



Året som gått 2014

FUTURUM
FASTIGHETER I ÖREBRO AB

Innehåll

Vd-ord	3
Vintrosa – en grön silverskola	4
”Rena byggen” – projekt som skapar sund konkurrens	5
”Karro blir en pärla i Örebro”	6
Bollen har rullat in i nya lokaler	8
Förskolor i samma form – det är modellen!	9
Framgångsrikt projekt har gett 15 långtidsarbetslösa fast anställning	10
Sociala upphandlingar har kommit för att stanna	12
Vår affärsidé, värdeord	14
Våra mål	15
Förvaltningsberättelse	16
Reslutaträkning	22
Balansräkning	23
Kassaflödesanalys	25
Redovisnings- och värderingsprinciper	26
Noter	28
Styrelse 2015	31
Tre år i sammandrag	32
Investeringar	33
Fastigheter	34
Ledningsgrupp 2015	38

Det vi föresatte oss när vi startade är på väg att bli verklighet



Tre år har gått sedan Futurum startade sin verksamhet. År som inneburit hårt arbete på många plan. Dels vad gäller underhåll och utveckling av vårt bestånd, men även att sätta samman en organisation som matchar de utmaningar vi hade från början och som vi står inför.

Jag är stolt över att säga att vi är på väg att lyckas med det vi har föresatt oss. Ännu är vi inte framme, men för varje år har vi tagit vägvinnande steg, varje medarbetare har växt och tillsammans har vi tagit oss ur det underläge vi befann oss i från början.

Det är tack vare oss alla. På var och ens ambition, vilja och kunskap. Men mest beror det på att vi har en stark vision. En vision som alla lever efter – Miljöer värdiga våra barn. Det går inte en dag utan att jag tänker på hur bra och tydlig den är, och hur den får oss att anstränga oss lite extra. Vad gör vi inte för våra barn?

När jag tittar tillbaka på 2014, inser jag hur mycket vi har utträttat, internt och externt.

Stort fokus har legat på att utveckla vår organisation så att den än mer matchar våra utmaningar – att underhålla våra fastigheter på bred front och att driva ett flertal stora ny- och ombyggnationer. Dessa utmaningar ställer stora krav på organisationens struktur, på yrkesroller och stärkt kompetens. Under året har vi därför rekryterat två nya projektledare med lång och bred erfarenhet av byggnader som står inför stora reinvesteringar vad gäller installationer och rent byggnadstekniskt. Dessa rekryteringar, tillsammans med övrig specialkompetens, gör att vi står väl rustade inför framtiden. En framtid som innehåller fortsatta satsningar på ny- och ombyggnationer och en fortsatt hög ambition när det gäller vårt egna underhåll.

Vi har även organiserat om oss för att få full utväxling i verksamheten. I företaget finns numera en projektchef som ansvarar för projektledarna och deras projekt. Tekniska chefen har ett övergripande ansvar för våra fastigheter sett utifrån två perspektiv. Dels förvaltningen, där dialogen och kopplingen till teknik- och projektavdelningen ska stärkas så att vi blir bättre på att upptäcka brister innan de blir kostsamma. Dels att bedöma komplexiteten i de hus som behöver byggas om. Tekniska chefen kommer även själv att driva stora projekt som kräver gedigen och mångårig erfarenhet av ombyggnadsprojekt.

Även inom energiområdet har vi ändrat vårt arbetsätt och bildat en energigrupp som leds av driftchefen. Det här har vi gjort för att än mer fokusera på att

minska energiförbrukningen i våra fastigheter. Vi ser redan nu att vi har goda möjligheter att nå våra mål inom detta område.

På förvaltningsavdelningen har det anställts en områdesansvarig, vilket innebär att organisationen är fulltalig på den positionen. Teamen kan nu börja jobba med att utveckla våra fastigheter och relationen till våra kunder ännu mer.

Brandskyddsarbetet och den organisation som har till uppgift att säkerställa denna uppgift är i full gång. Innan årets slut hade vi ett systematiskt brandskyddsarbete som uppfyller kraven.

Organisationen i övrigt går nu in i ett skede där våra ambitioner ska förverkligas. På ekonomiavdelningen ska ett nytt system för projektuppföljning sjösättas, vilket ställer stora krav på alla i organisationen. K3-redovisningsregler har implementerats och tydliga rutiner för hur vi säkerställer ekonomin i våra projekt är igång.

Våra fastigheter då?

Jag tycker att vi har utträttat storverk under det gångna året. Många barn, ungdomar, pedagoger och övriga personal har fått ändamålsenliga och fräscha lokaler. Lokaler som inspirerar till att skaffa ny kunskap och motiverar till att lära ut. Och inte minst, lokaler som gör det roligt att gå till skolan och förskolan. Listan över projekt som vi genomfört eller är på väg att starta kan göras lång. Här är några exempel:

Vi håller på med om- och tillbyggnaden av Karolinska skolan. Lillåns skola och matsal är i full gång, liksom matsalen i Almby. Lundbyskolan är färdig och slutbesiktigad. Heimdal och Lillåns förskola är färdigställda. Vivalla, Leklundens (f.d. Körbärggården) och Karlslunds förskolor är under byggnation. Vintrosa skola och Rostakolans kök är under upphandling.

Och mer väntar. Vi är redo. Vi får ständigt positiv feedback på vårt arbete och känner och ser att vi är med och utvecklar Örebro. Vi gör det genom att skapa det som vår vision säger – Miljöer värdiga våra barn.

Göran Lunander

Vd, Futurum Fastigheter i Örebro AB



Vintrosa – en grön silverskola

Energien står i fokus när Futurum bygger om och bygger nytt i Vintrosa skola. Den nya skolbyggnaden certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

– Det blir en hållbar byggnad både energi- och miljömässigt. Och definitivt en skola med en miljö som är värdig våra barn, säger Jörgen Hallin, projektledare.

Med barnens bästa i fokus är det fullt naturligt att Futurum bygger i enlighet med miljöbyggnad. Organisationen har ett antal certifieringssystem som ska säkerställa en byggnads hållbarhet utifrån olika perspektiv. Certifieringen *Miljöbyggnad* baseras på svenska bygg- och myndighetsregler och på svensk byggpraxis. Det är verkningfullt för att skapa miljömässigt hållbara byggnader.

– Vi har valt Miljöbyggnad därför att det passar oss bäst. Vårt mål är att bli klassat enligt kategorin Silver inom den här certifieringsmodellen, säger Jörgen Hallin, som är certifierad inom Miljöbyggnad.

Det innebär att han kan leda arbetet inom Miljöbyggnad och verifiera att byggnaden är uppförd enligt Miljöbyggnads krav och riktlinjer, till exempel när det gäller energi.

Vintrosa är en F-6-skola som byggs om och till just nu. Ett antal nya byggnader kommer att uppföras, bland annat en helt ny skolbyggnad i två våningar och en ny matsal med tillagningskök. Projektet ska vara klart till årsskiftet 2015-16.

Energianvändning och miljö står i fokus i projektet.

– Vi bygger hållbart när det gäller energi, klimat och material. Genom att använda energieffektiva system



Sweden Green Building Council

Sweden Green Building Council (SGBC) är en ideell förening som ägs av medlemmarna och är öppen för alla företag och organisationer inom den svenska bygg- och fastighetssektorn. Föreningen verkar för grönt byggande samt för att utveckla och påverka miljö- och hållbarhetsarbetet i branschen. Utifrån ett certifieringssystem får en byggnad ett certifikat som visar dess miljöprestanda. Det finns ett flertal certifieringssystem världen över. SGBC har som mål att så många byggnader som möjligt i Sverige ska miljöcertifieras och därmed bidra till ett hållbart samhälle. Man har valt ut fyra certifieringssystem som passar olika typer av byggnader och fastighetsägare. Miljöbyggnad är ett av dessa system.

Läs mer på www.sgbc.se.



kommer vi ner på en förbrukning på cirka 55 kWh per kvadratmeter. Det kapar driftkostnaderna avsevärt, förklarar Jörgen.

En av anledningarna är installationen av närvarostyrd ventilation (VAV) till klassrummen. Det innebär att när ingen är i klassrummen sänks ventilationen till ett min-värde. När sedan elever och lärare kommer in ökas ventilationen till avsett flöde för till exempel 25 personer.

– VAV är ett styrsystem som består av standardkomponenter. Jag tror på den här typen av standardiserade modulsystem, det gör att vi alltid har tillgång till komponenter och kan garantera hög driftsäkerhet.

Andra energi- och miljöåtgärder i projektet är en ny fettavskiljare till tillagningsköket, en kompletterande befintlig miljöstation samt befintlig pelletseldad panna.

– Dessutom har vi förberett för solenergi med fästen för solpaneler på taken.

Liksom i alla andra projekt återvinner Futurum allt material även i Vintrosa. Alla fraktioner separeras, inget byggavfall går till deponi. Istället säljs det till återvinningsföretag, och intäkterna går tillbaka in i projektet.

Samarbete mellan
Futurum och Skatteverket

”Rena byggen” – projekt som skapar sund konkurrens

Som enda kommunala bolag i Örebro är Futurum med i projektet ”Rena byggen” i samarbete med Skatteverket.

– Syftet är att vi ska ha en sund konkurrens och endast ha med seriösa företag i våra byggprojekt, säger Lars Hammarström, redovisningsekonom på Futurum.

”Rena byggen” finns över hela landet sedan 2012, och när Futurum fick en förfrågan från Skatteverket i Örebro om att delta, fanns det ingen tvekan.

– Det är ett bra sätt att samarbeta på. Både vi och Skatteverket får kontroll över alla entreprenörer som ingår i ett byggprojekt. Det vi tittar på är om företaget är seriöst, att man har F-skatt eller F/A-skatt och sköter sin momsredovisning. Hela ledet av entreprenörer i ett projekt kontrolleras löpande, säger Lars.

Just nu samarbetar Futurum och Skatteverket i tre byggprojekt – Almby skola, Lillåns skola och Vintrosa nya skola. På samtliga ställen finns skyltar och annan information som berättar om samarbetet. Skatteverket deltar också på byggmöten, där de informerar om sitt arbete och om vad som gäller.

– Skulle det visa sig att något företag inte sköter sig kan de stoppas från bygget, säger Lars Hammarström, som är positiv till den här typen av samarbete.

– ”Rena byggen” gör att vi får bort oseriösa företag och motverkar osund konkurrens. För oss är det en förtroende-fråga mot våra ägare, skattebetalarna och ytterst våra kunder, barnen, att endast jobba ihop med seriösa leverantörer.



Omfattande renovering pågår

”Karro blir en pärla i Örebro”

Den utlösande faktorn var när omfattande fuktskador efter vattenläckor upptäcktes. Nu genomgår Karolinska skolan en omfattande renovering. Hösten 2015 kan eleverna återvända till en modern skola med gammal inramning.

– Karro blir Örebros finaste gymnasieskola. En pärla i stan, säger Bengt Asplund, projektledare på Futurum.

När de omfattande fuktskadorna upptäcktes fanns det ingen återvändo. Om undervisning skulle kunna bedrivas på Karro var skolan tvungen att saneras, renoveras, byggas om och byggas till.

– En stor ombyggnad av skolan skedde 1962, men det mesta av bärande installationer är från 1930-talet. Fel har åtgärdats, men inte orsaken till dem. Det mesta har bara lagats och lappats. Nu var det verkligen dags att göra en genomgripande insats för att skapa en skola som är trivsamt, funktionell, säker och miljövänlig, säger Bengt Asplund.

Totalt kostar Karro-projektet 200 miljoner kronor. Omfattande åtgärder genomförs i alla byggnader (se faktaruta), en ny matsal med tillagningskök byggs, byggnaderna Stallet, Karibien och Stugan får helt nya fasader, nya tak och fönster i gammal stil och Nybygget (mot Skolgatan) får en tillbyggnad. Samtliga lokaler handikappanpassas och brandsäkerheten förbättras.

Starten för renoveringen har till stor del bestått i att riva ytskikt i byggnaderna. Ett arbete som har bjudit på många överraskningar. Gamla lamparmaturer har hittats under innertak och bakom en vägg fanns en orgel! För att nämna några exempel...

– Det finns flera lager innertak och golv i byggnaderna. För att kunna börja från grunden har vi skalat av alla lager, säger Bengt.

– Vi har också sanerat byggnaderna från miljöfarliga

ämnen. I Stallet, till exempel, fanns det stenkolstjära i golven som vi var tvungna att ta bort av hälsomässiga skäl.

Parallellt med rivningsarbetet har det pågått grävarbeten för nya vvs- och värmesystem och för ny dränering runt byggnaderna.

Efter allt förberedande arbete har byggnaderna nu börjat byggas upp igen med nya ytskikt, nya toaletter, ny ventilation och mycket annat.

– Energimässigt får vi ner förbrukningen med cirka 18 procent. Det är en följd bland annat av att vi installerar fönster med isolerglas och isolerar huvudbyggnadens fasad ytterligare, förklarar Bengt.

Under renoveringen studerar Karros 900 elever på Risbergsskolan.

– Karro packades ner i 4 500 flyttkartonger som skickades till väster i Örebro, säger Bengt och ler. Skämt åsido, flytten gick jättebra och möttes av stor förståelse från elever, lärare och föräldrar.

Renoveringen av de befintliga husen är klar till sommaren 2015. Den nya matsalen och tillbygget kommer dock att bli klar lite senare. Efter ett läsår på Risbergsskolan kommer Karro-eleverna tillbaka till en toppmodern skola där det gamla varsamt har tagits omhand.

– Jag är säker på att söktrycket till Karros utbildningar kommer att öka tack vare att skolan blir så fin, säger Bengt Asplund.



Karolinska skolan

Generella åtgärder i alla hus

- Byte av värmesystem, avloppssystem, elinstallationer, varm- och kallvattenledningar
- Ventilationsåtgärder, ombyggnad av och komplettering med fläktrum
- Brandskyddsåtgärder
- Tillgänglighetsanpassning
- Renovering/byte av hissar
- Byte av automatiskt brandlarm, inbrottslarm, lås- och passer-system
- Markarbeten, ombyggnad av yttre miljö
- Nya invändiga ytskikt
- Renovering av befintliga toaletter samt ett stort antal nya toaletter
- Generell översyn av lärararbetsplatser samt pauserum för lärare i varje hus



Problemfri evakuering

Bollen har rullat in i nya lokaler

Fukt och mögel gjorde att lokalerna måste rivas. Var skulle de 90 barnen på Bollens förskola i Brickebacken placeras? Lösningen fanns på nära håll – Gunghästens förskola i samma område.

– Evakueringen gick jättebra och verksamheten är i full gång igen, säger Per-Olof Bengtsson, Örebro kommuns samordnare i Brickebacken.

Att evakuera en hel förskolegrupp med personal är inte gjort i en handvändning. Det är mycket som måste fungera med logistiken runt flytten, samtidigt som verksamheten helst ska löpa på som vanligt.

– Evakueringen från Bollen till Gunghästen har skett egentligen helt utan problem. Vi stod inte ensamma under flytten, många ställde upp och hjälpte till, säger Per-Olof Bengtsson.

Som kommunens samordnare i Brickebacken har han varit länken mellan verksamheten på Bollen och Futurum.

– Samarbetet med Futurum har flutit på väldigt bra. Vi har haft en bra dialog och möts av förståelse under hela processen. Det gjorde att evakueringen gick snabbt och enkelt, säger han.

Fukt och mögel gjorde att Bollens förskola måste rivas. Inte optimalt förstås, men ett rent elände blev det aldrig. I Brickebacken finns det ett överskott på förskoleplatser och lösningen fanns på nära håll.

– På Gunghästens förskola var det inte fullt, så vi kunde flytta dit hela gruppen med personal, förklarar Per-Olof.

Evakueringen skedde under oktober-november. Verksamheten löpte på under flyttens gång och de 90 barnen och 25 pedagogerna kom, utifrån förutsättningarna, snabbt på plats.

– Lokalerna har rustats och vissa anpassningar gjort. På det hela taget har vi en bra verksamhet på Gunghästen nu.





Sju förskolor med fem avdelningar/förskola
Futurum bygger sju nya förskolor under 2014/15: Växthuset, Skeppet, Garp-hyttan, Heimdal, Lillån, Vivalla och Karlslundsvillan (klar våren 2015). Alla utom Lillån är byggda i två plan. Total investeringskostnad: cirka 180 miljoner kronor.

Förskolor i samma form – det är modellen!

Örebro växer och i och med det efterfrågan på förskoleplatser. Futurum har byggt sex nya förskolor och en sjunde står färdig våren 2015. Vad har de gemensamt? Jo, alla är byggda efter samma modell.

– Det förenklar upphandlingen och minskar byggnadskostnaderna, säger Christian Lundin, projektchef på Futurum.

Under Vivalladagen i juni fick beslutsfattare från hela Sverige ta del av Futurums idéer och erfarenheter från projektet.

– Vi fick stor uppmärksamhet, och dagen resulterade i att Kristinehamns kommun ville komma hit på studiebesök och veta mer om hur vi gått tillväga, säger Christian Lundin.

Bakgrunden till projektet är att Futurum hade för små tomter att bebygga med de nya kraven från sin beställare. Det var vedertaget att förskolor byggdes i ett plan. Detta gick inte att tillgodose på de tomter som fanns tillgängliga. Nu blev det en annan lösning.

– Om förskolorna skulle byggas i ett plan fick de inte

plats på tomterna. Men genom att vrida byggnaderna något och bygga dem i två plan hittade vi en bra lösning.

Objekten upphandlades i ett paket och det blev Skanska som vann upphandlingen.

– Det är ett strategiskt partneringsprojekt med samma basritning till alla förskolorna. Med undantag för Lillån, som är byggd i ett plan.

Förskolorna har stålstomme, prefabricerade element och bjälklag. Bland de tekniska lösningarna finns behovsstyrd belysning och ventilation.


Kommunen vill förtäta Örebro. Betyder det att vi får se fler förskolor som är byggda efter samma modell som ni har använt?

– Det skulle jag tro. Genom att bygga på höjden sparar man tomtyta, vilket är viktigt om man ska förtäta en stad. Det gäller för alla typer av byggnader. Till exempel kan man bygga studentbostäder med en förskola i bottenplanet. Vi tittar på ett sådant projekt just nu, säger Christian Lundin.



Christian Lundin.

Framgångsrikt projekt har gett 15 långtidsarbetslösa fast anställning



Göran Lunander, vd på Futurum Fastigheter.

Futurum har, i samarbete med Örebro kommun och Arbetsförmedlingen, genomfört ett mycket framgångsrikt projekt inom yttre skötsel som gett 15 långtidsarbetslösa fast anställning i företaget.

– Som kommunalt fastighetsbolag vill vi vara delaktiga i människors försörjning. Framför allt när det gäller dem som står långt från arbetsmarknaden. Det här projektet är bara början. Jag hoppas att det blir många fler, säger Göran Lunander, vd på Futurum Fastigheter.

Starten till projektet var en offentlig upphandling om yttre skötsel som Futurum vann, men som överklagades. Eftersom överklagan riskerade att dra ut på tiden fanns det bara en lösning för Futurum: att anställa egen personal och driva den yttre skötseln i egen regi.

Christopher von Stedingk, avdelningschef för Språk & Framtid på Örebro kommun, var den som initierade projektet för Göran Lunander.

– Vår uppgift på Språk & Framtid är att förena språkutbildning med arbete. När jag såg att Futurum hade bildats tänkte jag direkt att det kanske fanns en öppning för samarbete. Jag ringde Göran och vi bestämde att vi skulle träffas. Dagen för mötet kom, och när Göran kom gående i korridoren var han irriterad. Han hade precis fått veta att en upphandling kring yttre skötsel som Futurum vunnit hade blivit överklagad. Du funderar inte på att driva eget istället, frågade jag. Hur tänker du då, svarade han. Det resulterade i att Futurum den 2 maj 2012 hade 15 långtidsarbetslösa på plats.

Projektet blev lyckat och Futurum har varit en fantastisk samarbetspartner.

Projektet drevs som ett samarbete mellan Futurum, Örebro kommun och Arbetsförmedlingen. Lösningen blev att, efter en urvalsprocess, en grundutbildning och ytterligare en urvalsprocess, projektanställa 15 långtidsarbetslösa familjeförsörjare som studerade på SFI eller var i någon arbetsmarknadsåtgärd. Antalet utökades senare till 25 personer, varav 15 idag är fast anställda på Futurum Fastigheter.

Samtidigt som deltagarna arbetade på Futurum var de inskrivna på SFI. Vintertid, då det var mindre att göra på Futurum, läste de på SFI på betald arbetstid. En slags kompetensutveckling inom ramen för tjänsten på Futurum. På det sättet kunde de läsa mer koncentrerat och till exempel tenta av vissa betygsnivåer.

Anders Ericsson är arbetsledare för yttre skötsel på Futurum. Han säger:

– Med facit i hand, alla borde göra det vi har gjort. Det är oerhört simulerande, men man ska komma ihåg att alla som har varit med var i stort sett utbildade från början. Därför gäller det att ha tid på sig, att skynda långsamt. Det roligaste med det här projektet har varit att se vilken skillnad vi gör, att få nya arbetskompisar och att ha fått vara med och hjälpa människor till ett arbete; till en identitet och ett bättre självförtroende.

Massimo Votano, Nermina Maglic och Felemez Kecenci är tre av dem 15 som fått fast anställning via projektet.

– Ända sedan jag kom till Sverige har jag kämpat för att få ett fast jobb. Nu har jag det och det betyder



Anders Ericsson är arbetsledare för yttre skötsel på Futurum.



Nermina Maglic, Massimo Votano och Felemez Kecenci är tre av dem 15 som fått fast anställning via projektet.

jättemycket för mig. Vi har en bra anda och känner oss verkligen som en del av företaget. Och det bästa är att kunderna säger att vi är bra, säger Massimo.

– En dröm har blivit sann, jag har fått ett liv. Jag jobbar ute och vi får feedback direkt på vårt arbete. Vi är som en familj och hjälper varandra även om vi har olika team. Och så har jag tagit körkort, för jobbets skull. Det gick på sex månader. Tänk, att det var tack vare det här jobbet som jag äntligen fick mitt körkort, säger Nermina.

Felemez var med i den första gruppen som började.

– Då visste jag inte riktigt hur det skulle gå, men det har blivit bättre och bättre. Nu känns det mycket bra, vi kan mer och så jobbar vi för barnens skull. De känner igen oss när vi kommer. Jag tycker om mitt jobb och vill verkligen komma hit på morgonen, träffa kompisarna och känna att – nu kör vi, säger han.

Göran Lunander är stolt över att Futurum har rott projektet i land med ett så bra resultat.

– Vi har sett att samarbete leder till framgång. Vi är glada och stolta över att vi har kunnat ge människor arbete och att vi har höjt kvaliteten på vår yttre skötsel. Och så har vi fått in många kompetenta och fantastiska människor i vårt företag.

Fakta om projektet

Syfte: Att i ett samarbetsprojekt få ut långtidsarbetslösa på arbetsmarknaden samt att utföra den yttre skötseln i egen regi med förbättrad kvalitet som följd.

Antal deltagare: 25, varav 15 har fått fast anställning

Ålder: 30–50 år

Nationaliteter: 14

Könsfördelning: 40 % kvinnor, 60 % män

Investering: Totalt 7 Mkr

Effekt

- Människor som varit långtidsarbetslösa har fått jobb
- Skötseln av den yttre miljön vid Futurums fastigheter är avsevärt mycket bättre än tidigare
- Futurum upplevs som en seriös fastighetsägare som sköter sina åtaganden bättre än andra entreprenörer
- Lägre kommunala kostnader för försörjningsstöd och andra stödåtgärder
- Futurum och Örebro kommun har fått uppmärksamhet för sitt samarbete med att få ut långtidsarbetslösa människor på arbetsmarknaden

Sveriges Kommuner & Landsting har uppmärksammat projektet och lyft fram det i en rapport över framgångsrika lokala exempel inom fastighetsbranschen.

Sociala upphandlingar har kommit för att stanna

Fler människor i arbete och möjlighet för företag att rekrytera nya medarbetare som haft svårt att komma in på arbetsmarknaden.



– Det är uppsidorna med sociala upphandlingar. Vi startade med det 2013, och i kommunen finns en viljeinriktning att den sociala dimensionen ska finnas med i alla upphandlingar, säger Benny Fägerstad, verksamhetsutvecklare på Futurum.

När det gäller sociala upphandlingar, arbetar Futurum tillsammans med upphandlingskontoret inom Örebro kommun, i alla upphandlingar där bägge parter har ett behov av samma tjänster.

– Futurum gör själva upphandlingen och båda parter kan sedan avropa tjänster från den. Vi involverar den sociala dimensionen i alla upphandlingar där det går, bland annat i ett stort antal ramavtalsupphandlingar som VVS, smide, ventilationsarbeten samt i större upphandlingar som t.ex. upprustningen av Karolinska skolan, nybyggnation av Vintrosa skola och i upphandlingen av byggservicetjänster.

Respsen har överlag varit positiv.

– Inom större företag är det inga konstigheter. Det är svårare i yrken med rigorösa säkerhetskrav, till exempel el, där elinstallatören har ett personligt ansvar för det arbete som utförs. Där går det inte att låta vem som helst att göra arbetet. Det kan också vara svårt för mindre ramavtalsområden där det är problematiskt att förutsäga mängden jobb under en period. Men som sagt, de flesta tycker att idén är bra, säger Benny Fägerstad.

Syftet med sociala upphandlingar är att få in långtidsarbetslösa på arbetsmarknaden.

– Men det handlar lika mycket om att utbildade personer som haft svårt att komma in i yrkeslivet ska få chans att visa upp vad de kan och kanske få en fast anställning. Det finns ett färskt exempel från Karroprojektet, där en polsk byggingenjör fick fast tjänst på NCC.

Matchning och rekrytering är viktiga faktorer i sociala upphandlingar, och här arbetar Futurum ihop med Vuxam och Arbetsförmedlingen.

– Vårt eget projekt med Yttre skötsel-gruppen (se separat artikel) är ett bra exempel på hur det fungerar som bäst, säger Benny Fägerstad.



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

Barns 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 skollokalerna 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 driftsekonomin i vårt bestånd 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 2014

Styrelsen och verkställande direktören för Futurum Fastigheter i Örebro AB (Futurum), organisationsnummer 556736-6215, får härmed avge följande berättelse över verksamheten 2014.

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. Bolaget har sitt säte i Örebro.

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 2014 har styrelsen haft sju 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 fem olika avdelningar under vd. En ledningsgrupp bestående av vd, förvaltningschef, teknisk chef, projektchef, personalchef och ekonomischef, behandlar strategiska och företagsövergripande frågor.

Fastigheterna

BESTÅNDET

Futurum äger och förvaltar huvuddelen av Örebro för-, grund- och gymnasieskolbyggnader. För närvarande äger Futurum 147 fastigheter. Av dessa är 73 förskolor, 48 grundskolor och 4 gymnasieskolor. I fastighetsbeståndet finns även 22 fastigheter med boenden, lokaler, garage och brandstationer.

Den uthyrningsbara ytan uppgick vid utgången av 2014 till 358 175 kvm. Det planerades restvärdet för byggnader, mark, markanläggningar uppgick vid årsskiftet till 2 001 392 tkr (2013: 1 685 323 tkr).

Futurum ansvarar även för förvaltningen av en stor del av Örebro kommuns fastighetsbestånd, vilket betyder att Futurum under 2014 förvaltade ytterligare cirka 300 fastigheter.

INVESTERINGAR

Förvärv/Försäljning

Under 2014 har bolaget förvärvat fastigheter till ett värde om 5 698 tkr. De fastigheter som förvärvats är:

- Vintrosa, (mark) för byggetablering Vintrosa skola
- Vivalla-Ökna förskola (mark)
- Lillåns förskola (mark)

Bolaget har under året genomfört försäljning av en fastighet till ett värde av 89 tkr.

Nyproduktion, om- och tillbyggnad

Under 2014 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 helt eller delvis färdigställt till en summa av 266 391 tkr.

Under 2014 har bland annat bolaget färdigställt:

- Heimdals förskola nybyggnad
- Lillåns skola ombyggnad (del av)
- Lundby skola ombyggnad
- Adolfsbergs förskola tillbyggnad
- Lavendelgårdens förskola ombyggnad
- Hästskons förskola nybyggnad
- Skeppets förskola nybyggnad (Grönkulla)
- Klöverängens förskola nybyggnad

Dessutom har mindre investeringar till ett sammanlagt värde av 14 748 tkr aktiverats under året.

Några av de investeringsprojekt som påbörjats, men som inte helt färdigställt är:

Under året har påbörjats projekt som t.ex. ombyggnation av Karolinska skolan, Almbyskolans kök, Lillåns kök och Rostaskolans kök för att nämna några köksprojekt. Vi fortsätter även ombyggnationen av Lillåns högstadieskola. Skolan evakueras inte, utan renoveringen anpassas efter skolans rutiner, vilket i sig är en utmaning. Upphandlingen av Vintrosa skolas ny- och ombyggnation har avgjorts under hösten.

Nybyggnationen av tre förskolor (Leklundens förskola, Ökna förskola och Karlslundsvillans förskola) har påbörjats under året. Förutom detta pågår även ombyggnationer av Varbergas förskolor, Kulturskolan, Engelbrektskolan, Olaus Petri och V:a Engelbrekt m.fl.

Vid utgången av 2014 pågår investeringsprojekt till en summa av ca 187,6 mnkr.

Underhållsåtgärder

Under 2014 har bolaget genomfört underhållsåtgärder motsvarande 92 552 tkr (2013: 102 972 tkr). Dessutom har 5 000 tkr lagts ner på brandskyddsåtgärder.

Totalt så har 70 036 tkr aktiverats enligt K3 reglerna och 27 517 tkr har resultatförts. Vissa underhållsåtgärder är påbörjade redan 2013, men har nu avslutats under 2014. Underhållsåtgärder har även påbörjats under året och kommer att avslutas under 2015. Exempel på större underhållsarbeten som pågått under 2013-2014 är renoveringen av Nikolaiskolan där den totala underhållskostnaden uppgått till 47 710 tkr.

Ett stort antal skolor och förskolor har också genomgått en översyn av brandskyddet, bland annat har nya hissar installerats, utrymningsskyltar har setts över och kompletterats, dörrar har bytts ut. Till detta kommer mängder av andra underhållsprojekt, där takbyten gjorts, energisparåtgärder av olika slag vidtagits, omdränering av grunder genomförts, renoveringar av omklädningsrum påbörjats och tekniska installationer setts över.

Några större genomförda underhållsåtgärder är:

- Almbyskola, takbyte, nya gungställningar samt utbyte av armaturer ca 762 tkr
- Wallerska skolan, målning och fasadbyte samt ombyggnad av ventilation ca 1 291 tkr
- Odenskolan, underhållsåtgärder i samband med vattenskada ca 8 764 tkr
- Stora Mellösa skola, dräneringsarbeten 762 tkr
- Risbergsskolan, byte av belysning samt byte av rörledning, 7 691 tkr
- Adolfsbergsskolan samt förskolan, åtgärder efter fuktskador, samt dräneringsarbeten ca 12 838 tkr
- Pettersbergs Förskola, dränering samt installation av fettavskiljare ca 920 tkr
- Gunghästens förskola, invändig renovering ca 1 513 tkr
- Fridensberg förskola, dränering samt installation av fettavskiljare, ca 738 tkr

Bolagets framtida möjligheter och risker

En rad stora utvecklingsprojekt kring Örebro kommuns skolor pågår för närvarande. Fram till 2020 behövs det ytterligare ca 3 000 skolplatser. Det kommer även behöva byggas 1-2 nya förskolor per år för att möta behoven av förskoleplatser. Vid sidan av detta finns ett stort behov av att fortsätta satsa på underhåll av bolagets fastigheter i samma omfattning som tidigare.

Lösningen på de behov som finns i Örebro kommer att ställa stora krav på bolaget. Lösningarna står inte enbart att finna i nyproduktion utan bolaget kommer även behöva möta de behov som ställs när det gäller lokalanpassningar som syftar till att göra skollokaler mer kostnadseffektiva.

Bolagets organisation står väl rustad för att möta framtidens utmaningar. Bara under 2014 har projekt påbörjats och avslutats till ett värde av 454 mnkr. Bland dessa återfinns skolorna i Vintrosa, Lundby, Lillån och Karolinska skolan, samt köken i Almby och Rostaskolan. Till detta kommer förskolorna i Karlslund, Ökna, Lillån, Ekeby/Almby och Prinsgatan. Alla dessa projekt visar att bolaget har de resurser som krävs för att ta sig an de beställningar som kommer från Örebro kommun.

De närmste åren planerar bolaget att inleda ett eller flera samarbetsprojekt med andra fastighetsägare. Planen är att tillsammans bygga integrerade flerfamiljshus och förskolor. Byggnaderna uppförs tillsammans och bolaget är tänkt att äga förskolan som planeras att ligga i bottenplanen på fastigheterna och våra samarbetspartners äger bostäderna som ligger ovanpå.

Klimat och energi

Futurum Fastigheter arbetar för att minska miljöpåverkan och reducera energiförbrukningen. Bolaget har uppsatta mål för att minska energiförbrukningen i befintliga fastigheter och vid nybyggnation ställs tuffa krav på låg energiförbrukning.

Nyckeltalsförbrukningen för el år 2014 var 60,7 kWh/m²/år, vilket är 3,4 % lägre än nyckeltalsförbrukningen 2013. Även den totalt inköpta elen har minskat, från 21,71 GWh 2013 till 21,24 GWh 2014, en minskning med 2,2 %. Elpriset har en hög prissäkringsnivå till och med 2017 och för 2018 har hälften av elbehovet prissäkrats. För 2015 kan vi förvänta oss ett lägre elpris än 2014, medan kostnaden för elnät och effekttoppar kommer öka i framtiden. Den klimatjusterade nyckeltalsförbrukningen för fjärrvärme 2014 var 110,2 kWh/m²/år, vilket är 3,4 % lägre än 2013. Även den totalt inköpta fjärrvärmens har minskat, från 32,5 GWh 2013 till 28,9 GWh 2014. Det innebär en minskning med 11 %, till stor del beroende på att 2014 var varmare än 2013.

Den klimatjusterade nyckeltalsförbrukningen totalt för samtliga uppvärmningssätt var 112,5 kWh/m²/år för 2014, vilket är 3,2 % lägre än förbrukningen 2013.

Den klimatjusterade oljeförbrukningen 2014 var 32 % lägre än 2013, medan pelletsförbrukningen ökade med 5 % under samma period. Detta är ett resultat av att pellets pannorna gick bättre 2014 än tidigare år, vilket lett till att oljan som går in som spetsvärme och vid driftstopp inte behövs i samma utsträckning som tidigare.

Efter flytten av energigruppen från teknik till förvaltning har energiarbetet fått ett större fokus på befintligt bestånd och samarbetet med energioptimerare, drifttekniker och övriga på förvaltningen har bidragit till att arbete med att hitta, genomföra och följa upp lönsamma åtgärder i befintliga fastigheter har förbättrats.

I Hagaskolans matsal byttes det till ny ventilation med värmeåtervinning. Detta har sänkt värmeförbrukningen på Hagaskolan med 22 % under de fyra månader som den nya ventilationen varit i drift, jämfört med samma period 2013. Detta innebär en besparing på ca 35 000 kr på dessa fyra månader.

På Garphyttans brandstation, som tidigare värmes med direktel, installerades tre luftvärmepumpar under oktober. Elförbrukningen halverades i november och december jämfört med tidigare år. På Vintrosa brandstation gjordes samma sak i början av december, och redan

samma månad hade elförbrukningen sjunkit med en tredjedel jämfört med tidigare år.

På Skyttegatan 18 har det gjorts åtgärder på ventilationen som gör att den kan köras på lågfart på kvällar och nätter, istället för att den ska gå på helfart dygnet runt. Detta har gjort att värmeförbrukningen minskat med drygt 20 %.

Energioptimerarna gjorde insatser på bland annat Eklundaskolan, Karl Johan skolan, Nybacken och Murgrönan förskolor, vilket markant sänkt energiförbrukningen på dessa fastigheter.

På Wallerska skolan och Stureskolan har det bytts fläktinsatser från remdrivna till direktdrivna fläktar, vilket sänkt elförbrukningen. Fläktar i bra skick som inte längre behövdes på Karolinska skolan flyttades till Engelbrektskolan där de ersatte äldre fläktar, vilket även det sänkt elförbrukningen.

I ett antal fastigheter har termostatkropparna på radiatorerna maxbegränsats för att förhindra att radiatorerna levererar mer värme än nödvändigt. Värmekurvor och drifttider har gått igenom och justerats, för att förhindra att vi värmer eller ventilerar i onödan. Båda dessa åtgärder bidrar till minskad värmeförbrukning.

I gymnastiken på Tullängsskolan, i Väster Park bollhall och i en korridor på Risbergska skolan har det bytts till LED-belysning, vilket sänkt elförbrukningen. Även några korridorer på Engelbrektskolan har fått ny belysning, liksom Bettorps förskola, Ädelstenen förskola, delar av Blåklinten förskola samt några klassrum på Risbergska skolan.

Personal och administration

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

Antalet anställda vid Futurum var vid årsskiftet 90 personer, 14 kvinnor och 76 män. Antalet årsarbetare var 84,9 personer. Personalomsättningen uppgick till 6,67 %, där avslutade visstidsanställningar och pensionsavgångar stod för 4,82 %.

Bolaget anställde under året 6 personer i tillsvidareanställningar och 8 personer i allmän visstidsanställning. Av bolagets tillsvidareanställningar är idag 20,49 % medarbetare med utländsk bakgrund. Att jämföra med 2013, då siffran var 17,4 % och år 2012 då det fanns 1,1 % med utländsk bakgrund.

Ledningsgruppen bestod vid årsskiftet 2014 av totalt 6 personer, 2 kvinnor och 4 män. Styrelsen bestod vid årsskiftet av 10 personer, 4 kvinnor och 6 män. I styrelsen fanns 7 ordinarie ledamöter och 3 suppleanter. Av de ordinarie ledamöterna var 4 män och 3 kvinnor.

Bolaget hade 8 feriearbetare under sommaren 2014 att jämföra med 1 feriearbetare under 2013.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron var under 2014 fortfarande låg i bolaget, 4 rehabiliteringsutredningar gjordes och besöken hos företagshälsovården för arbetsrelaterade åkommor låg på en normal nivå.

	2014,	2013
Totalt korttids sjukfrånvaro	2,94 %	2,20 %
- varav kvinnor	2,10 %	1,40 %
- varav män	3,80 %	2,39 %
Upp till 60 dagar, män och kvinnor	4,70 %	2,33 %
Över 60 dagar, män och kvinnor	4,70 %	2,33 %

Löner

Löneökningarna för 2014 föregicks av en löneanalys och ett framtagande av en lönekriteriemodell. Ökningen blev 2,51 % för Vision och Sveriges Ingenjörer. Kommunal genomförde en traditionell förhandling enligt löneavtal HÖK 12 där den genomsnittliga ökningen blev 2,68 %.

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.

Friskvård

Friskvårdsbidraget (1 000 kr/anställd och år) användes under 2014 av 40 personer (10 kvinnor och 30 män), vilket innebär att 44,5 % av personalen utnyttjade bidraget under 2014. Att jämföra med 2013 och 2012 då siffran var 47,7 % respektive 31,2 %.

Utöver friskvårdsbidraget har företaget bidragit med träningstider 3 ggr per vecka innan arbetstid samt möjlighet till massage under dagtid varje vecka. Företaget har sponsrat en stegtävling för all personal, samt anmälningsavgift till Blodomloppet och Stockholm Tunnel Run för alla som ville delta.

Yttre Skötsel

Förvaltningsavdelningens Yttre Skötselgrupp, som från början var ett arbetsmarknadsprojekt, blev under 2013 en grupp om 15 tillsvidareanställda medarbetare. Under 2014 har vi haft sommarvikarier för första gången (8 st) och vi hade två säsongsanställda medarbetare under maj-september. Dessa två säsongsanställda medarbetare har nu fått fortsatt anställning hos oss och den ena tjänsten har blivit en arbetsledare för våra 4 arbetslag som sköter Yttre Skötseln

Utbildning

Under 2014 har personalens kompetens förstärkts genom bland annat takutbildning, entreprenadjuridik och effektivitetsutbildning. Under året har även genomförts en obligatorisk utbildning i bolagets varumärke med vett och etikett där all personal gått igenom värderingar, värdeord och hur vi förhåller oss till varandra och våra kunder. Ledarskapsutbildningar för bolagets chefer har fortsatt, samt BAM-utbildning för nya skyddsombud och nya chefer. På Förvaltningsavdelningen har Områdesansvariga och Förvaltningsassistenter gått utbildning i mjukvaran Microbiz.

Systemhjälp

I samband med bytet av bolagets tidredovisnings-system så köpte bolaget 2013 in ett eget lönesystem (Hogia) som implementerades tillsammans med det nya tidredovisningssystemet (Tidomat). Under 2014 har Hogia utökats med en kompetensmodul som började implementeras i slutet av 2014.

Personal och ledarskapspolicy

I januari 2014 antogs en Personal- och Ledarskapspolicy av Styrelsen. Denna policy är ett viktigt instrument i hur jobbet både i nutid och framåt på Futurum ska utföras. Personal- och ledarskapspolicyen är en del i de mål och strategier som finns i bolagets affärsplan.

Ekonomisk analys

Resultatet från den löpande verksamheten, fastighetsförvaltning och administration, uppgår till 103 243 tkr (88 457 tkr 2013) Årets resultat uppgår till 65 632 tkr (27 539 tkr 2013).

Belopp i tkr om inte annat anges	2014	2013
Nettoomsättning	308 575	285 021
Hyresintäkter	295 388	275 027
Driftkostnader	135 702	144 961
Underhållskostnader	27 517	22 357
Driftnetto	145 356	117 703
Finansiella kostnader	35 560	32 041
Resultat efter finansiella kostnader	57 311	44 042
Redovisat resultat	65 632	27 539

Hyresintäkter

Hyresintäkterna har under 2014 ökat med 20 361 tkr. Denna ökning beror bland annat på att färdigställda ny- och ombyggnadsprojekt genererat nya hyresintäkter samt att bolaget i slutet av 2013 förvärvade Ekeskolan vilket tillfört en ökning av hyresintäkterna. Hyresbortfallet under året har uppgått till 3 559 tkr (3 205 tkr 2013).

Övriga intäkter

Bolagets övriga intäkter består till övervägande del av försäljning av tjänster till Örebro kommun, 6 004 tkr, samt aktiverat arbete för egen räkning 4 057 tkr. Bolaget har även under året erhållit försäkringsersättning med 1 203 tkr avseende skadegörelse på Garphyttans skola.

Driftkostnader

Driftkostnaderna har minskat med 9 259 tkr. Anledningen till detta är främst att kostnaden för mediaförbrukningen har minskat med 7 868 tkr och där fjärrvärmekostnaden står för den största minskningen, samt har kostnaden för fastighetsskötsel minskat med 2 419 tkr.

Underhållskostnader

Resultatförda underhållskostnader, vilka är redovisade efter K3 regelverket, har ökat med 5 160 tkr jämfört med föregående år och uppgår till 27 517 tkr. Totala kostnaden för underhållet uppgår till 97 553 tkr, men av dessa har 70 036 tkr aktiverats enligt K3 reglerna.

Finansiering/skuldförvaltning

Räntekostnaderna uppgår till 35 999 tkr (33 152 tkr 2013). Räntekostnaderna har ökat i jämförelse med föregående år då upplåningen har ökat med 220 mnkr under året. Bolaget låneskuld per 2014-12-31 uppgår till 1 805 000 tkr, och utgörs av lån hos Örebro kommun. Lånen är upptagna enbart i svensk valuta, och till rörlig ränta.

Räntekostnaden är en stor post i bolagets resultaträkning och kostnaden kan förändras kraftigt vid förändringar i marknadsräntor. För att hantera ränterisken har ränteswappar använts.

I bolagets finanspolicy anges ansvarsfördelning, regler och riktlinjer för finansieringsverksamheten. Ränteswappar bokförs med mellanskillnaden av betalningsströmmar netto som räntekostnad.

Av bolagets låneskuld har 72 % säkrats med räntederivat, vilket motsvarar ett nominellt belopp om 1 300 tkr. Marknadsvärdet på derivaten uppgår per 2014-12-31 till -80 135 tkr. Marknadsvärdet är det pris marknaden är villig att betala för swapparna på balansdagen jämfört med anskaffningspriset. Negativt belopp visar undervärden, det vill säga orealiserade förluster på swapparna. Förändringar i marknadsvärdet redovisas varken i resultatet eller i balansräkningen utan endast här som en upplysning.

Den genomsnittliga räntan beräknas till 1,92 % och genomsnittlig räntebindningstid 6,40 år. Förfallotidpunkten för dessa sträcker sig mellan 2017-2025.

Säkringsredovisning

Principerna om säkringsredovisning har tillämpats.

Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden beräknas på temporära skillnader mellan tillgångar och skulders redovisade och skattemässiga värden samt på värdet av underskottsavdrag. I resultaträkningen redovisas skatten på årets förändring av dessa.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserad vinst vid årets ingång	31 846 264 kr
Överkursfond	157 450 000 kr
Årets resultat	65 632 148 kr
Summa	254 928 412 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs 254 928 412 kr.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01 -2014-12-31</i>	<i>2013-01-01 -2013-12-31</i>
Intäkter	1	308 575	285 021
Fastighetskostnader	2	-135 702	-144 961
Underhållskostnader		-27 517	-22 357
Driftnetto		145 356	117 703
Av-nedskrivning i förvaltningen		-42 113	-29 246
Bruttoresultat		103 243	88 457
Central administration och marknadsföring	3	-10 372	-12 374
Rörelseresultat		92 871	76 083
Ränteintäkter		439	1 111
Räntekostnader	4	-35 999	-33 152
Resultat efter finansiella poster		57 311	44 042
Bokslutsdispositioner	5	1 576	0
Uppskjuten skatt	6	6 745	-16 503
Redovisat resultat		65 632	27 539

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	1 960 251	1 670 057
Övriga anläggningstillgångar	8	41 141	15 266
Inventarier, verktyg och installationer	9	7 074	7 121
Pågående nyanläggningar, om-tillbyggnader	10	187 575	165 931
		2 196 041	1 858 375
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga fordringar	11	43 685	59 108
		43 685	59 108
Summa anläggningstillgångar		2 239 726	1 917 483
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager med mera</i>			
Lager och Förråd	12	131	137
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	13	8 869	5 575
Övriga kortfristiga fordringar		127 878	169 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 517	2 161
		142 264	177 171
Kassa och bank	14	605	1 253
Summa omsättningstillgångar		143 000	178 561
SUMMA TILLGÅNGAR		2 382 726	2 096 044

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		77 550	77 550
		<u>77 550</u>	<u>77 550</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		157 450	157 450
Balanserade vinstmedel		31 846	31 846
Årets resultat		65 632	
		<u>254 928</u>	<u>189 296</u>
		332 478	266 846
Obeskattade reserver	16		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		0	1 576
			<u>1 576</u>
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	17	9 756	16 503
		<u>9 756</u>	<u>16 503</u>
Långfristiga skulder			
Långfristig skuld Örebro kommun	18	1 848 685	1 644 108
		<u>1 848 685</u>	<u>1 644 108</u>
Kortfristiga skulder	19		
Leverantörsskulder		80 790	55 368
Skulder koncernföretag		15 423	17 028
Övriga skulder		2 009	774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		93 585	93 841
		<u>191 807</u>	<u>167 011</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 382 726	2 096 044

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	2014	2013*
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	65 632	27 539
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)	43 772	30 501
Betald skatt/ uppskjuten skatt	-6 745	16 503
Andra poster som inte påverkar kassaflödet	-2 887	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	99 772	74 543
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager	6	-137
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	50 330	-68 042
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	9 373	64 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten	159 481	71 118
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-380 129	-458 836
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		
Försäljning/minskning av finansiella anläggningstillgångar		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-380 129	-458 836
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	220 000	275 000
Nyemission		100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	220 000	375 000
Årets kassaflöde	-648	-12 718
Likvida medel vid årets början	1 253	13 971
Likvida medel vid årets slut	605	1 253

Kassaflödesanalysen visar hur bolagets in- och utbetalningar varit under året och hur likvida medel förändrats jämfört med föregående år.

* anpassat efter K3-regelverket

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen för 2014 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången har gjorts i enlighet med K3s kap. 35 innebärande att jämförelsetalen inklusive noter för 2013 har räknats om.

Effekter av övergång till K3

Effekten av övergången till K3 på jämförelseårets siffror redovisas i tabellen nedan. Belopp i tkr.

<i>Balansräkningen</i>	<i>UB 2013 enligt fastställd balansräkning</i>	<i>Effekt av ändrad princip</i>	<i>UB 2013 enligt K3</i>
Tillgångar			
Byggnader och mark	1 606 784	63 273	1 670 057
Övriga anl. tillgångar	3 165	12 101	15 266
Summa tillgångar	1 609 949	75 374	1 685 323
Eget kapital	235 000		235 000
Balanserade vinstmedel	- 27 025	58 871	31 846
Summa eget kapital	207 975	58 871	266 846
Avsättning uppskjuten skatt		16 503	16 503

<i>Resultaträkningen</i>	<i>År 2013 enligt tidigare principer</i>	<i>Effekt av ändrad princip</i>	<i>2013 enligt K3 regelverket</i>
Underhållskostnader	102 972	- 80 615	22 357
Avskrivning byggnader	24 032	5 214	29 246
Uppskjuten skatt		16 503	16 503

Underhållskostnaderna redovisas, efter övergång till K3, till stor del som aktiverade förbättringsarbeten på förvaltningsfastigheterna. Underhållsarbeten där väsentligt utbyte skett av befintlig komponent investeringsförs på fastigheten. Underhållskostnaderna i resultaträkningen har därför minskat med ca 80 mnkr.

Avskrivningar enligt plan på byggnader har efter övergången till komponentavskrivning ändrats från ca 2 % per år till i genomsnitt ca 2,26 % vilket motsvarar en ökning på 5 214 tkr.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Pågående arbeten

Kostnaden för nyproduktion och större om- och tillbyggnadsprojekt aktiveras i balansräkningen som tillgång. Projekten påförs kostnader för intern nedlagd tid. Projekt som inte fullföljs kostnadsförs omgående då detta fastställts.

Avskrivnings principer för materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Övergången till komponentavskrivning har lett till att avskrivningar enligt plan på byggnader baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar fördelats på komponent. Individuell bedömning av komponentens återstående ekonomiska livslängd har bestämt avskrivningstakten på byggnaden. I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över komponentens beräknade nyttjandeperiod.

Bolaget har valt att dela in byggnader i olika komponentklasser med tillhörande underkomponenter. Avskrivningen av komponenter i komponentklassen varierar därför beroende på vilken komponent som avses. Av denna anledning framkommer livslängdsintervall på komponentklasserna medan underliggande komponent har en fast avskrivningstid baserad på teknisk livslängd.

<i>Byggnadskomponent</i>	<i>Livslängd år</i>
Markanläggning	15-50
Markinventarier	5-20
Stomme och grund	50-100
Takbeklädnad och tätskikt	20-50
Fasadbeklädnad	35-100
Stomkomplement	20-40
Byggnad invändigt	20-30
VVS installationer	15-50
El och Tele	20-40
Transporter	25
Styr & regler	20
Byggnadsinventarier	5-15
Hyresgästanpassning	Kontraktstid
Restpost	50

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningstid.

Färdigställda ny-, till- och ombyggnader har aktiverats och skrivits av enligt plan. Avskrivningen enligt plan grundas på investeringarnas anskaffningsvärde och fördelas över den beräknade livslängden för respektive komponent.

Övriga materiella anläggningstillgångar

För maskiner och inventarier sker avskrivning enligt plan beräknat på ursprungliga anskaffningsvärdet och baseras på tillgångarna bedömda nyttjandeperiod.

Fastighetsvärdering

Fastighetsvärderingen har sin grund i det värderingsuppdrag NAI Svefa åtog sig under 2012. Objekt där större investeringar gjorts har därefter kompletterats med nya värderingsberäkningar. Värderingsinstitutet A-Sundqvist AB har anlåtats för att göra dessa bedömningar. Av hela beståndet har ca 90 % värderats externt och 10 % internt. Fastigheternas marknadsvärde uppgår till ca 1 960 000 tkr.

Intäkter

Hysesintäkter

Bolaget redovisar hyresintäkter för lokaler i den period de anses tillhöra. Kvartalshyror periodiseras och bokförs per månad.

Övriga intäkter

Utförda förvaltningsuppdrag faktureras på löpande räkning i den takt arbetena utförs. Försäkringsersättningar har tagits upp till det beräknade värdet efter avdrag för kostnader, t ex självrisk.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktioner redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även att bolaget tillämpar justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skattefordran redovisas netto mot avsättning för beräknad uppskjuten skatteskuld i not 17.

Leasing

De leasingkontrakt som tecknats hänför sig till kontorsutrustning. Dessa redovisas som operationella leasingavtal. Det innebär att leasingavgiften kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Fordringar

Fordringar upptas efter individuell värdering till belopp de beräknas inflyta.

NOTER

(samtliga belopp i tkr)

Not 1. Nettoomsättning

	2014	2013
Hysesintäkter Lokaler	298 947	278 232
Outhyrt/vakant	-3 559	-3 205
Debiterade administrationsavgifter		947
Ersättningar Förvaltningsavtal	6 004	4 068
Aktiverat arbete för egen räkning	4 057	2 746
Övriga ersättningar	3 126	2 233
Summa intäkter	308 575	285 021

Not 2. Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	34 013	36 432
Mediaförbrukning	48 789	56 657
Avskrivning av inventarier och bilar	979	762
Fastighetsadministration	49 997	49 170
Fordonskostnader	1 924	1 940
Summa Driftkostnader	135 702	144 961

Not 3. Central administration och marknadsföring

Administrationskostnaderna innehåller kostnader för företagsledning, del av ekonomi, marknadsföring samt övrig kontorsadministration

	2014	2013
Reklam & Pr	560	179
Datakostnader	143	1 681
Avskrivning inventarier	680	526
Personalkostnader företagsledning och styrelse	6 625	5 844
Övriga administrativa kostnader	2 364	4 144
Summa Central administration och marknadsföring	10 372	12 374

Personalkostnader

Styrelse och verkställande direktör

Löner och andra ersättningar	1 650	1 649
Sociala kostnader	619	602
Varav pensionskostnader och förpliktelser	501	433

Övriga anställda

Löner och andra ersättningar	32 119	28 229
Sociala kostnader	10 175	9 642
Varav pensionskostnader och förpliktelser	1 861	1 892
Summa löner och andra ersättningar	44 563	40 122

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

	2014	2013
Ersättning till revisionsföretag	90	134
Ersättning till revisionsföretag (2012)		122
Varav andra uppdrag än revision	18	41

Not 4. Räntekostnader

	2014	2013
Räntekostnader fastighetslån, Örebro kommun	21 837	25 509
Ränta på derivatinstrument (swap) netto	14 162	7 643
Summa Räntekostnader	35 999	33 152

Not 5. Bokslutsdispositioner

	2014	2013
Återföring av Avskrivningar utöver plan	1 576	
Summa Bokslutsdispositioner	1 576	0

Not 6. Skattekostnad

	2014	2013
Återföring uppskjuten skatt, skattemässiga underskottsavdrag	6 747	
Justering av skatt från 2013	-2	
Aktuell skatt	0	
Summa Skatt	6 745	

Not 7. Byggnader och mark

	2014	2013
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	1 454 791	1 120 420
Inköp under året	321 904	265 972
Försäljningar och utrangeringar under året	-1 326	
Förändring efter komponentindelning 2013		68 399
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 775 369	1 454 791
Ingående avskrivningar	51 393	22 327
Försäljningar och utrangeringar under året	-961	
Årets avskrivningar	40 669	23 939
Tillkommande avskrivningar efter komponentindelning 2013		5 127
Utgående ackumulerade avskrivningar	91 101	51 393
Utgående bokfört värde byggnader	1 684 268	1 403 398
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	266 659	252 624
Inköpt under året	9 339	14 035
Försäljningar under året	-15	
Utgående bokfört värde mark	275 983	266 659

Not 8. Övriga anläggningstillgångar

	2014	2013
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	15 441	
Omklassificering		1 099
Inköp under året	26 971	2 154
Tillkommande efter komponentindelning		12 188
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	42 412	15 441
Ingående avskrivningar	175	
Försäljningar och utrangeringar under året		
Årets avskrivningar	1 096	88
Tillkommande avskrivningar efter komponentindelning		87
Utgående ackumulerade avskrivningar	1 271	175
Utgående bokfört värde markanläggningar	41 141	15 266

Not 9. Inventarier

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	9 099	6 336
Inköp under året	1 659	2 763
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 758	9 099
Ingående avskrivningar	1 978	691
Årets avskrivningar	1 706	1 287
Utgående ackumulerade avskrivningar	3 684	1 978
Utgående planenligt restvärde	7 074	7 121

Not 10. Pågående nyanläggningar, om-tillbyggnader

	2014	2013
Pågående nybyggnad och förskott	71 972	40 847
Pågående om-tillbyggnad	110 157	75 677
Pågående markanläggningar	2 571	119
Pågående hyresgästpassningar		47 001
Aktiverat, eget arbete	2 875	2 287
Utgående bokfört värde pågående nyanläggningar, om-tillbyggnader	187 575	165 931

Not 11. Långfristiga fordringar

	2014	2013
Skatteverket, Momsfordran		
Jämningsmoms	43 685	59 108
Summa långfristiga fordringar	43 685	59 108

Not 12. Varulager

	2014	2013
Handelsvaror	131	137
Summa Varulager	131	137

Not 13. Kortfristiga fordringar

	2014	2013
Kundfordringar	8 869	5 575
Förskottsmoms, hyror	16 766	16 427
Skatteverket, momsfordran jämningsmoms	15 423	17 028
Övriga fordringar	95 689*	135 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 517	2 161
Summa kortfristiga fordringar	142 264	177 171

* Bolaget är ansluten till ett koncernkonto hos Örebro kommun. Saldot på koncernkontot redovisas som en kortfristig fordran mot Örebro kommun (80 479 tkr)

Not 14. Kassa och Bank

	2014	2013
Kassa		1
Banker	605	1 252
Summa Kassa och bank	605	1 253

Not 15. Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Överkursfond	Fritt eget kapital
Enligt fastställd balansräkning 2013	77 550	157 450	-27 025
Effekter av byte av redovisningsprincip			58 871
<i>Justerad ing. balans efter byte av redovisningsprincip</i>	77 550	157 450	31 846
Årets resultat			65 632
Belopp vid årets utgång	77 550	157 450	97 478

Antal aktier uppgår till 38 775

Forts. NOTER

Not 16. Obeskattade reserver

	2014	2013
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	0	1 576
Summa obeskattade reserver	0	1 576

Not 17. Avsättningar

	2014	2013
Ingående uppskjuten skatt omräkning till K3 regler	16 503	16 503
Justering av Uppskjuten skatt på skattemässiga underskottsavdrag	-6 747	
Summa avsättningar	9 756	16 503

Not 18. Långfristiga skulder

	2014	2013
Låneskuld Örebro kommun	1 805 000	1 585 000
Örebro kommun, momsjämkning	43 685	59 108
Summa långfristiga skulder	1 848 685	1 644 108

Not 19. Kortfristiga skulder

	2014	2013
Leverantörsskulder	80 790	55 368
Skulder koncernföretag, Ö-kommun	15 423	17 028
Övriga skulder	2 009	774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	93 585*	93 841
Summa kortfristiga skulder	191 807	167 011

*Hyror för 1:a kv. 2015 inbetalades i december 2014 om ca 84 mnkr.

Örebro 26 februari 2015


Lars Johansson
Ordförande


Jonas Karlsson


Marianne Thyr


Maria Haglund


Ramona Bonin


Rune Gustafson


Ricard Öjebrandt


Göran Lunander
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2015



Stefan Tärnell
Auktoriserad revisor

STYRELSE 2015



Lars Johansson, ordförande, -52



Jonas Karlsson, ledamot, -71



Marianne Thyr, ledamot, -58



Ricard Öjebbrandt, ledamot, -49



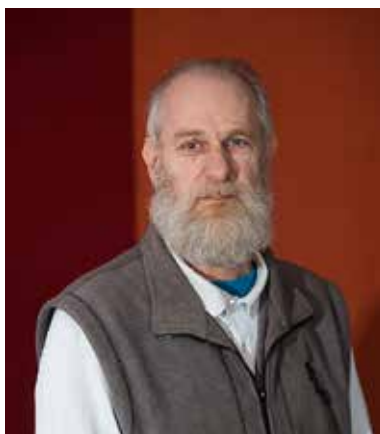
Ramona Bonin, ledamot, -48



Rune Gustafson, ledamot, -58



Maria Haglund, ledamot, -63



Pär Ljungvall, suppleant, -54



Mohammed Ahmad Barkhad,
suppleant, -65

Saknas på bild gör Ia Malmqvist, suppleant, -63.

Revisorer

Stefan Tärnell, auktoriserad revisor, KMPG
Claes Petterson, auktoriserad revisor, KMPG

Lekmannarevisorer

Leif Lewin
Carin Melin

TRE ÅR I SAMMANDRAG

Belopp i tkr om inte annat anges	2014	2013*	2012
Resultaträkningen			
Nettoomsättning	308 575	285 021	278 466
Hysesintäkter	295 388	275 027	262 478
Driftkostnader	135 702	144 961	137 037
Underhållskostnader	27 517	22 357	61 269
Driftnetto 1)	145 356	117 703	80 160
Finansiella kostnader	35 560	32 041	32 952
Resultat efter finansiella kostnader	57 311	44 042	10 616
Redovisat resultat	65 632	27 539	4 330
Balansräkningen			
Fastigheternas bokförda värde 2)	2 001 392	1 685 323	1 351 815
Fastighetsförvärv	5 698	87 730	1 375 610
Ny- och ombyggnationer fastigheter	266 391	187 738	
Övriga investeringar			
anläggningstillgångar	14 748	6 725	
Aktiverat underhåll (K3)	70 036	81 654	
Fastighetslån	1 805 000	1 585 000	1 310 000
Balansomslutning	2 382 726	2 096 044	1 612 275
Eget kapital	332 478	266 846	139 334
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Uthyrbar area, m ²	358 175	355 024	349 286
Vakant area, m ²	3 832	4 721	4 234
Direktavkastning i % 3)	7,26	6,98	5,90
Hysesintäkter per kvm, kr	874	784	768
Drift per kvm, kr	379	408	392
Underhåll per kvm, kr	272	290	175
Låneskuld per kvm, kr	5 039	4 464	3 751
Finansiella nyckeltal			
Eget kapital	332 478	266 846	139 334
Soliditet i % 4)	13,95	12,73	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

* Anpassat efter K3-regelverket

INVESTERINGAR 2014-12-31

Pågående projekt 2014-12-31

Karolinska skolan, om/tillbyggnad	58 062 110
Vivalla-Ökna förskola	26 547 092
Almbyskolan, kök/aula	23 576 371
Leklundens förskola	21 849 733
Karlslundsvillans förskola	14 039 545
Lillåns skola, kök	10 795 441
Rostaskolan, kök	8 744 194
Vintrosaskolan, nybyggnation	7 327 153
Adolfsbergsskolan, tillbyggnad förskola	3 486 328
Varbergaskolan, trafiklösning	2 407 257
Rynningeåsens förskola, tillbyggnad	2 004 900
St Mellösa skola, anpassning förskola	898 767
Kulturskolan, brandåtgärder	712 075
Varbergaskolan, invändig anpassning	604 148
Mariebergsskolan, tillbyggnad av förskola	477 203
Ekeskolan, invändig anpassning	372 536
Skanskahusen, 2 vån tilläggsbeställning	309 546
Karl Johan Skola, anpassning	258 453
Ringblommans förskola, anpassning	223 340
Norrlunden, anpassning till förskola	215 907
Tullängsskolan, anpassning audiologer	205 966
Tullängsskolan, brandlarm LS huset	180 000
Glanshammars skola, glaspartier ytterdörr	178 051
Norrbysskolan, utbyggnad, trafiklösning	148 466
Rinkaby förskola, ombyggnad	138 654
Sveaskolan, akustikplattor	133 103
Övriga mindre projekt	803 191
Aktiverad projektledartid	2 875 000
Totalsumma	187 574 530

Avslutade projekt 2014-12-31

Lundbyskolan ombyggnad	84 288 135
Lillån skola ombyggnad 7-9	53 583 864
Lillån - Klöverängens förskola	31 662 556
Heimdal förskola	29 436 089
Skeppets förskola (Grönkulla)	28 396 004
Adolfsbergsskolan tillbyggnad	16 179 701
Lavendelgården ombyggnad	9 849 288
Hästkons förskola tillfällig etablering	6 194 169
Lars Wivalliussskolan omb gymnastik till förskola	3 828 832
Risbergsskolan anpassning ökat elevantal	1 597 803
Ervalla förskola	1 374 246
Totalsumma	266 390 687

FASTIGHETER

	Bokfört värde, byggnad	Bokfört värde, mark- anläggning	Bokfört värde, mark	Yta BRA
Gymnasieskolor				
11064 Karolinska gymnasiet	29 450	0	8 664	11 445
11065 Risbergska gymnasiet	47 434	0	8 006	17 483
11067 Tullängsgymnasiet	73 672	713	19 290	30 882
Grundskolor				
11001 Almby skola	43 444	0	9 029	12 176
11002 Eklundaskolan	9 155	0	2 095	4 812
11003 Sörbyskolan	23 736	0	4 943	3 155
11004 Nikolaiskolan	59 633	456	5 350	8 810
11006 Stureskolan	3 350	0	1 242	2 383
11007 Sveaskolan	4 595	0	1 557	2 543
11012 Gumaeliuskolan	11 386	0	3 313	7 070
11013 Brukets skola	13 814	0	2 861	4 294
11014 Västra Engelbrektsskolan	21 409	0	5 606	9 831
11016 Lars Wivalliuskolan	10 286	1 798	923	1 882
11017 Tegnérskolan	9 529	0	2 731	1 873
11018 Lillåns skola	61 287	6 874	2 713	10 702
11020 Ervalla skola	5 677	0	611	1 424
11021 Närkes Kils skola	13 502	0	1 760	2 450
11022 Lillåns södra skola	21 977	0	4 713	2 718
11023 Ölmbrotorps skola	4 513	0	661	1 727
11024 Lundbyskolan	88 077	4 204	1 915	3 837
11026 Wallerska skolan	6 472	0	1 518	3 281
11027 Mariebergsskolan + förskola	67 499	0	19 870	6 426
11029 Almbro skola	9 610	0	658	1 987
11030 Brickebackens centrum	47 985	0	8 454	11 675
11031 Brunsskolan	20 087	1 501	2 727	3 905
11032 Ekeskolan	71 350	0	15 683	7 247
11039 Odensskolan	21 365	0	1 929	8 050
11040 Askers skola	17 279	0	1 436	1 349
11043 Hampetorps skola	6 397	0	389	1 167
11044 Kilsmo skola	2 571	0	329	592
11045 Stora Mellösa skola	10 748	0	1 281	2 803
11047 Olaus Petriskolan	42 527	0	8 257	8 105
11049 Norrbyskolan	14 339	0	2 669	5 601
11050 Glanshammars skola	33 435	0	4 370	4 555
11052 Rinkaby gamla skola	1 580	0	222	672
11053 Varbergaskolan	16 739	0	2 850	3 291
11055 Hagaskolan	9 925	0	1 771	3 483
11058 Rostaskolan	61 000	4 135	2 832	6 651
11059 Vintrosa skola	8 886	0	1 413	4 382

	Bokfört värde, byggnad	Bokfört värde, markanläggning	Bokfört värde, mark	Yta BRA
11060 Garphyttans skola/förskola	44 396	3 212	2 242	5 208
11071 Kyrkskolan Glanshammar	272	0	47	382
11077 Adolfsbergsskolan + förskola	55 006	1 033	5 809	15 792
11082 Björkhagaskolan	8 529	0	2 023	2 505
11083 Karl Johans skola	8 640	0	2 248	6 935
11084 Västra Mark, gymnastikhall	2 136	0	471	893
11128 Navets skola	31 932	0	10 061	6 841
11131 Almby Södra	7 558	0	1 532	3 633
11132 WUC/Engelbrectsskolan	47 368	703	13 626	18 145
11202 Karlslunds skola	5 354	0	4 434	3 425
11248 Latorps skola	2 470	0	311	1 074
11600 Lillågården	1 123	0	34	369
11705 Kulturskolan	6 192	0	5 511	4 449
12005 Kristinaskolan	5 541	0	2 313	1 394
Förskolor				
11251 Ervalla förskola	15 439	840	59	452
12010 Fagertårn förskola	775	0	142	172
12011 Näsby förskola	18 639	0	3 623	696
12017 Måsens förskola	7	0	0	297
12028 Ormesta förskola	11 458	0	2 474	743
12057 Tussilagon/Vintergatan/ Murgrönan Kuben	23 124	0	751	1 458
12085 Pettersbergs Förskola Stenstorp	891	457	100	484
12086 Rynningeåsens förskola	12 245	0	2 499	581
12101 Körsbärggården förskola	0	0	129	0
12104 Knagglabackens förskola	279	0	78	533
12105 Hästskon förskola	15 747	0	2 228	1 111
12106 Sagan förskola	1 605	0	344	592
12110 Nybackens förskola	1 936	0	179	420
12111 Kameleontens förskola	11 091	0	49	632
12112 Emilia Vallåkra förskola	6 154	0	1 307	682
12113 Varbergagatan 26 A	1 585	0	394	632
12114 Gränden förskola	1 288	0	324	587
12116 Blåmesen förskola + frt	898	0	180	1 224
12118 Grönkulla förskola	26 746	3 163	274	1 123
12120 Fröet förskola	1 056	0	422	355
12121 Oskarstorget förskola	2 194	0	787	536
12123 Blåklinten förskola	1 425	0	263	527
12124 Tybble förskola	706	0	317	357
12125 Apelgården förskola	869	0	99	361
12127 Språk och lek förskola	472	0	103	361

FASTIGHETER, forts.

	Bokfört värde, byggnad	Bokfört värde, markanläggning	Bokfört värde, mark	Yta BRA
12128 Linden förskola	378	0	82	361
12129 Skaldevillan	627	0	171	257
12130 Lavendelgården	9 418	1 551	338	676
12131 Änglagård förskola	0	0	194	0
12132 Ökna förskola	0	0	2 057	0
12133 Hasselgården förskola	386	0	76	0
12135 Kastanjegården förskola	724	0	157	723
12137 Bollen förskola	491	0	176	894
12138 Hopprepet förskola	1 056	0	243	869
12139 Lillåns förskola	1 548	0	364	931
12140 Per Andersgården/Fruktgården	4 598	0	496	973
12143 Gunghästen förskola	0	0	246	870
12144 Trollskogens förskola	485	0	176	885
12145 Berga Gård förskola	556	0	130	549
12152 Ringblomman förskola	27 309	0	2 875	1 237
12153 Backagården förskola	1 281	0	95	754
12154 Byggklossen förskola	2 116	0	326	836
12155 Heimdal förskola	25 511	3 269	1 800	1 020
12160 Almby förskola	2 868	0	336	1 020
12162 Södra Gården förskola	3 716	0	799	614
12163 Sagogården förskola	4 436	0	784	605
12164 Ädelstenen förskola	1 689	0	419	799
12165 Växthuset	25 713	3 271	366	1 084
12166 Karlslundsvillan förskola	0	0	201	819
12168 Klöverängens förskola	27 830	3 597	3 436	950
12172 Bettorps förskola	3 240	0	709	1 251
12174 Solskenet förskola	670	0	121	611
12175 Väster Parks förskola	2 633	0	590	627
12176 Rinkaby förskola	1 403	0	81	317
12180 Lillkyrka förskola	10 828	0	827	535
12185 Fridensberg förskola	1 302	365	341	620
12186 Ekängens förskola	18 054	0	3 202	939
12188 Grönvallska villan förskola	988	0	117	385
12189 Junibacken förskola	2 809	0	589	810
12190 Mosjö förskola	4 570	0	618	559
12195 Murgrönan förskola	8	0	0	346
12197 Stallbackens förskola	749	0	165	382
12201 Ekebergabackens förskola	12 705	0	2 246	863
12202 Klockarängens förskola	7 042	0	1 448	500
12238 Björkbacken/ Tälldungens förskola	733	0	171	398
12246 Medinska	521	0	77	137

	Bokfört värde, byggnad	Bokfört värde, mark-anläggning	Bokfört värde, mark	Yta BRA
12314 Larsgården	390	0	77	241
12319 Glommagården förskola	1 858	0	498	1 362
12321 Finska föreningen skola/förskola	257	0	130	647
12356 Prästhagen förskola	1 440	0	237	187
12360 Sjögårdens förskola	0	0	0	180
12376 Klockargården	1 988	0	237	576
12524 Guldäppet förskola	0	0	0	0
12742 Järle förskola	844	0	88	169
Brandstationer samt övriga				
13015 Ekeby Almby IP	2 348	0	0	386
14002 Odensbackens brandstation	1 447	0	209	402
14003 Garphyttans brandstation	231	0	60	149
14005 Glanshammars brandstation	61	0	161	150
14006 Vintrosa brandstation	246	0	0	65
14011 Örebro brandstation	35 860	0	8 120	7 361
14077 Lagmansgatan 23 A	968	0	321	350
14097 Ånstagatan 19, Berghammargata 4	3 461	0	1 505	409
14100 Irisgatan 104, Villan	423	0	120	146
14122 Wasa hantverk Västerängen	194	0	46	378
14127 Hjortstorpsvägen - Venaområdet	3 612	0	202	179
14340 Hagmarksgatan 42	270	0	154	180
14348 Bagges villa	3 081	0	416	170
14388 Fabriksvägen	0	0	0	131
14462 Fontänhuset	253	0	96	747
14513 Kvinnohuset	1 117	0	582	757
14515 Hjelmgården	873	0	150	796
14517 Gröna Villan Varberga Torg	1 194	0	77	229
14716 Glanshammars Bygdegård	812	0	134	760
14846 Skyttegatan 18 A-C	1 186	0	288	1 382
Total Summa	1 684 268	41 141	275 983	358 175

LEDNINGSGRUPP 2015



Från vänster: Liz Hultgren, ekonomichef, -61, Christian Lundin, projektchef, -69, Göran Lunander, vd, -65, Bengt Asplund, teknisk chef, -57, Jeanette Hellnemo, personalchef, -70 och Mikael Bernström, förvaltningschef, -67.

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