byggskedet för cirka 70 procent av den totala klimatbelastningen. Vi måste hitta nya sätt att bygga våra hus på om vi ska klara av att stoppa och minska de negativa klimatförändringarna. Denna del av vår affärsplan är den absolut viktigaste och utmaningarna är stora eftersom vi inte själva råder över materialutbudet då mycket av det material som vi köper framställs med energi på en global marknad som inte är CO₂-neutral.

Den viktigaste delen av vårt arbete handlar just om att säkerställa vad vi behöver göra här och nu samt inom de kommande åren för att vi ska kunna känna oss trygga i att de barn som ska vistas i våra lokaler om 50 år får en sund och trygg arbetsmiljö.

Vi ska nå våra övergripande mål via aktiviteter som vi alla känner oss dedikerade att utföra. Vi bestämmer vad vi ska göra och sen gör vi det!



Futurums fyra grundpelare

Vår vision

Vår vision - Miljöer värdiga våra barn - är lika stark som självklar. Vi har haft den med oss sedan vi startade 2012. Vi brukar säga att det är den enda ledstjärna vi behöver, för den har drivit oss dit vi är idag.

När vi nu tar sikte på vår vision för de närmaste fem åren gör vi det i en värld som står inför stora utmaningar. Enligt de Globala klimatmålen måste alla människor, organisationer, och stater minska sina utsläpp av växthusgaser annars kommer den globala uppvärmningen att fortsätta öka. Det kommer ge allvarliga konsekvenser för ekosystem, havsförurning, mänsklig säkerhet, matproduktion, vattentillgång, hälsa samt ökad risk för naturkatastrofer.

Det är dags att vi bryr oss om kommande generationer, det vill säga våra barn och deras barn och barnbarn. Vi behöver visa det i handling, inte bara i ord. Vi kommer göra vårt yttersta för att minska vår påverkan på klimatet så att våra lokaler omges av en hållbar värld för framtidens barn och unga.

Vår vision känns mer aktuellt än någonsin förr!

Vår affärsidé

Vår affärsidé är att förvalta, utveckla och bygga kostnadseffektiva och framtidssäkra miljöer som stödjer våra kunders verksamhet.

Vår affärsplan utgår från agenda 2030. Vi har redan kommit en bit på väg för att leva upp till dessa. Tack vare en kompetent och engagerad personal har vi minskat vår energianvändning och säkerställt att våra lokaler enbart förbrukar förnyelsebar energi.

Våra nybyggnadsprojekt certifieras enligt Miljöbyggnad silver samtidigt som produktions-kostnaderna är låga vilket kommer våra hyresgäster till gagn då hyresnivån kan hållas på en låg nivå samtidigt som byggnaderna är hållbara.

I vår fastighetsförvaltning driver personalen fastigheterna framåt. Inställningen är våra hus och grönytor ska skötas men professionalism och engagemang, så att de kan vara en bra miljö att vistas i under flera generationer. Vi ska leverera sunda och trygga utbildningslokaler med en rimlig och hållbar hyresnivå även till våra barns barnbarn.



Vår mission

Vi är ett fastighetsbolag som utvecklar och förvaltar förskolor, skolor, brandstationer och energilösningar.

Vi gör vårt yttersta för att barn och unga ska få vistas i sunda och trygga lokaler. Vi vill att de beger sig till sin förskola eller skola med glädje så att de inspireras till att skaffa ny kunskap för att växa, utvecklas och blomma.

Vi har en aktiv roll i våra barn och ungdomars framtid.

Våra värdeord

ÖREBROARE

Vi bidrar till att utveckla Örebro kommun. Barn, föräldrar, pedagoger, folkvalda med flera ska känna förtroende och trygghet i att Futurum verkar för hela Örebro kommuns bästa.

UTVECKLING

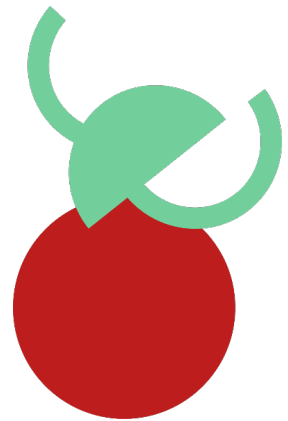
Vi vill upplevas som en krävande och inspirerande samarbetspartner, arbetsgivare och samhällsutvecklare.

HÅLLBARHET

Vi använder våra resurser klokt, i det stora och i det lilla, för att nå långsiktig hållbarhet.

OMTANKE

Vi är lyhörda och utstrålar en positiv attityd. När andra ser problem ser vi lösningar.



Agenda 2030

Vi har kommit en bit på väg i vårt arbete mot att nå våra identifierade målområden enligt Agenda 2030. Vi vet att vi kan göra mer för att minska vår klimatpåverkan och leva upp till de globala målen i Agenda 2030.

Vi har genomfört en hel rad aktiviteter utifrån de övergripande målen. Aktiviteterna har skapat en kultur - bara vi bestämmer oss så kommer vi kunna motverka en negativ utveckling och fånga upp de möjligheter som finns till att förbättra vår värld.

De här målen har vi valt att jobba vidare med.



Mål 3: God hälsa och välbefinnande

Futurum vill erbjuda sin medarbetare ett hållbart arbetsliv. En god arbetsmiljö där människor trivs, utvecklas och mår bra är utgångspunkten. Ett lyhört ledarskap där hälsofrågor tas på allvar är en viktig del.



Mål 5: Jämställdhet

Futurum ska arbeta med mångfald utifrån människors lika värde oavsett kön, etnisk tillhörighet, religion, sexuell läggning och trosuppfattning. Futurum ska vara en trygg och säker arbetsplats där arbete och fritid harmoniserar och det systematiska arbetsmiljöarbetet är en del av det dagliga arbetet för att förebygga ohälsa och olyckor.



Mål 7: Hållbar energi för alla

Futurum ska arbeta för hållbara energilösningar och i förlängningen en hållbar framtid för barn och ungdomar. Futurum ska lämna så litet klimatavtryck som möjligt för framtida generationer.



Mål 8: Anständiga arbetsvillkor och Ekonomisk tillväxt

Futurum ska bygga upp en stark ekonomi för att framtidssäkra fastigheternas underhållsbehov. Att arbeta aktivt och ansvarsfullt för en god arbetsmiljö.



Mål 11: Hållbara städer och samhällen

Futurum ska investera i hållbara samhällslösningar som kommer barn och ungdomar till gagn. Att certifiera fastigheterna enligt Miljöbyggnad Silver och göra sunda materialval är en del av detta.



Mål 12: Hållbar konsumtion och produktion

Futurum ska ställa krav vid upphandling och arbeta för smartare materialval och tekniker för att minimera klimatavtrycket.



Mål 13: Bekämpa klimatförändringarna

Futurum ska fortsatt vara en motor för minskad klimatbelastning och därmed bidra till en hållbar framtid.



Mål 15: Ekosystem och ekologisk mångfald

Vi ska jobba konkret med att främja biologisk mångfald i vår löpande förvaltning och i vår projektverksamhet.

Genomförda aktiviteter

I våra hållbarhetsrapporter har vi beskrivit i vilka delar vi lagt vårt fokus på fram till nu, och vilka mål vi strävar mot. Trots att det finns mer att göra så har vi ändå genomfört en hel del som är i linje med agenda 2030.

- 92% nöjda medarbetare 
- 15% utrikes födda medarbetare (ej eu/norden) 
- Vi producerar 500 MWh solel (2,8% av vårt elbehov) 
- Vi har låga hyresnivåer 1 269 kr/kvm (2020) 
- Marknadsvärde drygt 2 mdkr högre än bokfört värde 
- Av vår totala lånestock utgörs 25% av gröna lån 
- Vi har byggt två skolbyggnader i trä 
- Vi förvaltar våra träd enl. fastlagd trädvårdsplan 
- Vi verkar för biologisk mångfald, bl.a. via fjärils-
parken i Rosta och blommande träd 
- Våra nya förskolor byggs i trä (stomme & fasad), totalt fyra 
- 37% av våra bilar drivs av biogas eller el 
- Vi anställer hörselskadade och utbildar delar av vår personal i teckenspråk 
- Vi värnar om vår egen och våra samarbetspartners
arbetsmiljö genom ett aktivt arbetsmiljöarbete 
- Vår energiförbrukning är låg jämfört med liknande
fastighetsbolag – 129 kwh/kvm och år inkl. hyresgästens el 
- Vi planerar vår ekonomi långsiktigt för att kunna möta
framtida underhållsbehov 
- Vi genomför alla de myndighetsbesiktningar som gäller så som
el, ovk, sba, lekplatsbesiktningar, radon, energideklarationer 
- Våra kunder uppfattar som en bra fastighetsägare som tar ansvar 
- Alla våra nya skolor miljöcertifieras, totalt 22 stycken 
- Direktavkastning på minst 7% som ska täcka ränta, avskrivning och risk 
- Våra förskole- och skolgårdar ska vara en tillgång för
örebroarna även utanför ordinarie verksamhet 

Målområden enligt Agenda 2030

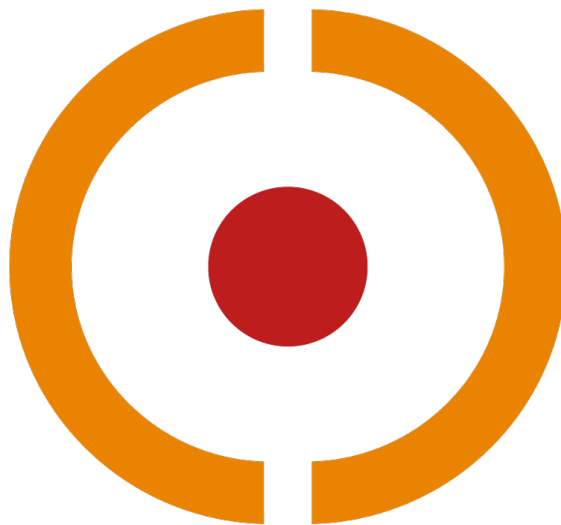
Vi har definierat fyra övergripande mål, som ska se till att vi fokuserar på rätt saker. Med hjälp av målen har vi skapat handlingsplaner som tar oss mot målen.

- Klimatneutralitet innan 2030
- Långsiktigt hållbar ekonomi
- Ökad biologisk mångfald
- Arbetsliv för alla

Målen är formulerade så att de täcker kraven i *Vårt hållbara Örebro* och *Agenda 2030*. *Vårt hållbara Örebro* innehåller krav från Futurums ägare, Örebro kommun.

Arbetsätt

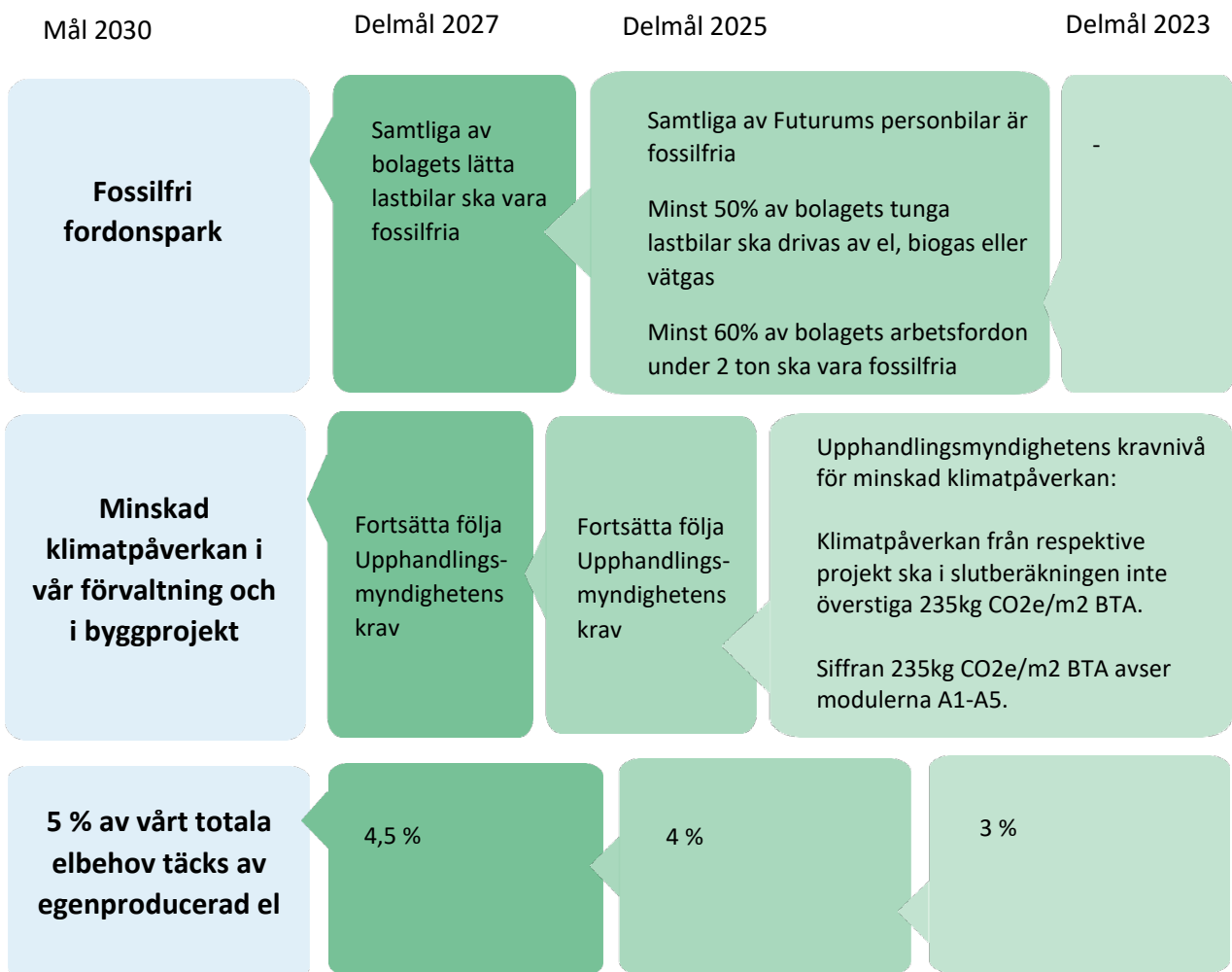
Inför varje nytt verksamhetsår ska vi formulera konkreta aktiviteter som tar oss mot våra målområden.



Klimatneutralitet innan 2030

Uppvärmning, elförbrukning, drivmedel och insatsvaror som till exempel byggmaterial och andra förbrukningsvaror, är en förutsättning för att vi ska kunna tillhandahålla bra lokaler till våra kunder. Vi har tagit stora kliv för att minska vår CO₂-belastning. Vi har samtidigt mycket kvar att göra. Fram till 2030 ska vi, genom medvetna beslut och handlingar, ställa om vår verksamhet så att vi når målet om att vara CO₂-neutrala.

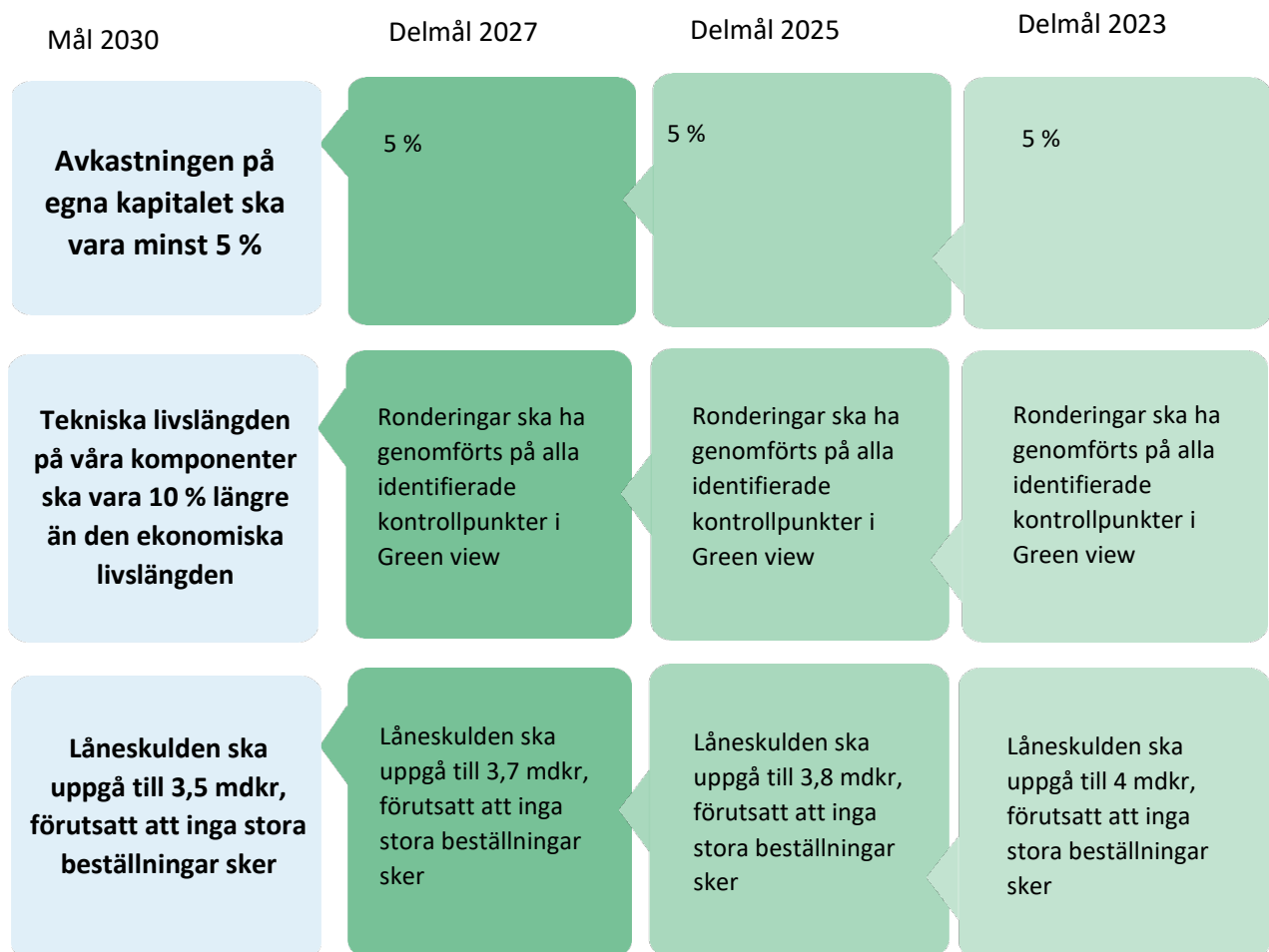
Vi ska succesivt säkerställa att vår verksamhet är hållbar. Det ska vi göra genom att ställa krav på våra samarbetspartners, det vill säga entreprenörer, leverantörer och de inköpsorganisationer som vi ingår i. Val av energisystem, fordon, bygg- och förbrukningsmaterial ska göras utifrån perspektivet att vi ska vara CO₂-neutrala till 2030.



Långsiktigt hållbar ekonomi

Grunden för ett långsiktigt sunt fastighetsägande är att förvalta och ta om hand om byggnader och installationer så att de håller över tid. Om vi gör det så kan våra hus stå länge och nya resurser behöver inte nyttjas. Det är i linje med att bidra till ett hållbart samhälle. Vi ska jobba aktivt för att hitta felen i våra hus, innan felen hittar oss. Då kommer vi förvalta våra fastigheter hållbart och ekonomiskt över tid.

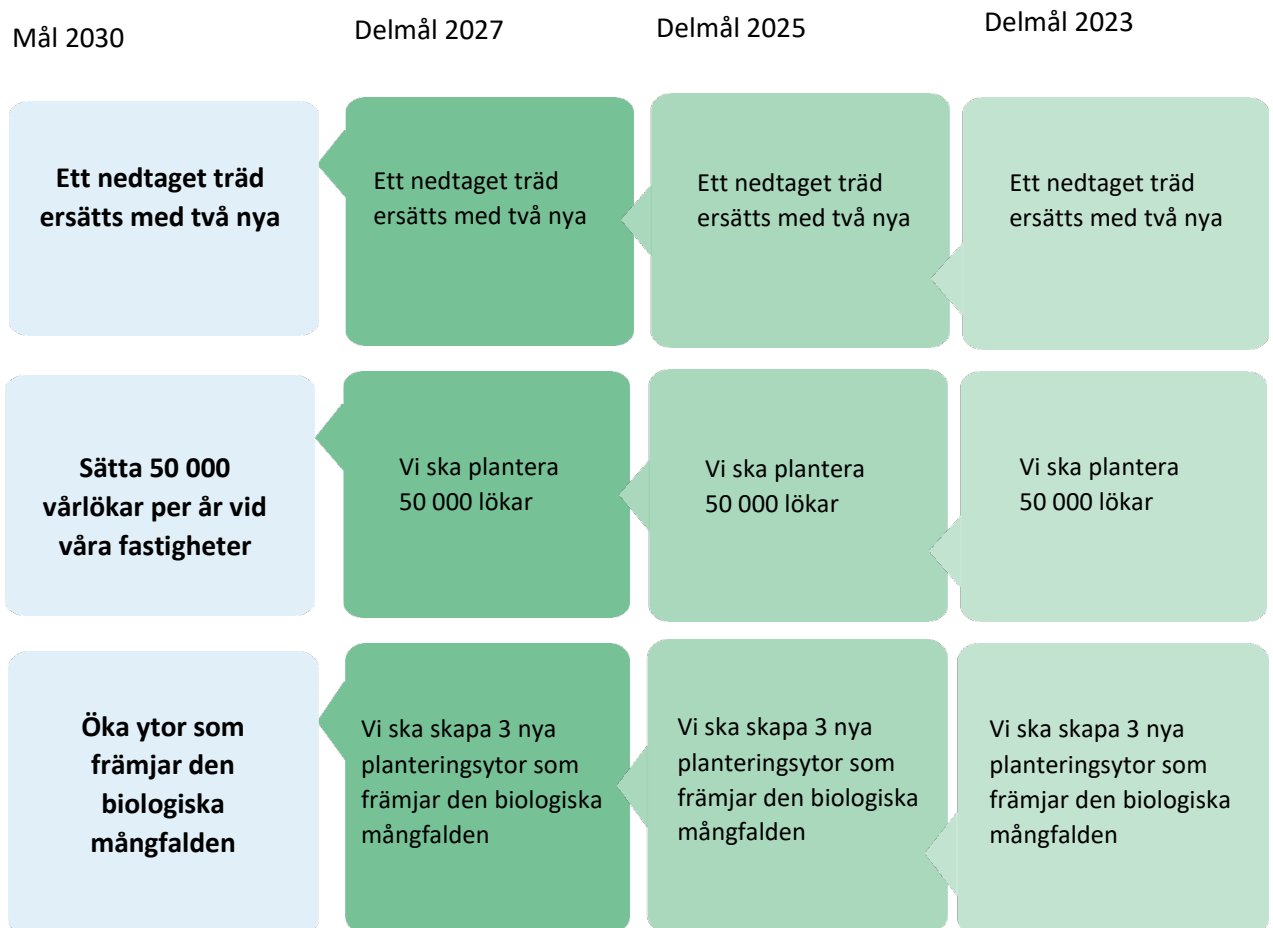
Våra fastigheter förslits varje år vilket speglas i de avskrivningar som görs. Med avskrivningarna som utgångspunkt ska vi planera våra framtida underhålls-åtgärder så att dessa genomförs vid rätt tidpunkt. Vi skapar förutsättningar för att över tid kunna finansiera vår verksamhet genom att aktivt minska vår låneskuld i takt med att våra fastigheter skrivs av.



Ökad biologisk mångfald

Våra fastigheter ska skapa förutsättningar för en ökad biologisk mångfald. Vi ska jobba konkret med att främja biologisk mångfald i vår löpande förvaltning och i vår projektverksamhet.

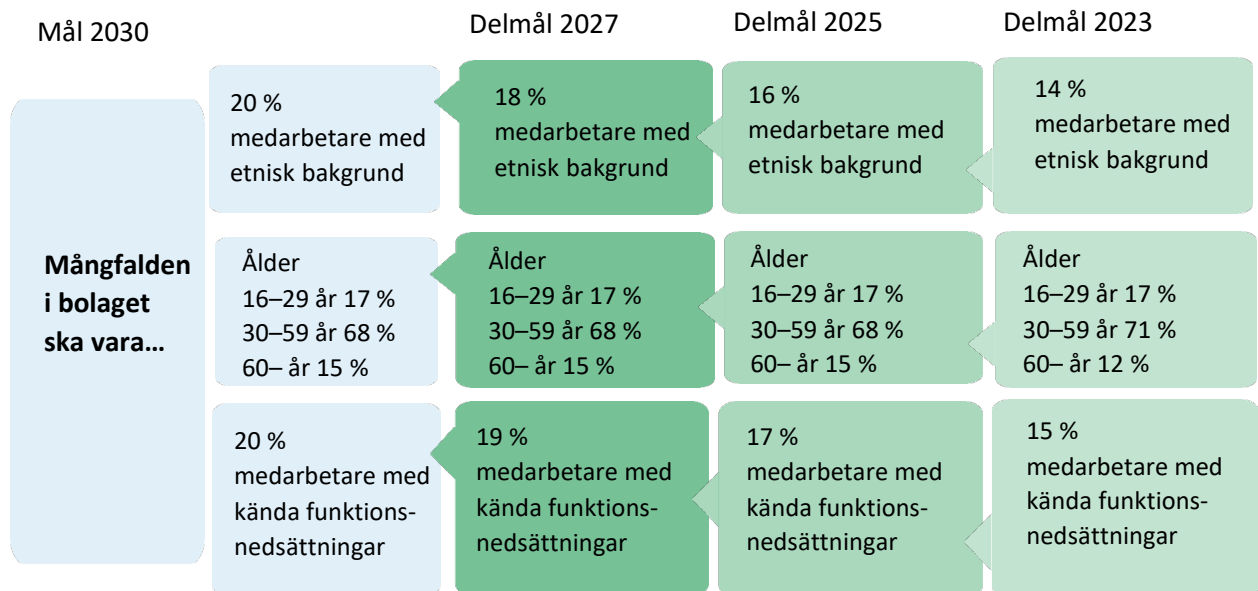
Blommor, träd och buskar skapar inte bara en vacker miljö. De skapar framför allt grunden för liv då de är basen i näringskedjan. Blommande växter drar till sig insekter som pollinerar växter vilket är förutsättningen för allt liv. Biologisk mångfald är grunden för ett hållbart kretslopp.



Arbetsliv för alla

Alla människor har en uppgift att fylla. Vi har uppgifterna. Vi ska utifrån våra tidigare insatser där vi anställt personer som har haft svårt att hitta anställning, fortsätta att jobba för ett inkluderande arbetsliv.

Vår egen arbetsplats ska präglas av kreativitet, glädje, hälsofrämjande och säkerhet. Genom att tillhandahålla bra lokaler till våra kunder kan vi stödja våra kunder i sina ambitioner att skapa en god arbetsmiljö för sin verksamhet.



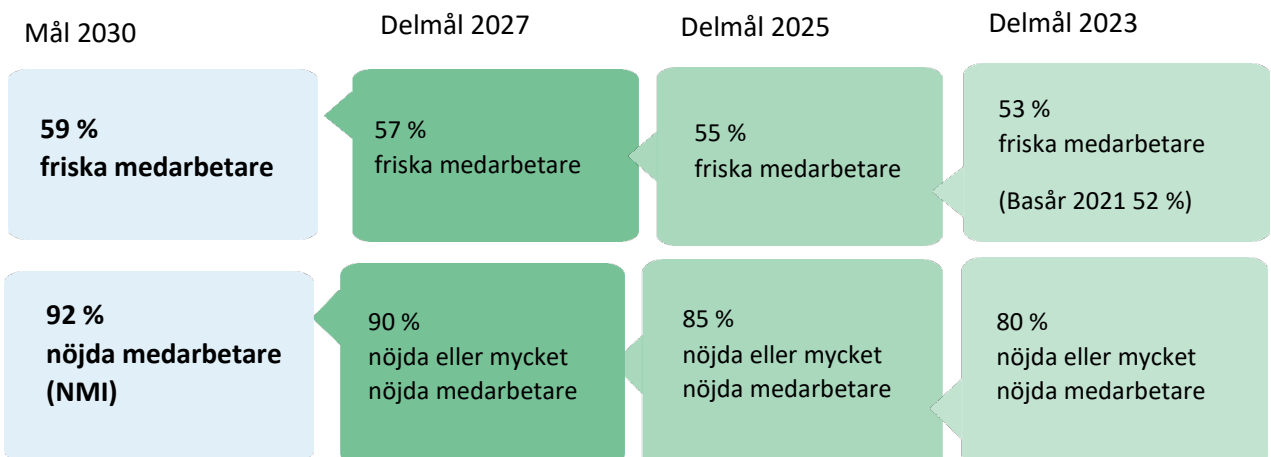
Förklaring

Mångfald – ålder, etnisk bakgrund samt kända funktionsnedsättningar.

Etnisk bakgrund – Svensk/ icke svensk (utrikesfödd med utländskt medborgarskap eller har två utrikesfödda föräldrar)

Ålder – utgångsläge 2021, samma som siffra för 2023

Kända funktionsnedsättningar – ej mätt tidigare



Intressentmodell

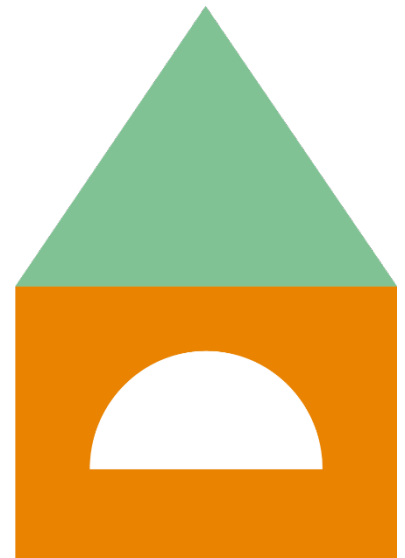
Ägarperspektiv

Örebro kommuns vision:

”Skandinaviens mest attraktiva medelstora stad”

Örebro kommuns Målområden

1. Örebro i sin fulla kraft
2. Lärande, utbildning och arbete genom hela livet i Örebro
3. Ett tryggt och gott liv för alla i Örebro
4. Örebro skapar livsmiljöer för god livskvalitet
5. Ett klimatpositivt Örebro med friska ekosystem och god biologisk mångfald
6. Hållbara och resurseffektiva Örebro



Barnperspektiv

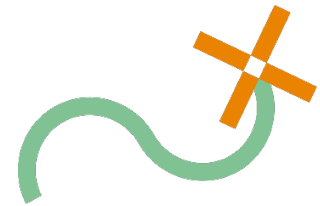
När barn och personal vistas i våra lokaler ska de veta att vi lever upp till de myndighetskrav som finns för lokalens användning och säkerhet, bland annat brand, tillgänglighet, lekredskap och inomhusmiljö.

Alla våra möten med andra människor ska utgå från omtanke, förståelse och respekt. Vi ska vara föredömen för varandra och för barnen. Genom att kommunicera med våra kunder och varandra skapar vi trygghet.

Marknadsperspektiv

Vår viktigaste marknad är lokaler för skol- och förskoleändamål i Örebro kommun. Huvuddelen av våra hyresavtal är med Örebro kommun. Övriga viktiga kunder är Nerikes Brandkår och ett fåtal friskolor/kooperativ.

Futurum har en marknadsledande position i Örebro kommun där konkurrensen i dagsläget utgörs av andra fastighetsägare med ett fåtal objekt. Det är viktigt att kontinuerligt bevaka andra fastighetsägares utveckling inom vårt segment i vår löpande omvärldsanalys.



Medarbetarperspektiv

Vår framgång är helt beroende av våra duktiga medarbetare.

Genom vår vision har vi lätt att rekrytera personer med driv, engagemang, kraft och mod. Vår utmaning är att få dem att utvecklas och blomma för att därigenom skapa värde för våra barn och för vår kund.

Vi tror att korta beslutsvägar och bra kommunikation skapar grogrund för detta!

Kundperspektiv

Då all verksamhet som bedrivs i våra lokaler är skattefinansierad har vi ett särskilt viktigt uppdrag att se till att våra lokaler är kostnadseffektiva. Vi måste alltid väga in hur vi skapar högsta värde för de som vistas i våra lokaler samtidigt som de är kostnadseffektiva.

De skolor och förskolor som vi bygger och hyr ut ska vara en bra affär för vår kund och för oss.

Resan fortsätter

Vi vet att vi kan uträtta stora saker. Det är inte vi själva som sagt det utan vi får feedback ifrån många håll. Vi har förvandlat extremt dåliga skollokaler till att vara det vi har idag. Det är vår drivkraft.

”MILJÖER VÄRDIGA VÅRA BARN!”

Vi ska fortsätta resan enligt den affärsplan som du precis läst. På aktivitetsnivå kommer vi hela tiden kunna sätta upp nya delmål som tar oss mot ett nytt förbättrat läge. Bättre för Örebroarna, bättre för världen. Vi tror på idén att vi kan förbättra världen genom att vara ett bra exempel. Om vi bedriver vår verksamhet enligt Agenda 2030-målen kan vi göra skillnad. Skillnad genom att vi bidrar, men det som är viktigast är att vi är ett gott exempel som andra kan lära och inspireras av. Vi har utvecklat vår verksamhet genom ett inneboende engagemang, men vi har även tittat på andra och låtit oss inspireras av goda exempel.

Beståndsdelar som utvecklar oss som företag är Örebro kommuns krav, nya och befintliga medarbetare, samarbetspartners, andra företag och andra organisationer. Vi vill vara en motor i arbetet mot att ta ansvar för hur världen ska se ut om 20 år.

Vi som står bakom vår affärsplan: