

ÅRSREDOVISNING  
FUTURUM



# Innehåll

**2** Kort om Futurum

**3** Våra värdeord

**4** Vd och ordförande samtalar

**6** Lyckad friskvårdssatsning

**11** Yngre väljer Futurum

**12** Den röda tråden – ekonomi

**14** Viktigt med rätt inställning

**16** Ett kontor värdigt våra medarbetare

**18** Energigruppen

**20** Solel

**22** Säkerhetsgruppen och den digitala hjärnan

**24** Fem år av framgångsrikt brandskyddsarbete

**26** Dialog med Miljökontoret

**28** Nya förskolor

**32** Lokalstrategerna ser framåt

**34** Expert på framtidens skola

**36** Futurum i siffror

36 Förvaltningsberättelse

41 Resultaträkning

42 Balansräkning

44 Kassaflödesanalys

45 Noter

**53** Styrelse

**54** Fastighetsförteckning

# Därför heter vi Futurum

Barn och ungdomar är våra kunder. Dessutom är de vår framtid. Så även om vi är ett fastighetsbolag, är det framtiden vi jobbar med. Det är därför vi heter Futurum.

## Ett helägt kommunalt fastighetsbolag

Futurum Fastigheter i Örebro AB ägs till 100 procent av Örebro kommun via koncernen Örebro Rådhus AB, där Futurum är ett av dotterbolagen. Vi äger, förvaltar och utvecklar miljöer där barn och ungdomar tillbringar en stor del av sin

tid. Våra fastigheter består till största delen av förskolor och skolor. Det bokförda fastighetsvärdet i bolaget är cirka 4 miljarder (2018) och marknadsvärdet betydligt mycket högre. De närmsta åren planerar vi att bygga flera skolor, förskolor och en

brandstation. I dagsläget har vi cirka 90 anställda och omsätter cirka 500 miljoner. Sedan Futurum bildades 2012 har vi byggt om och byggt nytt för cirka 2,5 miljarder.

## Vår affärsidé

Barn och ungdomar är våra kunder. Dessutom är de vår framtid. Så även om vi är ett fastighetsbolag, är det framtiden vi jobbar med. Det är därför vi heter Futurum.

## Vår vision

Vår vision är stark och är ett styrmedel för alla delar av vår verksamhet.

Den lyder:


**”Miljöer värdiga våra barn”.**

Det är en förmån att ha en sådan vision. Dels för att den inkluderar det värdefullaste vi har. Dels för att den inte går att misstolka, inte att bortförklara. Visionen får alla oss i Futurum att stå vid rodret, tillsammans och var och en, och navigera mot rätt mål.

## Vår mission

Vi har ett 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 kunskap för att växa och utvecklas. Ju bättre miljöer vi skapar, desto mer värde skapar vi för våra kunder.



A photograph of two young girls with blonde hair, one with pigtails, hugging a white, fluffy dog. They are all smiling and looking towards the camera. The girl in the foreground is wearing a blue denim jacket. The background is a soft-focus green, suggesting an outdoor setting.

## Våra värdeord

### 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.

### 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.

## Vd och ordförande samtalar

# ”När vi har gjort det vi ska måste vi fråga oss – vad vill vi mer?”

Skärningspunkten mellan två verksamhetsår innebär både en avslutning och ett tillfälle att se framåt. Vad gjorde vi? Vad ska vi göra? Vad vill vi? Hur ser vi på oss själva? Vad är nödvändigt inför framtiden? Här samtalar Futurums styrelseordförande Lars Johansson och vd Göran Lunander kring några intressanta frågor.

**Futurum har varit ute på sin resa sedan 2012 och nått långt på den korta tiden. Vilka har varit de viktigaste milstolparna?**

Lars (LJ):

– För det första, att bilda själva Futurum. Det har resulterat i rätt beslutsvägar, en helt annan snabbhet i det vi gör och tydligare roller mellan utförare och kunder. Vår syn på människan har också varit avgörande – både våra egna medarbetare, de vi samarbetar med och förstås skolbarnen. Vår vision är hur tydlig som helst och ger inget utrymme för feltolkningar – vi sätter

människan i centrum. Att vi bryr oss om varandra internt har skapat en arbetsglädje som nästan går att ta på. Och om vi mår bra, gör vi ett bättre jobb åt våra kunder. 50/50-uppgörelsen med kommunen är också en tydlig milstolpe som har varit bra för båda parter. En kreativ och nytänkande lösning som tagit oss framåt med stora steg.

Göran (GL):

– Vi hade visionen klar från första dagen. Jag kände att vi kunde göra skillnad och var triggad att anta de stora utmaningar vi stod inför. Och när vi rekryterade de första

till ledningsgruppen, kändes det ännu mer rätt att jobba på Futurum. Resan har varit häftig med ett konkret mål – att barn och ungdomar ska ha en bra arbetsmiljö. En annan milstolpe är att vi alltid har haft enkelt att rekrytera. Min ambition har alltid varit att vi ska ha en 100 procent dedikerad personal, och det har vi. Det, och vår vision, har skapat en drivkraft som är unik.

GL:

– Vi har också skapat rätt organisation för det här bolaget. Vi har hela tiden haft en stabil ledningsgrupp och de bästa medarbetarna. Det har gjort oss trovärdiga i alla led och snabbfotade när det gäller att komma igång med projekt och driva dem. Jag håller med Lars om 50/50-uppgörelsens stora betydelse. Här kan både vi och kommunen känna oss stolta. Jag tror också att politikerna är nöjda över att vi sätter en heder i att bygga kostnadseffektivt och resurssnålt med Sunda Hus och Miljöbyggnad Silver.

## ”Vi tar ansvar för Örebro tillväxt genom att bygga nytt och reinvestera”

GÖRAN LUNANDER



**Vilken betydelse har Futurum för Örebro tillväxt?**

GL:

– Vi är jätteviktiga. Vi bygger nytt, vi renoverar och bygger bra lokaler som fyller sitt syfte. Samtidigt som vi bygger med hög kvalitet bygger vi också kostnadseffektivt. Vi har inga nedskrivningar än så länge och belastar inte kommunen med hög upplåning. Tillväxt är komplext, alla delar måste vara på plats för att det ska bli

## ”Vi har skapat en arbetsglädje som nästan går att ta på”

LARS JOHANSSON



bra. Bostäder och skolor/förskolor bildar en helhet som måste fungera när en familj vill flytta hit. När nya bostäder byggs, måste skolor och förskolor byggas i samma utsträckning – det är en trovärdighetsfråga, både mot örebroarna och nya invånare.

LJ:

– Vi ser ju till att Örebro har det väl tillgodosett med skolor och förskolor, och att det är miljöer som är fina och fräscha. Om jag skulle byta jobb och flytta hit och det inte fanns skolor och förskolor till mina barn – vad skulle jag göra då? Jag skulle tänka på mina barn, förstås, de är ju det bästa vi har.

### Hur kommer Futurum att utvecklas, organisatoriskt och med nya kompetenser?

LJ:

– Om man tror att en organisation inte kan nå längre, då tror man fel. Förändring behövs alltid och den kompetens man har kan användas på mer än ett sätt. När det gäller kompetensfrågan tror jag att energi är ett område där vi kan utvecklas. Vi är duktiga redan idag och kommer att kunna använda den kompetensen ännu mer eftersom energifrågorna är i fokus och kommer att fortsätta vara det.

GL:

– Jag, och många andra, ser oss som förebilder bland fastighetsbolagen. Det handlar om hur vi jobbar, vad vi kan och vad vi står för. Den positionen borde vi kunna använda till att sprida kunskap och infor-

mation till föräldrar, våra hyresgäster och till organisationer och företag. Till exempel om myndighetskrav, energifrågor och sådant som gäller klimat och miljö. Vi kan också utvecklas när det gäller vår kommunikation och vår sociala verksamhet. Våra lokaler används av den unga generationen och vi kan stötta unga tjejer och killar med aktiviteter och samarbeten som är till gagn för alla, inom jämställdhet, allas lika värde och arbete mot rasism. Vi ska vidga vårt perspektiv i samhällsfrågor och försöka vara ett föredöme.

LJ:

– Man kan ju fråga sig vad som händer när vi bygger mindre än nu. Självklart kommer vi att finnas kvar, ett fastighetsbolag har alltid att göra. Men hur ska vi dra nytta av all kompetens även i fortsättningen? En idé är att vi börjar jobba med fritidsfastigheter som Trängen och Karlslund, och bildar ett bolag som heter Futurum Fritidsfastigheter.

### Är Futurum verkligen ett renodlat fastighetsbolag? Är det inte lika mycket ett utvecklingsbolag?

LJ:

– En intressant fråga. Jag skulle säga att vi arbetar med utveckling med våra fastigheter som verktyg. Om våra fastigheter inte fanns, om vi inte jobbade som vi gör, då skulle Örebro inte kunna utvecklas. Vi bryr oss om vad vi bygger, hur vi bygger och varför vi bygger. Den fastighetsägare som inte ser sin verksamhet på det viset tror jag blir bortglömd och ifrånkörd.

GL:

– Vi tar ansvar för Örebros tillväxt genom att bygga nytt och reinvestera i staden. Jag skulle säga att vi gör mycket mer än att tillhandahålla byggnader och lokaler. Vi bidrar med underlag för utveckling genom vår kompetens, nya idéer och stor kunskap inom många områden, till exempel energi och hur man bygger kostnadseffektivt. Vi förstår vilka sammanhang vi befinner oss och hur vår kompetens kan användas för att ge ett bra resultat. Kanske skulle vi kunna stötta kommunen inom sociala bostäder, där behovet är stort. Varför inte vara med och skapa miljöer värdiga våra föräldrar?

– Vår kompetens kan definitivt användas inom andra områden. Vi drar oss inte för utmaningar, det har vi visat sedan bolaget grundades. Vi är hungriga och drivna, och vi har kraft, kompetens, vilja och ork. När vi har gjort det vi ska måste vi fråga oss – vad vill vi mer?



Futurum, ett konditionsstarkt fastighetsbolag

## Spinning, IW och gym på menyn hos Friskis & Svettis

En efter en kommer de in i spinningssalen. Det är måndag eftermiddag på Friskis & Svettis Öster och dags för ännu ett pass för Futurums konditionsstarka medarbetare.

– Det är härligt att se hur alla peppar och lyfter varandra, säger Linda Pettersson, som lagt schemat för konditionspassen.

Förutom spinning omfattar konditionsdelen av Futurums friskvård även IW (hette tidigare indoor walking). De som vill träna styrka har också tillgång till gymmet.

Förutom att vara platsansvarig för Friskis & Svettis Söder är Linda Pettersson även ansvarig för så kallade köpta pass inom Friskis Örebro-verksamhet. Det är pass som ligger utanför det ordinarie schemat och som köps av företag som vill träna enskilt i grupp.

– Det är Futurum och ett par andra företag som regelbundet tränar i våra lokaler. Att träna tillsammans som företag stärker sammanhållningen och är något mer än att bara jobba ihop.

Hon har själv lett några av Futurums spinningpass och gläds över träningsviljan och entusiasmen.

– Det är ett engagerat gäng som har roligt tillsammans. Det märks att de inte

är här för att de måste, utan för att alla uppskattar möjligheten att träna på det här sättet.

Den här eftermiddagen är det Lotta Molinder som är instruktör för Futurum-gänget. Även hon delar ut beröm:

– En eloge till Futurum som satsar på friskvård.





## Nu kör vi!

”Då är det dags för ett Spinn 55-pass igen. Vi kör två låtar uppvärmning och sen blir det sex sträckor i första delen och ytterligare tre sträckor upp till toppen. Två gånger under passet ska vi arbeta oss upp till ”mycket ansträngande”. Få in känslan i kroppen, sitt tungt och skönt i sadeln med händerna lätt på styret. Trampa i takt till musiken. Ja, då kör vi!

SPINNINGINSTRUKTÖREN LOTTA MOLINDER PEPPAR FUTURUMS  
PERSONAL PÅ FRISKIS & SVETTIS ÖSTER

## Resultat av satsningen

# Piggare, gladare och friskare medarbetare

”Piggare, gladare, orkar mer”.

Det är några av alla positiva kommentarer om Futurums friskvårdsatsning, som kan sammanfattas med ett ord – succé!

Det började i liten skala 2015. I fokus då stod gruppen för yttre skötsel.

– Tillsammans med Previa upptäckte vi att det förekom arbetsskador i den gruppen som berodde på att många hade ett fysiskt tufft arbete, men inte tränade. Då startade vi ett friskvårdsprojekt med spinning en gång i veckan, berättar Jeanette Hellnemo, personalchef på Futurum.

Konditionsträningen gav snabbt resultat, vilket ledde till att fler ville vara med. Det blev startskottet för den stora friskvårdsatsning som Futurum bedriver idag tillsammans med Previa och Friskis & Svettis.

– Nu är många fler med, även de som vi inte trodde skulle hänga på. Våra medarbetare har möjlighet att köra instruktörsledda pass i spinning och indoor walking och kan också träna cirkelgym och cirkelfys. Framför allt är det konditionsträningen som ger positiva effekter, det lönar sig att låta hjärtat jobba lite extra, säger Jeanette.

Futurum och Previa har ett omfattande samarbete kring förebyggande rehabilitering, där friskvårdsprojektet ingår.

– Det handlar om att upptäcka sjukdomar och arbetsskador innan de drabbar våra medarbetare så att de i värsta fall blir långtidssjukskrivna. Information är också en viktig del, och där jobbar vi med inspirerande föreläsningar om kost, mat och sömn och hur vi jobbar övergripande med att få ner sjukfrånvaron.

Futurums arbete har varit så framgångsrikt att Jeanette själv har fått föreläsa för andra företag i Previas regi.

– Det är jätteroligt att vi kan inspirera andra, säger hon.

För att mäta resultaten av förebyggande rehabilitering använder Previa begreppet ”frisktal” istället för det vanligt förekommande ”sjukfrånvaro”. Frisktalet berättar hur många procent av medarbetarna som inte hade någon sjukfrånvaro under året. Under två år har Futurums frisktal ökat markant.

– 2015, när vi startade, var siffran 65 procent, året efter 75 procent och i år är den ännu högre. För sjukfrånvaron ligger vi långt under genomsnittet för vår bransch, 3,4 procent mot 4,5 procent.

I den årliga NMI:n (Nöjd Medarbetar Index) ingår frågor om friskvård. Det är där kommentarer som ”piggare, gladare, orkar mer” har dykt upp. Ett bevis för att många medarbetare på Futurum är nöjda med att kunna träna på arbetstid och vad det ger tillbaka.

– Vi har hittat rätt vägar för att locka så många som möjligt. Träningen är frivillig, alla peppar varandra, och alla kan vara med och träna utifrån sina förutsättningar, säger Jeanette.



Jeanette Hellnemo

## ”Futurum är ett skolexempel inom friskvård”

Marika Åhrlin på Previa har varit Futurums kontaktperson sedan satsningen på friskvård inleddes. Hon ser Futurum som ett föredöme i arbetet med att motivera medarbetarna till träning – och därmed minska sjukfrånvaron.

– Futurum är ett skolexempel. Ett friskt företag med friska medarbetare.

Marika Åhrlin är företagssjuksköterska och rehabsamordnare på Previa. Varje kvartal är hon med och stämmer av hur personalen på Futurum mår.

– Jag och Jeanette tittar på tidiga tecken på ohälsa, till exempel upprepad korttidsfrånvaro. Märker vi sådana tecken analyserar vi vad det kan bero och hur vi på Previa kan hjälpa till med vårt team av specialister.

Vad kan upprepad korttidsfrånvaro bero på?

– Det kan mycket väl vara arbetsrelaterat. Vi ska komma ihåg att många på Futurum har fysiskt krävande arbeten med hård belastning på rygg, nacke, axlar och armar.

Med detta i åtanke är Marika nöjd med hur väl Futurums friskvårdssatsning har lyckats och på det sätt den genomförs.

– Framgången beror till stor del på att det inte handlar om tvång utan på att medarbetarna själva vill träna. Var och en har genom motiverande samtal fått ett erbjudande om att träna på arbetstid. De ser det som en förmån att träna och engagerar sig i sin egen fysiska status. Tack vare det

mår de bättre som individer och kan göra ett bättre jobb, säger Marika och fortsätter:

– En annan viktig faktor är att satsningen stöts av företagsledningen. Ledningen har också förstått vikten av att ha friska medarbetare och jobba förebyggande med friskvård.

Friskvårdssatsningen har gett effekt, sjukfrånvaron har minskat sedan Futurum började med fysisk träning på arbetstid.

– Det är resultatet av ett win-win-samarbete där vi och Friskis & Svettis stöttar Futurum och deras medarbetare hela vägen.



Marika Åhrlin



# Yngre väljer Futurum

Som företag blir Futurum äldre och äldre. Samtidigt sjunker medelåldern bland medarbetarna. Mycket för att Futurum har blivit allt mer känt som en attraktiv arbetsplats med goda utvecklingsmöjligheter. Det lockar många yngre – som Amanda Hedström och Emmy Nordström.



Emmy Nordström och Amanda Hedström

För båda två började karriären i fastighetsbranschen med sommarjobb och säsongarbete på Futurums grönyteskötsel 2016. Sedan dess har mycket hänt på kort tid. Amanda är projektadministratör och Emmy har bara examensarbetet kvar innan hon blir förvaltare.

– Jag fick frågan om jag ville stanna kvar efter sommarjobbet. Då visste man på Futurum att jag tagit examen som byggingenjör före sommaren och förstås ville ut i arbetslivet och så såg de väl att jag hade potential, säger Amanda och ler.

Den första tiden har hon i princip levt med och bland gamla ritningar, och rensat rejält.

– Jag har gått igenom alla gamla pappersritningar och skisser och slängt massor som vi inte längre behöver. Ritningar är mitt huvudområde, även om jag successivt har börjat jobba med annat också. Man kan säga att jag är projektledarnas högra hand. Det är till mig de kommer när de behöver ritningar och andra projekthandlingar.

Emmy har en bakgrund som redovisningsassistent och är utbildad inom trädgård. Det var det som var inkörsporten till Futurum.

– Jag hade länge velat göra något annat än att jobba med ekonomi, jag kände att något måste hända. Under säsongarbetet på Futurum dök förvaltarutbildningen

upp. Jag tyckte det var något för mig, ett nytt jobb där jag får nytta av både min ekonomiska bakgrund och mitt intresse för fastigheter. Utbildningen var lagom lång, två år, och innehöll 22 veckors praktik, och det är ju perfekt för att komma in i jobbet.

– Futurum visste att jag gick utbildningen och när jag frågade om praktikplats var det öppna dörrar. Praktiken har varit viktig, jag har lärt mig väldigt mycket och fått applicera mina kunskaper i verkligheten. Dessutom har jag lärt känna hela företaget.

När Emmy sökte som säsongarbetare visste hon inte särskilt mycket om Futurum. Nu vet hon desto mer, inte minst om de fastigheter hon ska förvalta.

– Som förvaltare gäller det att ha stenkoll på ”sina” fastigheter. Jag ska hjälpa verksamheterna med deras behov. Det är ett spännande och varierande arbete, eftersom varje verksamhet har sina behov och varje fastighet sina förutsättningar. Dessutom kommer den ekonomiska aspekten alltid in i bilden, till exempel vem som ska stå för kostnaden av en lokalanpassning, hyresgästen eller vi. Mitt nya jobb handlar mycket om problemlösning, i det stora och i det lilla.

Amandas treåriga byggingenjörutbildning har gett henne en bred kompetens om hela byggprocessen.

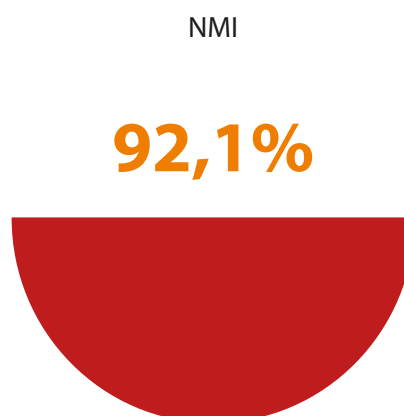
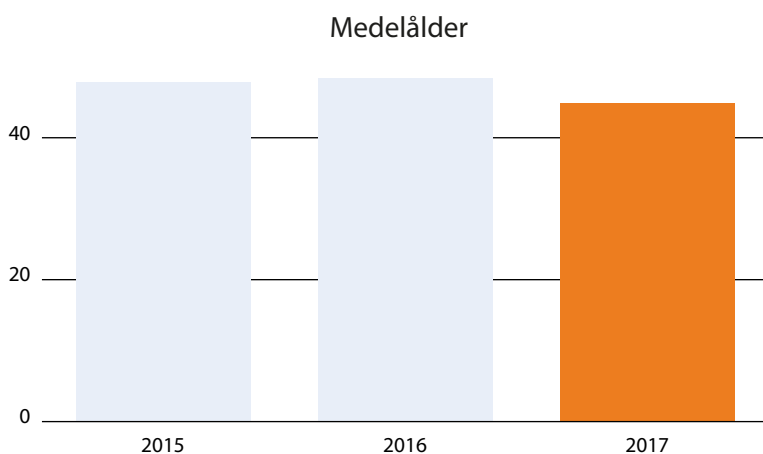
– Jag skulle kunna jobba till exempel på ett arkitektkontor eller med konstruktion. Men jag har hela tiden velat jobba i byggprocessens början, och det får jag som projektadministratör. Jag får se de flesta delar i processen, får en bred inblick i vad vi gör och lär känna alla projekt vi har igång.

En positiv stämning och att man känner sig omhändertagen tror Amanda och Emmy är några av anledningarna till att alltfler yngre söker sig till Futurum.

– Vi är ett stort och härligt gäng. Alla är trevliga och glada, det är värt mycket. Kunskapsöverföring sker hela tiden, och det är bara att tacka och ta emot. Jag vill ju lära mig så mycket som möjligt, säger Emmy.

– Kommunikationen är bra och man får steg för steg ta sig in i sin roll. Jag har långsamt fått mer och mer förtroende och introducerats på rätt sätt i nya arbetsuppgifter. Det är ingen press och stress, men man förväntas givetvis vara engagerad i det man gör, säger Amanda, som inte hade en tanke på att sommarjobbet 2016 skulle leda vidare.

– Jag hade planer på att söka jobb i Stockholm. Jag är glad att jag fick den här chansen att stanna kvar och utvecklas på Futurum istället.



# Den röda tråden berör allt och alla

Den är ständigt närvarande. Går som en röd tråd genom alla projektfaser. Finns där från första spadtaget till inflyttning, och långt därefter.

– Allt som görs i ett fastighetsbolag berör ekonomin, säger Kristofer Svedberg, projektcontroller på Futurum.

Sex personer arbetar på Futurums ekonomiavdelning. Två av dem är relativt nya och började samtidigt, i september 2017. Men några nybörjare inom ekonomi är de inte, Kristofer Svedberg, projektcontroller, och Mia Wiremalm, redovisningsekonom. Kristofer jobbade tidigare på ett annat av de stora kommunala fastighetsbolagen i Örebro, och Mia har jobbat med ekonomi inom industrin och hemtjänsten.

– Fastigheter är något helt annat.

Skattereglerna är annorlunda och det finns många specialregler som bara gäller i fastighetsbranschen. Det är utmanande och spännande att sätta sig in i allt, säger hon.

Fastighetsekonomi är komplext, för att inte säga komplicerat, åtminstone för en utomstående. Som projektcontroller använder Kristofer ett regelverk för redovisning som heter K3. Det började gälla 2014 och är obligatoriskt för alla företag som har över 50 anställda, 40 miljoner i balansomsättning och 80 miljoner i omsättning. Bakgrunden till K3 är att myndigheterna vill ha ett mer samlat regelverk för redovisning.

– Enkelt förklarar kan man säga att K3 separerar det bokföringsmässiga och det skattemässiga. Det gäller till exempel att vara noga med vad som är en investering och vad som är planerat underhåll. Bygger vi en ny vägg är det en investering, flyttar vi en vägg är det en underhållsåtgärd, förklarar Kristofer.

Han är länken mellan projekt och ekonomi och ett stöd till projektledarna i ekonomiska frågor.

– Jag jobbar med kalkyler, investe-

ringsbudgetar och avskrivningar, och är den som fördelar pengarna i ett projekt. Utgångspunkten är alltid frågan – vad kostar det?

Mia arbetar med löpande redovisning och har på så sätt en övergripande roll på ekonomiavdelningen.

– Jag har inblick i den ekonomiska helheten, har koll på alla siffror och är ett stöd till vår ekonomichef, framför allt inför bokslut, säger hon.

Futurums ekonomiavdelning är liten och tight. Det är en grupp med hög kompetens, där alla är specialister inom sitt område och där samarbete är en nyckelfaktor.

– Våra nya lokaler förenklar samarbete. Vi sitter nära varandra, några delar till och med rum. Dyker det upp en ekonomisk fråga om ett projekt kan alla automatiskt vara med och bidra. Det gör att vi snabbt löser eventuella problem, säger Kristofer.

Vilka utmaningar står då Futurum inför när det gäller ekonomin?

– Vi jobbar med femårsplaner idag, men kommunen ställer krav på tioårsplaner för att få bättre översikt över kostnader för underhåll och investeringar. Det innebär att vi behöver få ännu bättre struktur och långsiktighet i vårt ekonomiska arbete, det är en stor utmaning. Speciellt som vi pratar om runt 800 miljoner i investeringar och 100–150 miljoner för underhåll av beståndet.

Han fortsätter:

– Samtidigt ska vi bygga nytt, och vi vill bygga så kostnadseffektivt som möjligt utan att ge avkall på kvaliteten. Ändringar i ett projekt vill vi förhindra så långt det

går. Det gör projektet dyrare, och det får ekonomiska konsekvenser både för oss och för hyresgästen.

Överföring av kunskap står högt på Mias lista.

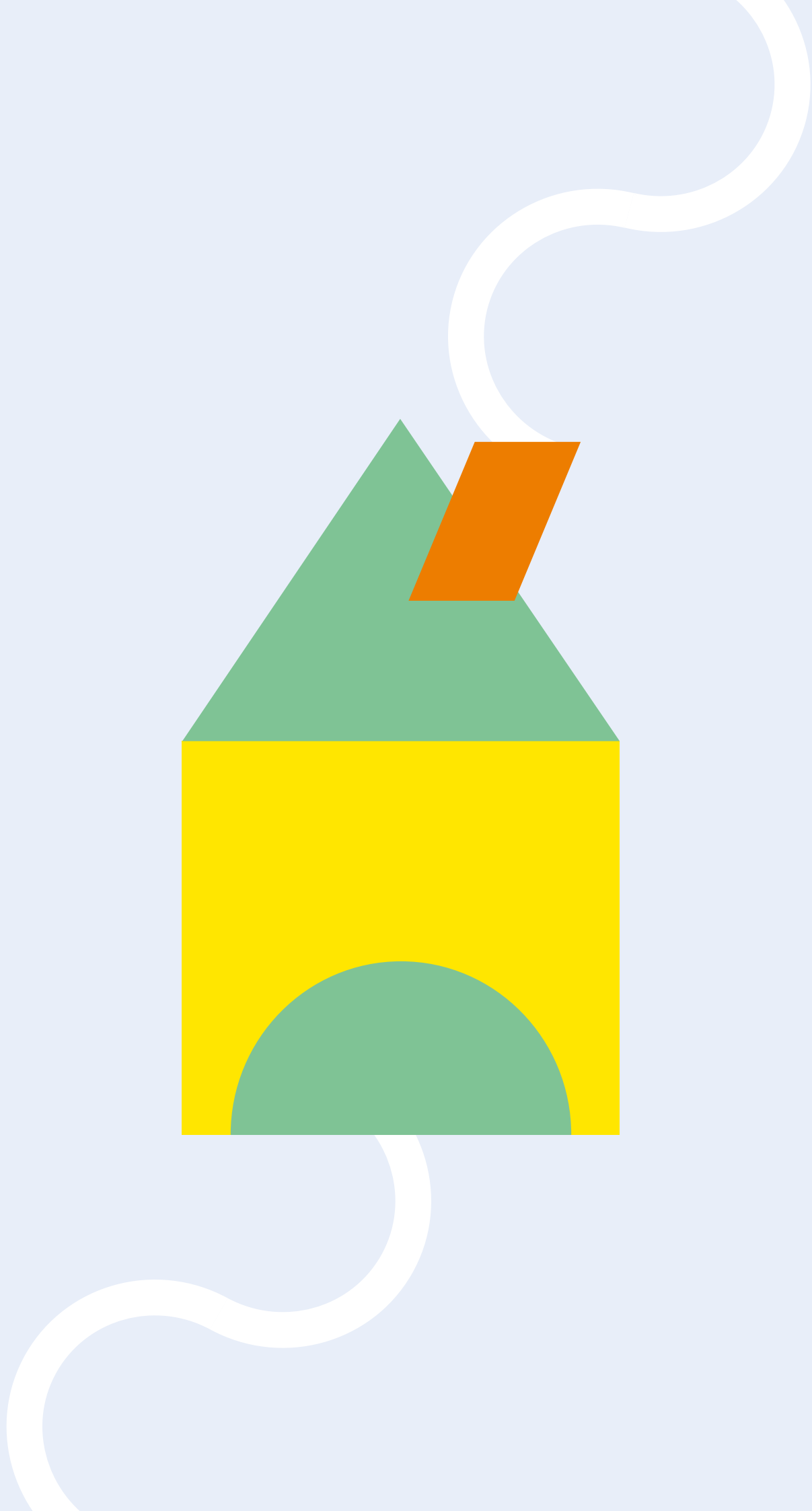
– Eftersom vi är en liten grupp riskerar vi att bli sårbara. Det kan vi undvika genom att lära oss mer om varandras jobb för att vara back up åt varandra om det behövs. Så, att dela med oss av våra kunskaper är en utmaning under 2018.



Mia Wiremalm



Kristofer Svedberg





Tomas Nilsson och John Tellestedt

## På jakt efter rätt inställning

Att John Tellestedt och Tomas Nilsson är engagerade i sina jobb behöver ingen betvivla. Ändå är det just jakten på rätt inställning som är utmaningen i deras vardag.

För John Tellestedt, fastighetsreparatör/ fastighetstekniker och Tomas Nilsson, drifttekniker, inleds arbetsdagen oftast på samma sätt – vid datorn.

– Jag kollar om några felanmälningar har kommit in och bedömer hur de ska åtgärdas. Jag tar det själv om det ligger inom mitt kompetensområde eller lejer det vidare till någon inom Futurum som har specialkompetens för jobbet. Är det ett större fel som tar uppemot en timme att utföra, tar vi oftast in en extern leverantör, förklarar John.

– Jag tar reda på om något larm har kommit in och om jag ska åka ut på en arbetsorder. Det kan vara en lokal som är kall, ett element som inte är varmt eller luftmängden i ett klassrum som behöver mätas. Utöver det följer jag ett ronderingsschema för mina fastigheter, där det handlar om att serva till exempel ventilationsaggregat och värmeundercentraler, säger Tomas.

Förutom en timmes kontorsarbete om dagen, är det fältarbete som gäller. John och Tomas är ute i ”sina” fastigheter; reparerar, kontrollerar, säkerställer driften.

– Målet är att ha en så bra förvaltning som möjligt, ekonomiskt och underhållsmässigt, säger John.

Tomas flikar in:

– Vi drifttekniker i energigruppen har

ett nära samarbete med våra energingenjörer som också ingår i energigruppen. Allt för att våra fastigheter ska drivas energieffektivt. Alla våra lokaler ska ha ett bra inneklimat, för miljön och för plånboken.

John ansvarar för 22 objekt, Tomas för ett 40-tal. En ojämn fördelning kan tyckas, men ett objekt innehåller ofta många fastigheter.

– Alla tekniker och reparatörer har ungefär samma arbetsbelastning. Man jobbar inom ett avgränsat geografiskt område för att vara nära sina fastigheter och slippa tillbringa för många mil i bilen, säger Tomas.

De flesta av Futurums fastigheter och driftsystem är uppkopplade digitalt.

– Jag sköter mitt jobb i princip enbart via plattan och telefonen. På det viset är jag mobil och tillgänglig hela tiden, förklarar John.

– Trådlöst är det som gäller. Det gör att vi kan jobba effektivt. Det innebär också att vi snabbt kan ge feedback och direkt få in det som har åtgärdats i våra egna processsystem. Ett ärende är alltid uppdaterat och kan följas av oss internt, av den berörda skolan eller förskolan och av externa leverantörer om sådana är inkopplade, säger Tomas.

Nå, hur var det nu med jakten på rätt inställning?

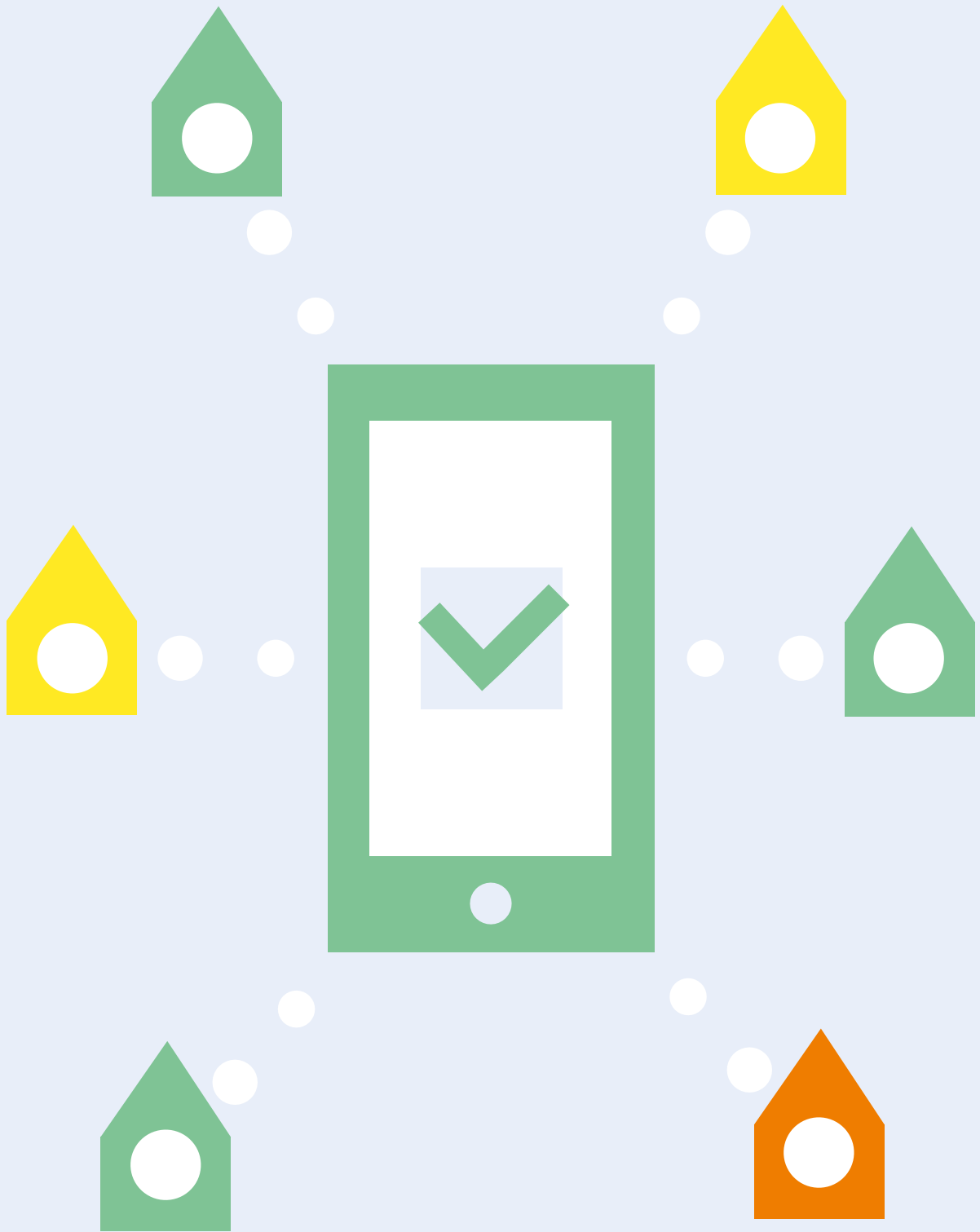
Framför allt gäller det kanske Tomas, som har 140 ventilationsaggregat att kontrollera i sina fastigheter. Men även för John blir det en del skruvande.

– Oftast är det mer arbete med nya lokaler. Där är det alltid en inkörningsperiod och en del felsökning innan man hittar rätt inställning för att systemen ska fungera så bra som möjligt. I äldre fastigheter fungerar driftsystemen, där är det mer löpande underhåll och finjusteringar som gäller.

Rätt inställning. Lika viktigt både i Futurums fastigheter som bland medarbetarna. För teknikerna och reparatörerna yttrar det sig bland annat i viljan att snabbt åtgärda larm, fel och inte minst, akuta situationer.

– Elsäkerhet och vattenskador är alltid högt prioriterade. Brandsäkerheten kollar vi två gånger om året i alla våra fastigheter. En onödig felanmälan eller arbetsorder existerar inte för oss. Är det fel är det fel. Och då kommer vi, säger John.





## Ett kontor värdigt våra medarbetare

Äntligen är vårt nya kontor klart! Vi har lämnat statiska, trånga lokaler på tre våningar med långa avstånd mellan medarbetarna. Och flyttat in i ett dynamiskt, välkomnande och stilrent enplanskontor med glada färger, lekfulla inslag och stora och små rum i kombination. Närheten mellan medarbetarna uppmuntrar till delaktighet och snabb kommunikation. Vi trivs. Vi njuter. Vi växer. Och gör helt säkert ett ännu bättre jobb tillsammans. För nu sitter vi i en miljö som är värd oss alla på Futurum.

### Alla som varit med och skapat det nya kontoret

- Magnus James, säljare och inredningskoordinator på Kinnarps i Örebro
- Marie Oscarsson, inredningsarkitekt, MOM Designbyrå i Stockholm
- Arbetsgruppen på Futurum – Massimo Voltano, Mia Elvén, Helen Löfgren, Benny Fägerstad, Liz Hultgren, Jeanette Hellnemo, Göran Lunander (se bild nästa sida)
- Alla övriga medarbetare på Futurum



**”Inredningen gör skillnad för besökare och medarbetare”**

MAGNUS JAMES PÅ KINNARPS I ÖREBRO

**”Alla har fått vara med och påverka sin arbetsmiljö”**

HELEN LÖFGREN, ARBETSGRUPPEN PÅ FUTURUM



**”Vi har fått fantastiska lokaler. Alla är nöjda. Vi tror på det här.”**

GÖRAN LUNANDER, VD





Johan Sellin, Gustav Glaad, Mia Elvén

## Vad tänker de på i vartenda projekt?

Energieffektivisering är kanske inte världens roligaste ord. Men det är en av de viktigaste frågorna på alla nivåer runt om i världen. På Futurum har den alltid varit prioriterad.

– Vi tänker energi i vartenda projekt, säger Johan Sellin, energiingenjör på Futurum.

För några år sedan var Mia Elvén ensam energiingenjör på Futurum. Idag finns det tre, förutom Johan, även nye Gustav Glaad. Bara den bemanningen vittnar om att energi är prioriterad. Som om inte det är nog, ingår trion i en hel energigrupp som även består av kyltekniker, drifttekniker och VVS-projektledare. Totalt tolv personer arbetar varje dag med energi- och klimat, men frågan finns i DNA:et hos alla Futurums medarbetare.

Futurum arbetar enligt kommunens klimatstrategi som trädde i kraft 2016 och sträcker sig till och med 2030. Strategin kräver att Futurum bland annat uppfyller följande mål:

- Minska användningen av el- och fjärrvärme.
- Producera 400 MWh förnybar solenergi år 2020.
- Hela Futurums verksamhet ska vara CO<sub>2</sub>-neutral år 2030.

- Bygga giftfria miljöer och inte tillföra material som innehåller giftiga kemikalier och andra giftiga substanser.
- Certifiera alla byggnader enligt Miljöbyggnad Silver när det gäller radon, dagsljus, akustik och den generella arbetsmiljön i byggnaden.

– Den stora utmaningen är att följa upp befintliga objekt och göra tekniska åtgärder om energinivåerna drar iväg. Det som tar mest tid är nya objekt eller ROT-renoveringar där vi är med och beräknar och ger tydliga anvisningar hur energisystemen ska utformas. Vi vill som sagt få med energiperspektivet i allt vi gör, säger Johan Sellin.

Det finns många bevis på det. Ett exempel är att de slitna pelletspannor som eldas med olja som spetsbränsle byggs bort och ersätts med bergvärme.

Hur ligger Futurum till gentemot de mål som kommunen satt upp?

– Vi ligger i framkant på många punkter, mycket för att vi alltid prioriterar de här frågorna, säger Gustav.

– Målet att vara CO<sub>2</sub>-neutrala kommer vi att klara redan 2018. När det gäller målet för förnybar solenergi klarar vi det 2019, ett år innan det ska vara uppfyllt. Vi kommer successivt att förbereda våra byggnader för sol, precis som det står i våra anvisningar, berättar Mia.

– Och vi är det enda kommunala bolag som använder 100 procent vindkraftsproducerad el och nästintill 100 procent grön fjärrvärme, förklarar Johan.

Från att tidigare ha förlitat sig på beprövad teknik driver Futurum numera utvecklingen och är först att använda nya metoder. Som på Änglandaskolan.

– Där installerar vi en speciell anläggning som bryter ny mark. Den bygger på att en solcell betjänar två huskroppar. Med hjälp av ett batterilager och geopumpar kan man sedan välja i vilket av husen man

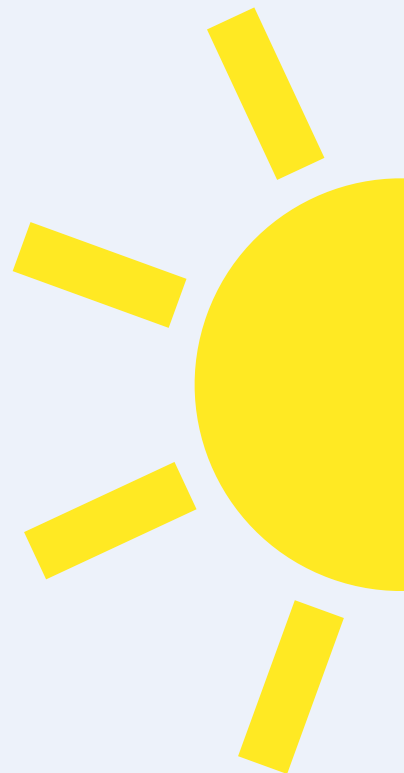
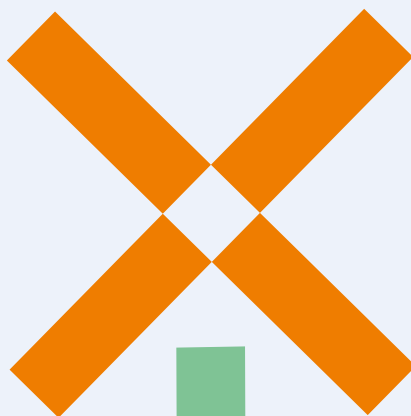
ska plocka ut energieffekten för att den ska göra största nytta. På sikt kommer det att innebära att Änglanda blir ett plusenergi-hus säger Johan.

Nytt för 2017 är att Futurum kan redovisa energibalans per månad i alla projekt.

– Vi får veta direkt hur energibalansen ligger i en fastighet. Det gör att vi snabbt kan utvärdera värdena och åtgärda i de fall det behövs, säger Gustav.

Som inom många andra utvecklingsområden blir även tekniken för energiproduktion effektivare. Exempelvis producerar solceller av idag tio gånger mer energi än för tio år sedan. I den här spännande världen befinner sig Futurum, och speciellt energigruppen. Och man tar för sig på ett sätt som märks.

– Vi kommer med nya idéer och bygger kunskap inom energi- och klimat, säger Mia. Det är bland annat det som gör oss till en attraktiv arbetsgivare.





2015

15 458 kWh

## När snart målet för förnybar solel

Örebro kommun har som mål att vara en klimatneutral kommunkoncern år 2030. Redan nu, tre år före tidplanen, är Futurum på väg att uppfylla sin del i kommunens klimatstrategi.

400 MWh. Så mycket förnybar elenergi ska Futurum producera år 2020 enligt kommunens klimatstrategi.

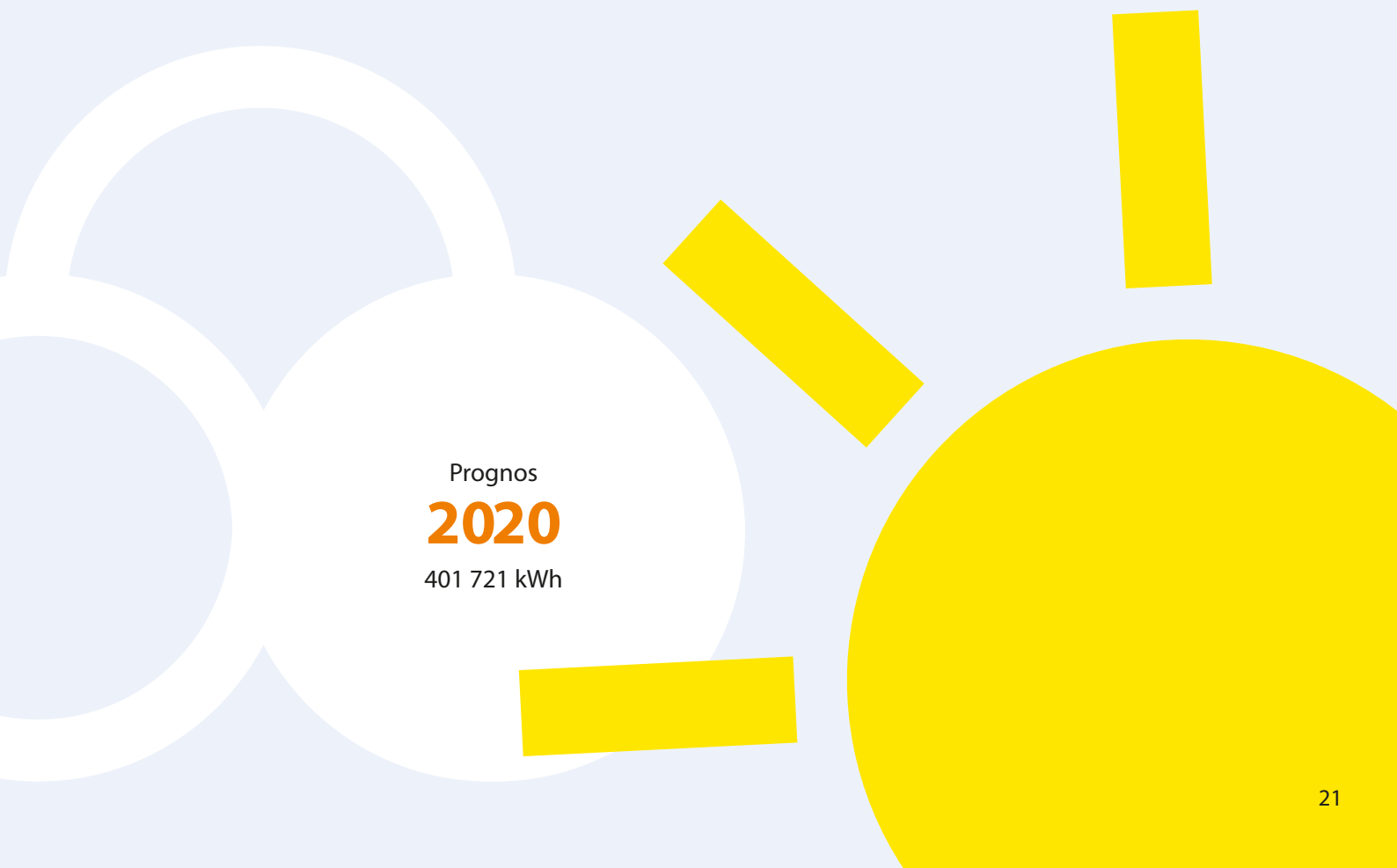
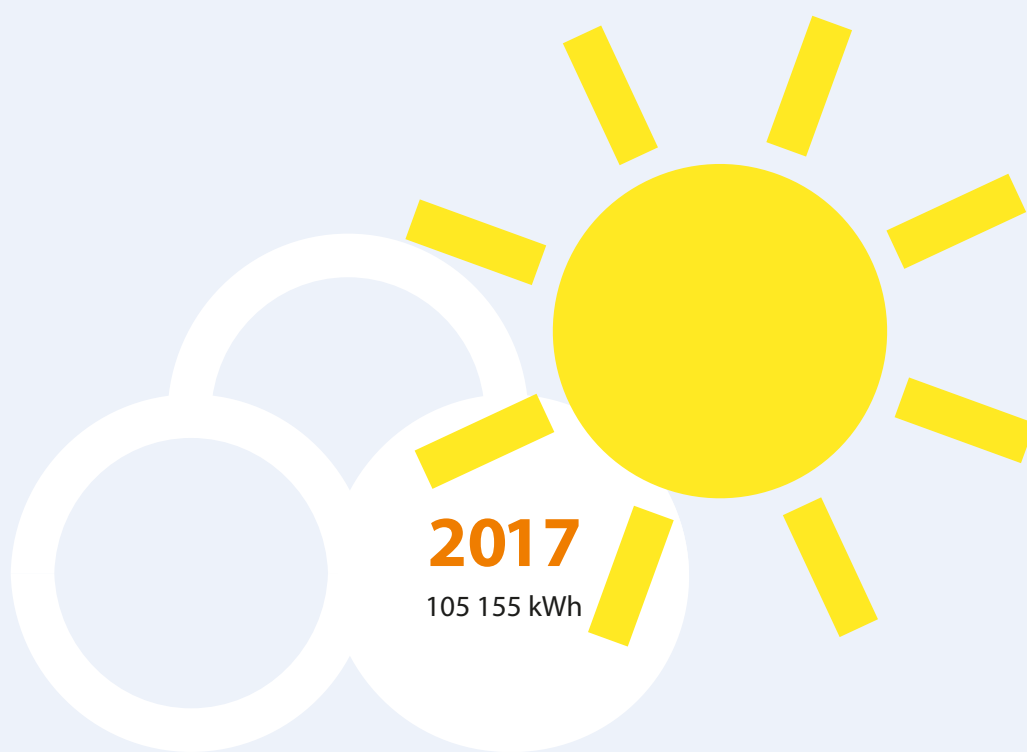
– Vi ligger långt framme och producerade 105 MWh solel under 2017. Vi räknar med att nå 400 MWh 2019, alltså ett år före tidplanen, berättar Mia Elvén, energiingenjör på Futurum.

Energieffektivisering och satsning på förnybara energislag har stått högt på Futurums agenda ända sedan bolaget bildades 2012. Solenergi är en viktig del, och idag finns solceller i tre fastigheter – Örebro brandstation, Mariebergsskolan och Tybblelundsskolan.

– Även nya Änglandaskolan, som inte är i drift ännu, har solceller på taket. Och på Norrbyskolan och Vintrosa skola är det förberett för produktion av solel, säger Mia.

Användningen av solceller går starkt framåt, och det gäller även produktutvecklingen.

– Solcellerna blir mer effektiva och sjunker i pris. Enda nackdelen för vår del är att de har högst elproduktion på sommaren när skolor och förskolor har som lägst elanvändning. På Örebro brandstation är det annorlunda eftersom de har komfortkyla, vilket ger en jämnare elförbrukning under hela året. Generellt eftersträvar vi givetvis balans i elförbrukningen över året.





Leif Andersson, säkerhetschef

## Digital hjärna viktigast för säkerheten

I Futurums säkerhetsgrupp finns många skarpa hjärnor, men den kanske viktigaste är inte mänsklig – utan digital. Vi har ett webbaserat fastighets-system som på sikt kommer att hålla fullständig koll på alla säkerhets- och kontrollåtgärder som har utförts och ska göras i fastigheterna.

– Tack vare systemet missar vi inget som måste göras, det är vår kvalitetssäkring, säger Leif Andersson, säkerhetschef på Futurum.

Boverket, Arbetsmiljöverket, Brandskyddsföreningen och Miljökontoret på Örebro kommun är några av de myndigheter och organisationer som ställer krav på Futurums verksamhet. Överst i hierarkin finns Sveriges riksdag som beslutar om lagar för till exempel miljö- och hälsoskydd.

– Vi har tuffa kravställare, och kraven på säkerhet och trygghet har blivit hårdare de senaste åren, förklarar Leif Andersson.

Futurum har successivt byggt upp en säkerhetsgrupp som är anpassad efter denna nya verklighet. Här finns bland annat ansvariga för larm- och passersystem, köldmedia, hissar, brandskydd och lekredskap.

– Inom vissa områden har vi avtal med certifierade entreprenörer. Totalt sett har

vi en mycket kompetent organisation med ett 15-tal personer som jobbar med säkerhets- och trygghetsfrågor. För alla oss som jobbar med det här är fastighetssystemet en garant för att vi gör rätt saker i rätt tid på rätt plats. Vi har inlett arbetet med att lägga in alla kontroller och besiktningar digitalt och målet är att vi ska vara klara inom ett år.

När arbetet är färdigt kommer all fakta och all historik om Futurums samtliga fastigheter att finnas i systemet – vilka kontroller som har utförts och när de senaste gjordes, vilka tillsynsintervaller som gäller enligt lag, och mycket annat.

– Så fort vi bygger nytt eller renoverar uppdateras systemet. Utför vi en åtgärd i en fastighet rapporteras det direkt och ett pro-

tokoll sparas i systemet. Vi har alltid aktuell information att jobba med, säger Leif.

– En annan stor fördel är att alla involverade har tillgång till systemet. Det är stor skillnad mot förr, när informationen kring säkerhetsfrågor inte alls dokumenterades som idag och många gånger var helt personberoende.

Han poängterar också en annan fördel i säkerhets- och miljöarbetet, som inte har något med fastighetssystemet att göra. Nämligen samarbetet med Miljökontoret på Örebro kommun.

– Utan det nära samarbete vi har med Miljö och Hälsa hade vi inte kommit så långt som vi gjort. Vi har en bra dialog och strävar båda efter att skapa miljörer värdiga våra barn.





### Kravställare på Futurum

- Sveriges riksdag
- Boverket
- Arbetsmiljöverket
- Folkhälsomyndigheten
- Örebro kommun
- Stöldskyddsföreningen
- Brandskyddsföreningen
- Nerikes Brandkår
- Försäkringsbolag
- Elektriska Nämnden



### Områden där Futurum utför besiktning och kontroller

- Miljö och hälsa (buller, kemikalier, m m)
- Systematiskt brandskyddsarbete
- Hissar, tryckkärl och lyftanordningar
- Portar och dörrautomatik
- Lekredskap och lekplatser
- Revisionsbesiktningar på försäkringsobjekt
- Energideklarationer för byggnader
- Gymnastik- och sporthallar
- Radon
- Köldmedia i kyl- och värmepump-anläggningar
- Ventilationssystem
- Sotning
- Brandlarm
- Larm- och passersystem



Säkert brandskydd, trygga barn

## Samarbete med Nerikes Brandkår

# Fem år av framgångsrikt brandskyddsarbete

Futurum har sedan 2013 investerat stora pengar på att åtgärda brandskyddet i sina fastigheter. Allt i nära samarbete med räddningstjänsten. Ulf Smedberg, vice brandchef på Nerikes Brandkår, är nöjd med det arbete som lagts ned.

När Ulf Björk tillträdde som ansvarig för att bygga upp ett systematiskt brandskyddsarbete (SBA) inom Futurum var underhållet av brandskyddet i skolor och förskolor gravt eftersatt. Till och med brandskyddsmyndigheten var orolig för barnens säkerhet i fastigheterna.

Idag, fem år senare, är situationen en helt annan:

Det systematiska brandskyddsarbetet fungerar och dokumenteras, och kommer att leva vidare som ett levande dokument.

- Futurum uppfyller de myndighetskrav som ställs när det gäller brand- och utrymningskydd.
- Fastigheterna håller en hög säkerhetsnivå.
- Det ställs höga krav på att hyresgästerna sköter sitt SBA på ett tillfredsställande sätt.
- Futurums medarbetare har den utbildning och SBA-kunskap som krävs för att barn, pedagoger och övrig personal ska känna sig säkra i fastigheterna.

Redan i ett tidigt stadium inleddes samarbetet med Nerikes Brandkår.

– Futurum hade mycket att ta tag i inledningsvis, framför allt att dokumentera det befintliga brandskyddet i fastigheterna. I det steget jobbade Futurum mycket med externa konsulter. Inventeringen mynnade ut i omfattande åtgärder för att säkra brandskyddet. Allt som har utförts finns också dokumenterat. Det är givetvis till stor nytta för alla berörda; Futurum, hyresgästerna och oss som tillsynsmyndighet, säger Ulf Smedberg.

Räddningstjänsten utför tillsyn enligt Lagen om skydd mot olyckor (LSO), den viktigaste lagen när det handlar om brandskyddsarbete. Tillsynen innebär i dagläget att man bland annat gör stickprov i olika fastigheter för att se till att lagen efterlevs. Det är fastighetsägaren och hyresgästen som ansvarar för brandskyddet i lokalerna. Det innebär att ägaren och den som bedriver verksamhet i byggnaden ska förebygga

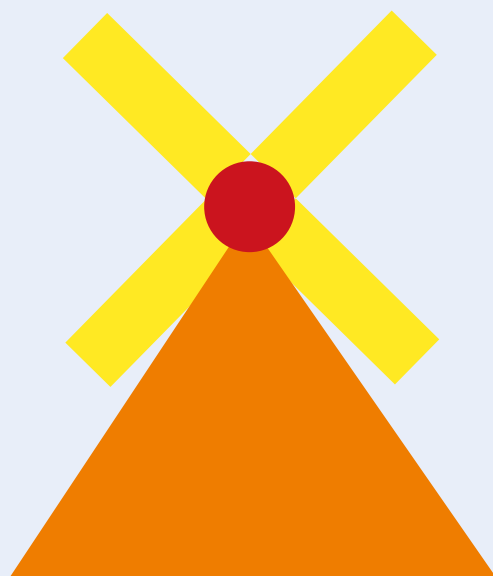
bränder, se till att brandutrustningen är i gott skick och känna till hur man ska agera vid en eventuell brand.

Ulf Smedberg tycker att Futurum nu har en bra organisation kring brandsäkerhet, och ser en tydlig framgångsfaktor i arbetet:

– Engagemanget, att ha Ulf Björk anställd på heltid som ansvarig för brandskyddet och för att stötta verksamheterna. Det har gjort att Futurum kommit en bra bit på väg. Nu gäller det att arbeta vidare på den inslagna vägen för att garantera säkerheten för barn och pedagoger.

En annan framgångsfaktor är förstasamarbetet med Nerikes Brandkår.

– Helt klart. En bra dialog leder till ett bra brandskydd.



### Brandskyddsåtgärder 2013–2017 enligt LSO och Boverkets byggregler

- Inventering och dokumentation av befintligt brandskydd
- Säkerställande av utrymningsvägar
- Brand- och rökgasavskiljande partier
- Specifika in- och utvändiga utrymningstrappor
- Ventilationspartier med tillhörande spjäll
- Rätt klassning på dörrar och glaspartier
- Specifika brandskyddsritningar för alla fastigheter
- Utbyggnad och utveckling av brandlarm
- Utbildning av all personal i allmän brandutbildning och hjärt- och lungräddning
- Specialutbildning för brandskyddsansvariga, kontrollanter och personal som jobbar med heta arbeten
- Bildande av en säkerhetsgrupp, där brandskydd ingår.



## Vinnande metod för miljötillsyn

# ”Tillsammans gör vi ett bättre arbete”

I de flesta fall handlar tillsyn av miljö- och hälsoskydd om formella kontakter och mer monolog än dialog. Miljökontoret och Futurum arbetar på ett helt annat sätt.

Allt startade 2014 när Anders Ringqvist började som enhetschef för hälsoskyddsenheten på Miljökontoret. Det var då han fick stifta bekantskap med Futurum för första gången. I det läget skedde tillsynen av Futurums verksamhet som den oftast gör; via formella kontakter med många tillhörande skrivelser och förelägganden.

– Det var en del problem inledningsvis, och det berodde på att vi och Futurum kom in i ett eftersatt system där det var oklart vem som skulle göra vad, vem som skulle ha förelägganden och sådana saker. Problemet var kommunikationen, helt enkelt. Men det blev snabbt bättre när alla visste vad som gällde.

Sättet att arbeta förändrades också snabbt.

– På Miljökontoret strävar vi mot samarbete snarare än det traditionella sättet att utöva tillsyn. Jag märkte redan vid första mötet att Futurum var öppna för att jobba på det viset, vilket var glädjande. Man kan väl säga att vi sträckte ut handen och Futurum tog den.

Numera träffas Miljökontorets representanter (Anders och två miljöskyddsinspek-

törer) och Futurums förvaltare tre–fyra gånger per år.

– Vi pratar om aktuella ärenden och tankarna kring dessa, hur lagstiftningen ser ut och om det finns en plan för åtgärder. Futurum har ett digert åtgärdsprogram för underhåll av befintliga lokaler, och utöver det gör deras förvaltare kontroller fortlöpande, förklarar Anders.

Han fortsätter:

– De regelbundna kontakterna har lett till ömsesidig förståelse och respekt. Vi för fria och mer informella samtal, och löser saker och ting snabbare än tidigare.

Ett exempel är Futurums arbete kring radon.

– Vi förde en diskussion kring radon och informerade om att radonhalterna i byggnader ska mätas var tionde år. Futurum tog då fram en plan för radonmätning enligt det tidsintervallet. Vad innebär det? Jo, vi vet att Futurum följer lagstiftningen, att det bara fungerar. Vilket i sin tur gör att vi kan lägga mer tid på annat.

Miljökontoret vill arbeta resurseffektivt med sin tillsyn. Något man gör genom just samarbete – och rådgivning.

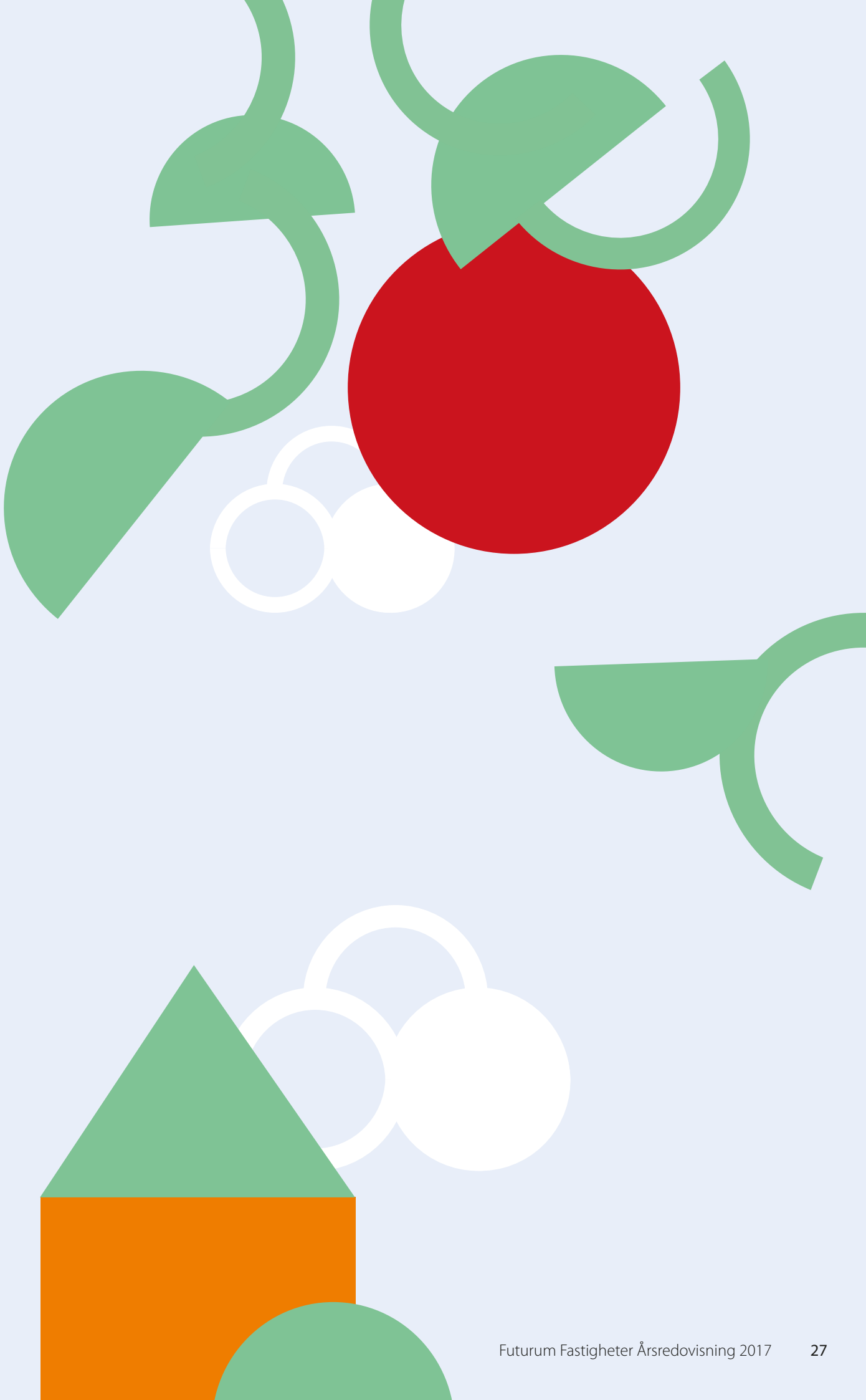
– Det blir allt större fokus på vår rådgivande roll; att vi hjälper andra att göra rätt. Futurum är den första verksamheten där vi jobbar på det sättet, och vi vill att det blir fler, säger Anders Ringqvist.

Från formellt till informellt. Från envägskommunikation till tvåvägskommunikation. Från monolog till dialog. Uppenbarligen är det en vinnande metod för modern tillsyn. En metod som både Miljökontoret och, i det här fallet, Futurum, har nytta av.

– Futurum lyfts upp som ett bra exempel hos oss. Vi jobbar i samförstånd, det är ett trevligt sätt att jobba på.

Anders Ringqvist







## Färgstarka Regnbågen

Var ska det finnas mycket färg om inte i Regnbågen? Den nya förskolan i Bettorp invigdes i höstas, och de konstnärliga utsmyckningarna har fått ta mycket plats.

När förskolebarn och konstnärer samarbetar händer det underbara saker. Sådant som inspirerar och sticker ut i en miljö. Som den i nybyggda Regnbågen. Tidigt i upphandlingen av förskolan kom den konstnärliga utsmyckningen in i bilden, och konstnärsgruppen Raketa fick i uppdrag av Örebro Konsthall att ta fram nya konstverk.

– Konstnärerna har haft workshops med våra barn och tillsammans har de tagit fram bland annat fotografier i matsalen, säger Agneta Magnestrand, förskolechef för Bettorp/Lillån.

Regnbågen har tio avdelningar med plats för upp till 180 barn. Den ersätter

Lillåns förskola som har rivits.

– Lillån hade bara fem avdelningar. Tack vare Regnbågen får vi högre kapacitet och kan möta det behov som finns på fler förskoleplatser, säger Agneta. Hon, liksom barnen och pedagogerna, är nöjda med den nya förskolan.

– Byggnaden är funktionell och stilfull, och vi har haft mycket inflytande över interiören och byggnadens placering på tomten. Tack vare att vi kom in i ett tidigt skede i processen fick vi igenom att lokalerna kunde vridas på tomten. Det gav en mer gynnsam gård med bättre översikt och med mer ytor mot naturen runtomkring.



Agneta Magnestrand

## Målet i sikte för Norrbyskolan

Personal och elever har varit starkt involverade i om- och nybyggnationen av Norrbyskolan. Projektet går nu in i slutspurten; höstterminen 2018 ska allt stå klart.

– Vi är nöjda. Lokalerna är användarvänliga och vi har fått igenom våra önskemål, säger Astrid Regné, samordnare för projektet från Norrbyskolans sida.



Astrid Regné

En dubbling av elever och lärare är bakgrunden till det omfattande om- och nybyggnadsprojektet på Norrbyskolan. 750 elever och 90 lärare kommer att kampera tillsammans i de nya lokalerna. Den nya idrottshallen och det nya skolhuset är klart. Skolhuset har plats för elva klasser, fritidsverksamhet, administration och elevhälsa.

– Det som återstår är att bygga en ny matsal och ROT-renovera de gamla delarna av skolan, förklarar Astrid Regné.

Matsalen ska färdigställas till hösttermi-

nen 2018 och huskropparna Herrgården, Mellangården och Skärgården kommer att ROT-renoveras i etapper. Lokalerna får nya toaletter, fönster, ytskikt och golv samt ventilation.

Som bygg- och verksamhetssamordnare från skolans sida har Astrid haft insyn i projektet från mycket nära håll.

– Bygget har gått bra och vi har tillsammans hittat snabba lösningar på både byggfrågor och sådant som rör verksamheten.

Trevliga utemiljöer, användarvänliga lösningar och en bra arbetsmiljö är självklarhe-

ter när nya lokaler byggs. I Norrbyprojektet har personal och elever spelat en stor roll för att detta ska uppnås.

– Representanter från personalen var med tidigt i processen och träffade bland annat arkitekterna för att diskutera färg och inredning. Eleverna har fått rösta fram hur utemiljöerna ska se ut. De har också varit engagerade i den konstnärliga utsmyckningen inomhus och utomhus. Samarbete och delaktighet har verkligen lett till framgång i det här projektet.





## Leklustan är ett med naturen

På Leklustans förskola är naturen hela tiden närvarande. Både ute och inne. Barnen är nyfikna på naturvetenskap. Och här får de möjlighet att skapa, utforska och upptäcka.

Tre tomma huskroppar i Ekekskolans före detta lokaler har fått nytt liv. Norrgården, Mellangården och Sörgården har projekterats om och byggts ihop. Glasaderum förbinder huskropparna och bildar en enda stor byggnad med fint ljus och härliga ytor. Det är en underbar miljö för 25 pedagoger och 125 barn i åldern 1–5 år. Förutom tillagningskök och matsal finns här åtta avdelningar, eller hemvisten som varje barngrupps lokal heter.

– Hemvist är en mindre lokal, inte lika stor som en traditionell avdelning. I gengäld har vi många stora gemensamma ytor för aktiviteter inomhus och utomhus, berättar Mari Engman, förskolechef för Leklustans förskola.

Alla ytor ligger i markplan och varje hemvist har egen utgång mot den naturnära miljön utanför. I varje huskropp finns en bildateljé med skapande material och en

digital ateljé med Ipads, datorer och projektorer för visualisering på stora väggar.

– Ateljéerna är unika och något som vi har drivit på själva ända sedan Leklustan projekterades. I läroplanen står det att förskolelokaler ska vara förberedda för att ge barnen förutsättningar att jobba digitalt. Här det förberett för att kunna komma till praktisk användning med digitala uttryck.

Diskussioner pågår om hur resterande delar av de gemensamma rummen ska användas och inredas. En idé är att göra naturrum med snigelakvarium och förödling av växter.

– Vi vill utveckla Leklustans inriktning mot hållbar framtid och hållbar utveckling. För barnen är det naturligt, eftersom de är nyfikna på vad som finns i naturen och hur den fungerar. Lokalernas läge och utformning förstärker möjligheterna ytterligare. Just nu tittar vi på att bygga ett återbruksrum. Tanken är att samla in

återbruksmaterial, sortera det och använda i det skapande arbetet, säger Mari.

Naturens många dimensioner är som sagt ständigt närvarande på Leklustan, både i handling och tanke. Vilken dröm att få vara liten och gå på en sådan förskola.



Mari Engman





## Spännande resa på Tybblelund

De första fem förskoleavdelningarna har öppnat på nya Tybblelundsskolan. Snart öppnar ytterligare fem. Och hösten 2018 startar skolan med cirka 500 elever.

– Vi har påbörjat en spännande resa, säger förskolechefen Marcus Milan.

Tybblelundsskolan är en av de största satsningarna på över 25 år i Örebro kommun. Anledningen är förstas stadens tillväxt som kräver mer resurser både inom förskola och skola.

– Många av våra barn kommer från Ekeby-Almby och andra områden häromkring. Vi har även en del tillfälliga platser, förklarar Marcus Milan.

Tillsammans med 30 medarbetare har han hunnit bo in sig lite grann i de nya lokalerna sedan starten i augusti 2017. – Det är en fantastisk möjlighet att kunna påverka och vara med och skapa en ny verksamhet och arbetsplatskultur. Här sitter inget i väggarna, vi har fria händer att prova oss fram för att forma något som passar oss och barnen.

Totalt finns det plats för upp till 180 barn på de tio avdelningarna. Med skolan inräknad blir Tybblelund en stor arbetsplats. Marcus hoppas att den kommer att präglas av samarbete och samverkan mellan förskola och skola.

– Vi delar personalrum och andra gemensamma ytor. På så vis kommer vi delvis att ha inblick i varandras verksamheter och minska avstånden mellan personal och barn. Min förhoppning är att vi kommer att ha en bra samverkan för barnens bästa, säger Marcus, som har sitt mål klart med förskolan på Tybblelund:

– Vi ska ha den bästa förskoleverksamheten i kommunen. Men vi ska inte stressa för att nå dit, det är ett utvecklingsarbete. Som sagt, vi är ute på en spännande resa.



Marcus Milan



## Strategier med uppdrag att se in i framtiden

Hur ser framtiden ut?

Två som kan svara på frågan sitter i Stadsbyggnadshus 1 i Örnrosro. Möt Vivi-Ann Kilander och Åsa Enkvist Lenander, lokalstrateger med rätt att se in i framtiden

Vivi-Ann och Åsa har i uppdrag att planera hur många förskolor och skolor som ska byggas och renoveras de närmaste åren, var de ska ligga och när projekten ska börja. Planeringen omfattar fyraårsperioder, kompletterad med en framåtblick på ytterligare fyra år. Den aktuella lokalför-sörjningsplaneringen gäller 2018–2021 med framåtblick 2022–2025.

– Vi identifierar behoven utifrån befolkningsprognoser som vi får från SCB. Den övergripande prognosen bryts ner på delområden med översiktplaner och detaljplaner, förklarar Vivi-Ann, som ansvarar för förskolor.

Hon konstaterar att det är cirka 30 förskoleprojekt på gång de närmaste fyra åren, varav tio är ersättningsprojekt där befintliga byggnader rivs och en ny förskola byggs på platsen.

– Och under våren 2018 kommer vi troligtvis att beställa förstudier till ytterligare ett tiotal förskolor, säger hon.

Åsa, som ansvarar för grundskoleplaneringen, räknar med att det behövs minst en ny skola per år de närmaste åren.

– Dessutom har vi förstudier beställda på ytterligare fyra skolor. Och sedan återstår tio av de ursprungliga 14 grundskolorna som ska rotrenoveras inom ramen för 50/50-projektet mellan kommunen och Futurum.

Planeringen är ett gediget lagarbete. Förutom de två lokalplanerare som ingår i Åsas och Vivi-Anns team, är detaljplanerare, bygglovsansvariga och till sist även politiker involverade i processen.

– Samarbete är en förutsättning för att vi ska kunna planera på ett sätt som har förankring i den tillväxt som sker i kommunen. Vi som ansvarar för lokalstrategier kommer in tidigt i processen säger Vivi-Ann.

Örebro växer så det knakar och behovet av förskolor/skolor följer bostadsbyggnad. Just nu är efterfrågan störst i Örebros södra delar, men det finns ett uppdämt behov i princip i hela staden.

– Trycket är extra stort på förskolor. Här handlar det både om att bygga nytt och ersätta dåliga lokaler med nya och fräscha, säger Vivi-Ann.

Efter 2022 och framåt hur ser behovet ut då?

– Vi måste bygga minst en ny grundskola per år, säger Åsa.

– På förskolesidan tror jag det kommer att behövas tio stycken fram till 2025, säger Vivi-Ann.

Inte sedan 1970-talet har det byggts så många förskolor och skolor i Örebro kommun. Byggnationen av förskolor, grundskolor och gymnasier förväntas växa

parallellt fram till år 2040. Då kommer Örebro, enligt prognoserna, att ha närmare 200 000 invånare.



Vivi-Ann Kilander



Åsa Enkvist Lenander

## Förskolor, nya behov 2018–2021

### Nybyggnation

- Ytterligare 2–3 nya förskolor på öster
- Ytterligare en ny förskola i Mellringe
- Utökning av förskoleplatser i Eklunda/Svea-området
- Två nya förskolor i området Almby/Ormesta/Näsby
- Fler förskoleplatser i Ängenområdet, cirka 15 avdelningar
- Fler förskoleplatser i Rosta/Hagaområdet
- Fler förskoleplatser i Mosås/Mariebergsområdet
- Ny förskola i Södra Ladugårdsskogen

### Reinvestering

- Ersättning av tillfälliga lokaler i Glanshammar

Källa: Lokalförsljningsplanering 2018–2021, med framåtblick 2022–2025. Programnämnd Barn och utbildning, Örebro kommun.

## Grundskolan, nya behov 2018–2021

### Nybyggnation

- Ny grundskolebyggnad i de västra stadsdelarna
- Fler elevplatser i Hagaområdet
- Ny grundskola centralt norra stadsdelarna, åk F–6 eller åk 7–9
- Nu grundskola söder, Adolfsberg/Mosås

### Anpassning/reinvestering

- Anpassning Hagaskolan
- Anpassning Mellringeskolan till fler eleven inom åk 7–9
- Reinvestering/utökning av skolbyggnad Glanshammars skola

### ROT-renovering inom 50/50-projektet

Objekt som beräknas fortsätta eller påbörjas 2018–2021

- Almbyskolan, åk 7–9
- Brukets skola
- Glanshammars skola
- Lillåns norra F-6-skola
- Norrby skolans äldre del
- Närkes Kils skola
- Olaus Petriskolan
- Stora Mellösa skola
- Stureskolan
- Wallerska skolan

### Övrigt behov av ROT-renovering

- Västra Engelbrektskolan
- Adolfsbergsskolan, åk 7–9 pågå, F-6 framöver

Källa: Lokalförsljningsplanering 2018–2021, med framåtblick 2022–2025. Programnämnd Barn och utbildning, Örebro kommun.



Arkitekten Ylva Matikainen är expert på framtidens skola

## Våga lämna klassrummet!

Ylva Matikainen, arkitekt från Karlstad, är expert på framtidens skola. Hennes budskap är: Våga lämna klassrummet!

Ylva Matikainen ritade sina första skolprojekt 2009–2012 och fastnade direkt för den typen av byggnader och lokaler.

– Förskolor och skolor är ett område där man är med och förbättrar världen, även om det bara är mikroskopiskt, säger hon när vi träffas i arkitektkontoret Mondos lokaler i Inre hamn i Karlstad.

Tillsammans med Futurum har hon gjort tio förskole- och skolprojekt, alla i partnersamverkan. De flesta tillsammans med Byggdialog, men även NCC och OBK. Under resans gång har hon tänkt mycket på pedagogik och byggnation, och hur de kan, och borde, fungera ihop för att bidra optimalt till inläring och utveckling.

– Skolan har ett svårt uppdrag. Den ska tillgodose varje individs behov och utveckla barnens förmågor till deras fulla

potential. Den ska vara lustfylld, arbeta entreprenöriellt och se till att idéer omsätts till en meningsfull framtid. Dessutom ska den vara baserad på vetenskapliga grunder när det gäller inläring och hjärnans funktion. Ta allt det här och ställ dig frågan – hur ska skollokaler utformas för att kunna uppfylla uppdraget?

Svaret hon har kommit fram till är – inte som idag.

– Dagens skola bygger på traditioner från mitten av 1800-talet när läraren stod vid sin kateder och barnen satt i sina bänkar. Inlärningsmetoderna har utvecklats sedan dess, men inte skollokaler. Idag vet man att man lär sig med hela kroppen. Barnen blommar upp i kreativa miljöer. Och de traditionella klassrummen står tomma en tredjedel av tiden.

Hon fortsätter:

– Jag och andra som ifrågasätter de klassiska skollokaler ser det här. Anledningen till att många lärare vill ha kvar klassrummen är att de vet hur det fungerar och känner sig trygga där.

Istället för att ensidigt utgå från byggnaden tycker Ylva att man ska vända på frågan.

– Man borde fråga sig – vad behöver vi för att uppfylla läroplanen? Då får man helt andra svar. Man behöver även titta på multifunktionella rum, på belägningsgrad och på hållbart byggande som utgår från att rummen verkligen används, inte står tomma flera timmar varje dag.

Tre ord är allt som krävs när Ylva Matikainen beskriver framtidens skola:

Våga lämna klassrummet!

– Utifrån läroplanen och aktuell forskning behöver en modern skola ha olika



utrymmen för att tillgodose varje individs behov. Det behövs ett studielandskap med rum, vrår, grupprum, rum där man kan diskutera och lyssna, rum där man jobbar med händer eller använder hörlurar, rum för reflektion, berättande och redovisning och en hemzon där barnen har sin fasta punkt. Det här sättet att bygga och tänka gör att det alltid finns platser i skolan där varje barn får sina behov tillgodosedda. Vissa barn kanske har vissa behov under en kortare period, medan barn med neuropsykiatriska funktionsnedsättningar, som autism och ADHD, behöver särskilda lärmiljöer hela tiden för att tillgodogöra sig ny kunskap.

– På det här viset kan vi skapa något som fungerar för alla. En skola som är anpassad till varje elevs behov och förutsättningar. En varierad rumslig skolmiljö,

där stora och små ytor samsas med slutna och öppna.

Följdfrågan är naturlig – hur påverkar det här lärarens roll och sättet att undervisa?

– Dagens lärare är ”Kinderägglärare”. De ska trollbinda alla, se varje individ och utmana alla att utvecklas till sin fulla potential. Och som om det inte vore nog med önskingarna krävs olika lärstilar för att hjälpa Kalle som helst läser liggande i en soffa och Lisa som vill stå när hon läser. Det krävs en supermänniska för att klara det här, och den personen finns inte.

Lösningen är att jobba i lärarteam, menar Ylva.

– Man knyter ett lärarteam med sju-tio lärare till en elevgrupp, låt oss säga F-åk 3. Lärarna hjälper varandra. En som är bra på berättande tar en läsgrupp, en som är

bra på matte bildar en mattegrupp, och så vidare. Och allt detta sker i skolans olika lärmiljöer. Det här är drömskolan för mig. Framtidens skola.

På högstadiet vill Ylva utveckla idén med hemvisten, en plats som gruppen utgår ifrån och där eleverna är en viss del av sin tid. Övrig tid tillbringas på tematiska arenor inriktade på kombinationer som slöjd/labbar, musik/bild/samhällskunskap eller rörelse/mat.

– Hälften av tiden är halva gruppen i sin hemvist och resten håller till i temadelen. Sedan byter man. Det här sättet att använda olika miljöer och variera sättet att undervisa skulle motivera och inspirera på ett helt annat sätt än idag. Vilken utväxling det skulle ge!

# Förvaltningsberättelse 2017

Styrelsen och verkställande direktören för Futurum Fastigheter i Örebro AB (Futurum), organisationsnummer 556736-6215, får härmed avge följande berättelse över verksamheten 2017.

## Ägarförhållanden

Futurum ägs till 100 procent av Örebro Rådhus AB, organisationsnummer 556005-0006, som i sin tur ägs av Örebro kommun till 100 procent.

## Allmänt om verksamheten

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.

Av bolagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser cirka två procent av inköpen och försäljningen andra bolag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

## Fastighetsbeståndet

Futurum äger och förvaltar huvuddelen av Örebro för-, grund- och gymnasieskolbyggnader.

För närvarande äger Futurum 148 fastigheter. Av dessa är 75 förskolor, 53 grundskolor och tre gymnasieskolor. I fastighetsbeståndet finns även 17 fastigheter med boenden, lokaler, garage och brandstationer.

Den uthyrningsbara ytan uppgick vid utgången av 2017 till 363 807 (356 490) kvm.

Det planenliga restvärdet för byggnader, mark, markanläggningar uppgick vid årsskiftet till 3 113 804 tkr (2016; 2 724 036 tkr).

Futurum ansvarar även för förvaltningen av en stor del av Örebro kommuns fastighetsbestånd, vilket betyder att Futurum under 2017 förvaltade ytterligare cirka 300 fastigheter.

## Investeringar i nyproduktion, om- och tillbyggnad

Totalt har bolaget under året färdigställt investeringsprojekt helt eller delvis till en summa av 421,7 mkr (340,1 mkr). Vid utgången av 2017 pågår investeringsprojekt till en summa av 601,9 mkr (269,9 mkr). Under verksamhetsåret färdigställdes tre förskolor Leklustan, Regnbågen och Tybblelund samt fyra skolor Brunns, Risbergska, Sörby och delvis Norrby.

## Underhållsåtgärder

Bolaget har under verksamhetsåret genomfört underhållsåtgärder för 94 218 tkr (2016: 103 832 tkr). Av dessa underhållsåtgärder har 73 860 tkr (74 713 tkr) aktiverats.

## Värdering av fastighetsbeståndet

Värderingen av bolagets fastigheter per 2017-12-31 uppgår till

4 910 547 tkr (3 737 313 tkr), att jämföra med det bokförda värdet på 3 113 804 tkr (2 724 036 tkr).

Extern värdering av i stort sett hela beståndet har utförts av V & P, Valuation of properties AB.

## Köp och försäljningar under året

Under året har bolaget sålt Lagmansgatan 23, vilket generat en reavinst om 4,2 mkr.

## Resultat och ställning

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 52 931 tkr (33 387 tkr).

Resultatet har påverkats positivt av högre hyresintäkter än budgeterat, samt minskade personalkostnader och resultatförda underhållskostnader i förhållande till budget.

Bolagets synliga egna kapital uppgick till 422 362 tkr (381 171 tkr) per den 31 december. Soliditeten uppgår till 10,92 procent (11,2 procent).

## Väsentliga händelser under året

Under året har ett misstänkt isoleringsfusk uppdagats i bolagets nybyggda samt renoverade fastigheter. I flertalet projekt har bristerna åtgärdats efter Futurums krav som i korthet handlar om att "göra om, göra rätt" vilket bolagets entreprenörer svarat upp mot.

I dagsläget kvarstår ett antal projekt som genomfördes under 2013–2016 att reda ut. I dessa projekt har bolaget anlitat entreprenadjuridisk expertis för att klargöra ansvarsfrågan i de brister som bolaget uppmärksammat.

Under december månad flyttade Futurum till nya lokaler på Pappersbruksallén 1. Flytten har inneburit minskade lokalytor och minskade lokalkostnader med cirka 300 tkr per år. Syftet med att byta lokaler var att få ner lokalhyran samtidigt som bolaget skaffade lokaler som skulle stödja ett fördjupat samarbete mellan företagets olika funktioner.

Idag sitter bolagets personal mixade i tvärfunktionella mindre öppna kontorslandskap där projektledare, förvaltare och energingenjörer sitter tillsammans. Syftet är att de ska kunna kommunicera och lära av varandra.

Från 1 januari 2017 köper Futurum enbart lokalt producerad el från vindkraft via systerbolaget KumBro Vind. Detta innebär att elen Futurum köper är 100 procent förnyelsebar. Unikt för Futurum är dessutom att även hyresgästerna i bolagets fastigheter får del av vår förnyelsebara el, så vi vet att all el - för både verksamhet och fastighet - som används i våra byggnader är förnyelsebar.

Från november 2017 är även mer än 99 procent av den värme Futurum köper förnyelsebar, genom ett nytt avtal med Eon där bolaget valt att köpa deras produkt förnybar fjärrvärme till alla bolagets fastigheter där Eon levererar värmen. Under året har följande stora projekt färdigställts:

- Nyproduktion av Tybblelunds skola, 525 elever
- Nyproduktion av Tybblelunds förskola, tio avdelningar, cirka 180 barn
- Ny- och ombyggnad av Gumaeliuskolan, 615 elever
- Nyproduktion av 14 lektionssalar, idrottshall Norrbyskolan, 350 elever
- Nyproduktion av skolbyggnad på Brunnskolan, cirka 175 elever
- Nyproduktion av Regnbågens förskola Bettorp, tio avdelningar cirka 350 barn
- Ombyggnad för vuxenutbildningen vid Risbergska
- Ny- och ombyggnad av förskolan Leklustan vid Ekeskolan, åtta avdelningar cirka 130 barn
- Ny- och ombyggnad av Sörbyskolan, cirka 180 elever
- Ombyggnad hus D Vintrosa skola
- Ombyggnad Lillåns idrottshall

## Bolagets förväntade framtida utveckling och väsentliga risker samt osäkerhetsfaktorer

Futurum har allt sedan starten 2012 varit inne i en expansiv fas där bolaget per utgången av 2017 kan konstatera att beståndet ökat från 350 000 kvm till cirka 400 000 kvm. Trots överhettningen på byggmarknaden kan konstateras att bolaget lyckats att hålla en total produktionskostnad kring 25 000 SEK/BTA vid byggnationen av nya skollokaler vid Tybblelund och Norrbyskolan samtidigt som bolaget inte tappat fokus på kvaliteten.

Alla bolagets nybyggnadsprojekt certifieras enligt miljöbyggnad silver, vilket bland annat garanterar bra inomhusklimat, låg energiförbrukning, dagsljusinsläpp samt sunda byggnadsmaterial.

Till detta kommer även en lång rad ombyggda skolor och förskolor där ytan är densamma men där standarden höjts via genomförda ombyggnationer. Vid alla nyinvesteringar jämförs hur dessa står sig i jämförelse med de externa värderingar som bolaget låter göra. I de projekt som genomförts överstiger marknadsvärdet de nya bokförda värdena vilket innebär att bolaget inte behövt göra nedskrivningar.

Sammantaget har bolaget således en sund utveckling av sina fastighetsvärden. Då marknaden är sådan där kundens betalningsvilja ytterst avgör om projekten är konkurrenskraftiga

## Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	388 883	363 950	332 709	308 575	285 021
Hysesintäkter, tkr	376 664	348 432	318 228	295 388	275 027
Driftkostnader, tkr	-160 576	-152 106	-143 150	-135 702	-144 961
Underhållskostnader, tkr	-24 129	-37 763	-38 713	-27 517	-22 357
Driftnetto, tkr	204 178	174 081	150 846	145 356	117 703
Finansiella kostnader, tkr	-37 136	-29 282	-33 755	-35 560	-32 041
Resultat efter finansiella kostnader, tkr	52 931	33 387	48 739	57 311	44 042
Redovisat resultat, tkr	41 190	26 025	37 376	50 924	27 539
Balansomslutning, tkr	3 868 795	3 107 732	2 762 344	2 382 726	2 096 044
Soliditet, %	10,92	12,32	12,86	13,34	12,73
Direktavkastning, %	6,56	6,77	6,23	7,26	6,98

Nyckeltalsdefinitioner framgår av redovisningsprinciperna.

och kan genomföras eller inte, måste bolaget möta det högre kostnadsläget med ett större fokus på att bygga billigare men med bibehållen kvalitet. Bolaget kan därför inte bara analysera själva byggkostnaden utan ett stort fokus måste även läggas på att analysera förvaltningskostnaderna för bolagets byggnader så att dessa hamnar på en nivå som de långsiktigt är kalkylerade för.

Nu när bolaget under 2018 kommer starta upp projektering av nya skolor och förskolor som kommer byggas i takt med att Örebro växer kommer två aspekter vara extremt viktiga.

Futurum måste se till att fortsätta bygga med hög kvalitet och rimlig produktionskostnad. Till detta måste bolaget även ligga i framkant med att i dialog med vår kund säkerställa att vi bygger framtidssäkra lokaler som stödjer den pedagogiska vision som finns hos den verksamhet som ska bedrivas i skolan. Under de kommande fem åren planerar bolaget för en liknande expansion som bolaget har haft de senaste fem åren.

För att bibehålla en god ekonomi dels för bolaget i stort, dels i de enskilda projekten så är finansförvaltningen viktig. Genom att räntesäkra de kommande stora projekten genom derivat och s.k. forwardstarter. Ambitionen är att bibehålla bra kassaflöden genom att inte överstiga en räntenivå på två procent de närmsta fem åren. Dessutom ska bolaget arbeta för att öka den genomsnittliga räntebindningstiden från 3,57 år till minst sex år.

I bolagets förvaltningsobjekt kommer arbetet att fortsätta i samma takt som det påbörjats. En fortsatt hög nivå på bolagets fastighetsunderhåll, stort fokus på att sänka bolagets energikostnader, en stram syn på hur bolagets administrationskostnader utvecklas, ett systematiskt arbetssätt när det gäller arbetet med egenkontroll och att säkerställa att bolaget följer de myndighetskrav som gäller.

En rad stora utvecklingsprojekt kring Örebro kommuns skolor pågår för närvarande. Fram till 2020 behövs ytterligare cirka 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 att satsa på att underhålla bolagets fastigheter i samma omfattning som tidigare.

Av bolagets hyresintäkter utgör 92 procent (91 %) hyror från kommunala hyresgäster. Hyreskontraktens längd varierar mellan 3–10 år. Vakansgraden i beståndet är väldigt liten, då det idag är en brist på både skol- och förskolelokaler i kommunen.

Bolagets hyreskontrakt är idag reglerade enligt KPI-index. Då KPI:s ökning inte motsvarar driftkostnadernas ökning per år (2–3%) kan detta på lång sikt riskera bolagets ekonomi.

Bolagets räntekostnad uppgår till 37,1 mkr (29,3 mkr). Av bolagets upplåningsportfölj på 3 037 500 tkr är 65,8 procent säkrat i räntederivat, med en genomsnittlig räntebindningstid på 3,93 år. I dagsläget anses inte någon ränterisk föreligga.

## Finansiering och användning av finansiella instrument

Bolagets upplåning finansieras via Örebro kommun som ansvarar för att säkerställa bolaget det lånebehov som föreligger. Säkring av ränterisk görs genom ränteswapar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar (se not 1).

Räntekostnaderna uppgår till 37 136 tkr (29 305 tkr 2016). Bolaget låneskuld per 2017-12-31 uppgår till 3 174 000 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 ränteswapar använts.

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

Av bolagets låneskuld har 65,8 procent säkrats med räntederivat, vilket motsvarar ett nominellt belopp om 2 000 000 tkr. Marknadsvärdet på derivaten uppgår per 2017-12-31 till -102 190 tkr (-108 230 tkr). Marknadsvärdet är det pris marknaden är villig att betala för swaparna på balansdagen jämfört med anskaffningspriset. Negativt belopp visar undervärden, det vill säga orealiserade förluster på swaparna. Förändringar i marknadsvärdet redovisas varken i resultatet eller i balansräkningen utan endast här som en upplysning.

Den vägda genomsnittliga räntan beräknas till 1,35 procent och genomsnittlig räntebindningstid 3,9 år. Förfallotidpunkten för dessa sträcker sig mellan 2020–2028.

## Mål och 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

Styrelsen bedömer att bolagets verksamhet stämmer väl överens med bolagets ändamål och att bolaget har levt upp till ägarens direktiv.

Styrelsens presidium och bolagsledningen har haft två ägardialogmöten där avstämning skett av aktuell verksamhet, aktuella



uppdrag samt hur måluppfyllelsen av budgetdirektiv och indikatorer ser ut. Uppföljning av målen har skett tertialvis till bolagets styrelse och till bolagets ägare. Bolaget har klarat av att uppnå alla uppställda indikatorer från ägaren.

## Riskbedömning och intern kontroll

Omfattning och bedömning av riskhantering i sin helhet, och för den finansiella rapporteringen i synnerhet, görs kontinuerligt av bolagsledningen, styrelse och revisorer. Uppföljningar och analyser av resultat-balans och projekt sker löpande. Översyn av policys ses regelbundet över och ändras vid behov.

Bolagets verksamhet, finansiella hantering och förvaltning revideras årligen av bolagets revisorer som rapporterar iakttagelser och eventuella synpunkter direkt till styrelsen.

Bolaget arbetar efter en av styrelsen beslutad intern kontrollplan.

Ekonomisk uppföljning sker tertialvis mot budget och prognos. Rapportering sker till bolagsledning, styrelse, revisorer och ägare.

Futurums styrelse består av sju ledamöter och tre suppleanter utsedda av Örebro kommunfullmäktige.

Under 2017 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.

Styrelsens bedömning med anledning av ovan är att den interna kontrollen i och av bolaget är god.

## Icke finansiella uppgifter

### Klimat och energi

Futurum arbetar ständigt med att minska energianvändningen och har ett mål att minska energianvändningen per kvadratmeter med tre procent varje år. För 2017 klarades det målet, både för el och fjärrvärme. Elanvändningen per kvadratmeter minskade med 6,4 procent och fjärrvärmeanvändningen per kvadratmeter minskade med 4,4 procent. Elanvändningen 2017 var 53,7 kWh/m<sup>2</sup> och fjärrvärmeanvändningen 91,6 kWh/m<sup>2</sup>.

I Klimatstrategi för Örebro kommun har Futurum ett åtagande att minska elanvändningen med 2,8 GWh 2014–2020 och fjärrvärmeanvändningen med 4,2 GWh under samma period. Detta motsvarar en årlig minskning av elanvändningen med 0,47 GWh och fjärrvärmeanvändningen med 0,7 GWh. Under 2017 klarade vi inte de nivåerna, men under 2015 och 2016 klarade vi det med så pass god marginal att vi ändå ligger i fas med hur mycket vi borde minskat på tre år.

Under året producerades 107 MWh sol i Futurums solcellsanläggningar på Örebro brandstation, Mariebergsskolan och Tybblelundsskolan. Målet är att producera 400 MWh år 2020.

### Miljöbyggnad silver

Bolaget är medlem i Swedish Green Building Council (SGBC) som är Sveriges ledande organisation för hållbart samhällsbyggande.

Futurum fortsätter att bygga hus enligt Miljöbyggnad Silver och har även valt att certifiera samtliga projekt. Energiförbrukningen projekteras att nå 55 kWh/m<sup>2</sup> och år vilket är bättre än Miljöbyggnads krav. Parallellt med detta förses all nyproduktion med solceller – målet är att producera 400 MWh sol år 2020. Fram till idag har bolaget beslutat och projekterat för 299 MWh, vilka kommer vara i drift 2019.

Parallellt med Miljöbyggnad använder Futurum också Sunda Hus, en organisation som arbetar med att fasa ut hälso- och miljöfarliga ämnen i en byggnads hela livscykel.

### Personal

Antalet anställda var vid årets slut 99 stycken (81) varav 75 män och 24 kvinnor.

## Förändring av eget kapital

<i>Tkr</i>	<i>Aktiekapital</i>	<i>Överkursfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Enligt fastställd balansräkning föregående år	77 550	157 450	146 172
Årets resultat	–	–	41 190
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>77 550</b>	<b>157 450</b>	<b>187 362</b>

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	146 171 358 kr
Överkursfond	157 450 000 kr
Årets vinst	41 190 452 kr
	<b>344 811 810 kr</b>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	344 811 810 kr
	<b>344 811 810 kr</b>

Resultatet av bolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkning, balansräkning och kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# RESULTATRÄKNING

<i>Tkr</i>	<i>Not</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	4	388 883	363 950
Driftskostnader	5	-160 285	-151 823
Underhållskostnader		-24 129	-37 763
Fastighetsskatt		-291	-283
Av- och nedskrivning i förvaltningen	6	-104 405	-102 596
<b>Bruttoresultat</b>		<b>99 733</b>	<b>71 485</b>
Administrations- och försäljningskostnader	7,8	-11 139	-9 741
Resultat vid försäljning av fastigheter och inventarier		4 246	5 717
Övriga rörelsekostnader	9	-2 812	-4 792
<b>Rörelseresultat</b>	<i>10, 11</i>	<b>90 068</b>	<b>62 669</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-1	23
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-37 136	-29 305
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>52 931</b>	<b>33 387</b>
Skatt på årets resultat	13	-11 741	-7 362
<b>Årets resultat</b>		<b>41 190</b>	<b>26 025</b>

# BALANSRÄKNING

<i>Tkr</i>	<i>Not</i>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	14, 15	3 113 804	2 724 036
Inventarier	16	8 143	7 301
Pågående nyanläggningar, om-/tillbyggnader	17	601 908	269 922
		<b>3 723 855</b>	<b>3 001 259</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga fordringar	18	10 758	17 865
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 734 613</b>	<b>3 019 124</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m m</i>			
Färdiga varor och handelsvaror		48	–
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	19	12 836	16 093
Skattefordringar		733	
Övriga kortfristiga fordringar		112 933	67 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	4 448	4 152
		<b>130 950</b>	<b>87 785</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>3 184</b>	<b>823</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>134 182</b>	<b>88 608</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 868 795</b>	<b>3 107 732</b>

<i>Tkr</i>	<i>Not</i>	<b>2017-12-31</b>	<b>201612-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	21	77 550	77 550
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		157 450	157 450
Balanserade vinstmedel		146 172	120 146
Årets resultat		41 190	26 025
		344 812	303 621
<b>Summa eget kapital</b>		<b>422 362</b>	<b>381 171</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	22	54 930	43 189
<b>Summa avsättningar</b>		<b>54 930</b>	<b>43 189</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristig skuld Örebro kommun	23, 24	3 185 010	2 407 233
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 185 010</b>	<b>2 407 233</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		77 688	147 986
Aktuella skatteskulder		–	-370
Övriga skulder		15 569	13 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	113 236	114 854
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>206 493</b>	<b>276 139</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 868 795</b>	<b>3 107 732</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

<i>Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
	27		
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		52 931	33 387
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)		106 312	104 398
Andra poster som inte påverkar kassaflödet		-9 751	-8 425
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>149 492</b>	<b>129 360</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager		-48	58
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-50 333	108 518
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-62 593	32 992
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>36 518</b>	<b>270 928</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-823 758	-545 283
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		4 601	10 373
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-819 157</b>	<b>-534 910</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		785 000	264 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>785 000</b>	<b>264 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 361</b>	<b>18</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>823</b>	<b>805</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 184</b>	<b>823</b>

# Noter

(samtliga belopp i tkr)

## Not 1 – Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen för 2017 har upprättats med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder värderas till anskaffningsvärde om inte annat anges.

### 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.

### Offentliga bidrag

Offentliga bidrag redovisas som intäkt då den framtida prestation som krävs för att erhålla bidraget utförs. I de fall bidraget erhålls innan prestationen utförts, redovisas bidraget som skuld i balansräkningen. Offentliga bidrag värderas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens anskaffningsvärde.

### Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som bolaget lämnar till de anställda. Bolagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, arvoden m.m.

Bolagets pensionsplan utgörs av avgiftsbestämda avtal. Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till försäkringsföretag och bolaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad och obetalda avgifter redovisas som skuld. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner.

### Inkomstskatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

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

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av för-

ändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid.

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilket skrivs av separat.

### Pågående arbeten

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

### Avskrivningsprinciper

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

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

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

<u>Byggnadskomponent</u>	<u>Livslängd år</u>
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
Hyresgäst Anpassning	Kontraktstid
Restpost	50

För maskiner och inventarier sker avskrivning enligt plan beräknat på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarna bedömda nyttjandeperiod (3–10 år).

## Forts. Not 1

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

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

### Leasing

De leasingkontrakt som tecknats hänför sig till leasing av bil samt hyra av paviljonger och förhyrda lokaler. Avtalen redovisas som operationella leasingavtal. Det innebär att leasingavgifterna kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

#### Finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

#### Finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till anskaffningsvärde. Räntekostnader periodiseras och resultatförs över löptiden. Då samtliga lån från kommunen vid förfallotidpunkt förlängs klassificeras lånen i sin helhet som långfristiga skulder.

#### Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

#### Säkring av ränterisk

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

#### Varulager

Varulagret består av inköpta varor avsedda för förbrukning har värderats till dess anskaffningsvärde.

### Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningen omprövas varje balansdag.

### Kassaflödesanalys

Kassaflöden från den löpande verksamheten redovisas genom tillämpning av den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- och utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

### Nyckeltalsdefinitioner

*Driftnetto*: Nettoomsättning minus drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt

*Soliditet*: Synligt eget kapital i förhållande till balansomslutning

*Direktavkastning*: Driftnetto delat med genomsnittligt värde på fastigheterna

## Not 2 – Koncernuppgifter

Företaget är ett helägt dotterföretag till Örebro Rådhus AB, org nr 556005-0006 med säte i Örebro. Örebro Rådhus AB ägs av Örebro kommun 100 procent.

Örebro Rådhus AB upprättar koncernredovisning för den översta koncernen.

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser cirka två procent av inköpen och försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör för innevarande och föregående räkenskapsår.

## Not 3 – Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper baseras på bedömningar och uppskattningar om framtiden. Antaganden som innebär en risk för väsentliga justeringar under kommande år har gjorts avseende materiella anläggningstillgångar, fastigheter. För materiella anläggningstillgångar, fastigheter, har uppdelning i komponenter gjorts i de fall skillnaden i nyttjandeperioden mellan de olika komponenterna är väsentlig. Det bokförda värdet på fastigheten har, vid ingången till K3, fördelats enligt respektive komponents andel av det bedömda värdet. I samband med årsbokslutet bedöms huruvida det finns någon indikation på att en tillgångs verkliga värde understiger det bokförda värdet. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. I de fall det inte går att beräkna en tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enheten som tillgången tillhör. Återvinningsvärdet är det högsta av verkliga värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras.

Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.



#### Not 4 – Nettoomsättning

	2017	2016
Hysesintäkter	380 540	352 840
Outhyr/vakant	-3 876	-4 408
Ersättningar förvaltningsavtal	3 232	4 926
Aktiverat arbete för egen räkning	7 045	7 500
Övriga intäkter	1 942	3 092
<b>Summa</b>	<b>388 883</b>	<b>363 950</b>

#### Not 5 – Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	45 885	43 724
Mediaförbrukning	49 675	49 105
Avskrivningar av inventarier och bilar	1 365	1 154
Fastighetsadministration	60 476	55 413
Fordonskostnader	2 884	2 427
<b>Summa</b>	<b>160 285</b>	<b>151 823</b>

#### Not 6 – Av- och nedskrivningar i förvaltningen

	2017	2016
Markanläggning	4 798	4 150
Byggnader	95 711	95 711
Byggnadsinventarier	2 030	1 612
Markinventarier	1 317	828
Maskiner och tekniska anläggningar	349	295
<b>Summa</b>	<b>104 405</b>	<b>102 596</b>

#### Not 7 – Administrations- och försäljningskostnader

	2017	2016
Reklam & PR	293	104
Datakostnader	232	197
Avskrivning inventarier	542	648
Övriga administrativa kostnader	2 212	1 860
Personalkostnader företagsledning och styrelse	7 860	6 932
<b>Summa</b>	<b>11 139</b>	<b>9 741</b>

#### Not 8 – Ersättning till revisorer

I administrations- och försäljningskostnaderna ingår arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag.

	2017	2016
Ernst & Young AB enligt avtal	74	69
Skatterådgivning och övriga tjänster		
Ernst & Young AB	110	96
KPMG AB (Biträde till Lekmannarevisorerna)	21	59
<b>Summa</b>	<b>205</b>	<b>224</b>

#### Not 9 – Övriga rörelsekostnader

	2017	2016
Utrangering av komponenter	1 540	4 792
Förgävesprojektering	72	-
Kostnader av engångskaraktär	1 200	-
<b>Summa</b>	<b>2 812</b>	<b>4 792</b>

#### Not 10 – Operationella leasingavtal

	2017	2016
<b>Leasingavtal där företaget är leasetagare</b>		

Årets leasing-/hyreskostnader avseende operationella leasingavtal (maskiner/inventarier, hyra för lokaler)

11 022 9 432

*Framtida minimileaseavgifter, som ska  
erläggas avseende ej uppsägningsbara  
operationella leasingavtal:*

Förfaller till betalning inom ett år	10 656	9 135
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	28 030	21 252
Förfaller till betalning senare än fem år	4 344	-

#### Leasingavtal där företaget är leasegivare

Årets leasing/hysesintäkter avseende operationella leasingavtal (hyra för lokaler)

376 664 348 432

94 % av bolagets hyresavtal har en löptid på 1–5 år och omförhandlas regelbundet vartefter hyresgrundande anpassningar och underhåll sker.

#### Not 11 – Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017	2016
<b>Styrelse och verkställande direktör</b>		
Löner och andra ersättningar	1 835	1 794
Sociala kostnader	1 167	551
<i>Varav pensionskostnader och förpliktelser 593 tkr (567 tkr)</i>		
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar till övriga anställda	35 917	34 837
Sociala kostnader	14 746	11 432
<i>Varav pensionskostnader och förpliktelser 2759 tkr (3036 tkr)</i>		
<b>Summa löner och andra ersättningar</b>	<b>53 665</b>	<b>48 614</b>

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.

	2017	2016
<i>Medelantal anställda</i>		
Män	75	66
Kvinnor	24	15
Totalt	99	81
<i>Könsfördelning i företagsledningen och styrelsen</i>		
Kvinnor	6	6
Män	7	7
Totalt	13	13

#### Not 12 – Räntekostnader

	2017	2016
Räntekostnader fastighetslån, Örebro kommun	2 328	2 664
Ränta på derivatinstrument (swap) netto	34 808	26 641
<b>Summa</b>	<b>37 136</b>	<b>29 305</b>

#### Not 13 – Skatt på årets resultat

	2017	2016
Aktuell skatt	–	–
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-39 193	-6 445
Förändring av uppskjuten skattefordran		
avseende underskottsavdrag	27 453	-917
Summa redovisad skatt	-11 740	-7 362
Redovisat resultat före skatt	52 931	33 387
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22 %)	-11 645	-7 345
<i>Skatteeffekten av:</i>		
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-22 112	-21 969
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	16 673	15 053
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-434	-1 113
Utnyttjat underskottsavdrag	-27 453	954
Ej skattepliktiga intäkter	–	5
Direktavdrag utvidgade reparationsbegreppet	44 971	14 415
<b>Redovisad skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 14 – Förvaltningsfastigheter

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Byggnader</b>		
<i>Ack anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 522 747	2 178 847
Nyanskaffning	462 817	353 833
Avyttringar och utrangeringar	-2 910	-9 933
Vid årets slut	2 982 634	2 522 747
<i>Ack avskrivning enligt plan</i>		
Vid årets början	-243 059	-149 010
Avyttring och utrangering	1 535	1 662
Årets avskrivning	-95 711	-95 711
Vid årets slut	-337 235	-243 059
<b>Planenligt restvärde</b>	<b>2 645 419</b>	<b>2 279 688</b>
<b>Mark</b>		
<i>Ack anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	286 576	270 857
Nyanskaffning	3 253	16 888
Avyttring och utrangering	-321	-1 169
Vid årets slut	289 508	286 576
<b>Planenligt restvärde</b>	<b>289 508</b>	<b>286 576</b>
<b>Markanläggningar</b>		
<i>Ack anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	127 003	100 380
Nyanskaffning	16 666	26 623
Vid årets slut	143 669	127 003
<i>Ack avskrivning enligt plan</i>		
Vid årets början	-7 828	-3 679
Årets avskrivning	-4 798	-4 149
Vid årets slut	-12 626	-7 828
<b>Planenligt restvärde</b>	<b>131 043</b>	<b>119 175</b>
<b>Byggnadsinventarier</b>		
<i>Ack anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	26 446	21 523
Nyanskaffning	7 085	4 923
Vid årets slut	33 511	26 446
<i>Ack avskrivning enligt plan</i>		
Vid årets början	-2 523	-911
Årets avskrivning	-2 030	-1 612
Vid årets slut	-4 553	-2 523
<b>Planenligt restvärde</b>	<b>28 958</b>	<b>23 923</b>

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Markinventarier</b>		
<i>Ack anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	15 741	3 178
Nyanskaffning	5 719	12 563
Vid årets slut	21 460	15 741
<i>Ack avskrivning enligt plan</i>		
Vid årets början	-1 067	-239
Årets avskrivning	-1 517	-828
Vid årets slut	-2 584	-1 067
<b>Planenligt restvärde</b>	<b>18 876</b>	<b>14 674</b>
<b>Bokförda värden</b>		
Byggnader	2 645 419	2 279 688
Mark	289 508	286 576
Markanläggning	131 043	119 175
Byggnadsinventarier	28 958	23 923
Markinventarier	18 876	14 674
	<b>3 113 804</b>	<b>2 724 036</b>

## Not 15 – Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2017-12-31	2016-12-31
Marknadsvärde efter värdering	<b>4 910 547</b>	<b>3 737 313</b>

Värdebedömningen av fastigheterna är utförd som en s.k. beståndsvärdering i programmet Datscha. Vid värdebedömningen har använts faktiska hyror, faktisk vakans, faktiska mediakostnader och schabloniserade kostnader för administration, försäkring och fastighetsskötsel samt uppskattade underhållskostnader. Direktavkastningskraven har bedömts utifrån läge och fastighetstyp.

## Not 16 – Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	14 497	11 977
Inköp under året	3 297	2 528
Avyttring och utrangering under året	-762	-8
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 032	14 497
Ingående ack avskrivningar	-7 196	-5 099
Årets utrangering	563	-
Årets avskrivning	-2 256	-2 097
Summa ackumulerade avskrivningar	-8 889	-7 196
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>8 143</b>	<b>7 301</b>

#### Not 17 – Pågående nyanläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Pågående nybyggnad och förskott	366 700	156 679
Pågående om-/tillbyggnad	58 882	50 448
Pågående hyresgästpassningar	170 190	56 894
Aktiverat eget arbete	6 136	5 901
<b>Utgående bokfört värde pågående nyanläggningar, om-/tillbyggnader</b>	<b>601 908</b>	<b>269 922</b>

#### Not 18 – Långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteverket, momsfordran		
jämningsmoms	10 758	17 865
<b>Summa långfristiga fordringar</b>	<b>10 758</b>	<b>17 865</b>

#### Not 19 – Övriga kortfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Kundfordringar	12 836	16 093
Förskottsmoms, hyror	18 529	20 998
Skatteverket, momsfordran		
jämningsmoms	7 107	11 681
Övriga fordringar*	49 682	34 860
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>88 154</b>	<b>83 632</b>

\*Bolaget är anslutet till ett koncernkonto hos Örebro Kommun. Saldot på koncernkontot redovisas som en kortfristig fordran mot Örebro kommun 2017 (36 638 tkr) 2016 (1 777 tkr)

#### Not 20 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	3 624	2 902
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	824	1 251
<b>Summa</b>	<b>4 448</b>	<b>4 153</b>

#### Not 21 – Antal aktier

Aktiekapitalet består av 38 775 (38 775) aktier.

#### Not 22 – Uppskjuten skatt

	2017	2016
Ingående uppskjuten skatt	43 189	35 827
Justering av uppskjuten skatt på skattemässiga underskottsavdrag	11 741	7 362
<b>Summa avsättningar</b>	<b>54 930</b>	<b>43 189</b>

#### Not 23 – Långfristiga skulder

	2017	2016
Läneskuld Örebro kommun	3 174 000	2 389 000
Örebro kommun, momsjämkning	11 010	18 233
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 185 010</b>	<b>2 407 233</b>
<i>Förfaller mellan två och fem år efter balansdagen</i>	<i>11 010</i>	<i>18 233</i>
<i>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</i>	<i>3 174 000</i>	<i>2 389 000</i>

#### Not 24 – Finansiella instrument

##### Säkringsredovisning

I Futurum fastigheters "Riktlinjer för finanshantering" slås fast att räntederivat "syftar till att hantera ränterisker" samt att finansförvaltningen ska ske utifrån de förutsättningar som Futurum fastigheters rörelseresultat visar. Denna strategi förutsätter en aktiv ränteriskhantering som bl. a innebär att säkringsinstrumenten kan ersättas eller överflyttas till andra säkringsdokument med syfte att åstadkomma en jämn och stabil räntekostnad över tiden i balans med rörelseresultatet. Aktiv ränteriskhantering innebär att räntebindningen kan förlängas eller förkortas genom olika säkringsinstrument. All användning av säkringsinstrument sker mot den underliggande låneportföljen inkl. planerade framtida nya lån alt. refinansiering av befintliga lån. Säkringens effektivitet bedöms kontinuerligt genom den aktiva skuldhanteringen som bl. a innebär att säkringsinstrumenten marknadsvärderas och att Futurum fastigheter rörelseresultat möts i förhållande till ränterisken.

#### Not 25 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förskottshyror från hyresgäst	93 203	105 714
Upplupna räntekostnader	4 785	3 639
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 248	5 501
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>113 236</b>	<b>114 854</b>

#### Not 26 – Ställda Säkerheter och eventalförpliktelser

Bolaget har inga ställda säkerheter på balansdagen eller vid föregående års balansdag.

Bolaget har inga eventalförpliktelser på balansdagen eller vid föregående års balansdag.

### Not 27 – Upplysningar till kassaflödesanalysen

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</i>		
Avskrivningar	106 312	104 398
Aktivering av projektledartid	-7 045	-7 500
Realisationsresultat	-4 246	-5 718
Utrangeringar	1 540	4 792
<b>Summa justeringar</b>	<b>96 561</b>	<b>95 972</b>
 <i>Likvida medel</i>		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassamedel	7	1
Banktillgodohavanden	3 177	822
	<b>3 184</b>	<b>823</b>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer
- De kan lätt omvandlas till kassamedel
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

### Not 28 – Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

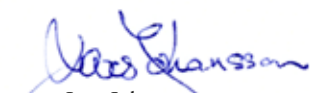
### Not 29 – Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel: (kr)

Balanserade vinstmedel	146 171 358
Överkursfond	157 450 000
Årets vinst	41 190 452
	<b>344 811 810</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs **344 811 810**

Örebro 27 februari 2018



Lars Johansson  
*Ordförande*



Jonas Karlsson



Marianne Thyr



Maria Haglund



Ramona Bonin



Cecilia Askeskär Philipsson



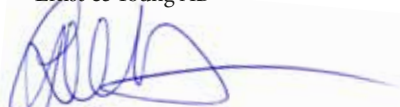
Ricard Öjebandt



Göran Lunander  
*Verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/2 2018

Ernst & Young AB



Gunilla Andersson  
*Auktoriserad revisor*

## Styrelse 2017



### Styrelse

#### ÖVRE RADEN FRÅN VÄNSTER

Maria Haglund, (-63), ledamot  
Jonas Karlsson, (-71), ledamot  
Marianne Thyr, (-58), ledamot  
Mohammed Barkhad, (-65), suppleant  
Ricard Öjebrandt, (-49), ledamot  
Cecilia Askerskär Philipsson, (-79), ledamot

#### NEDRE RADEN FRÅN VÄNSTER

Pär Ljungvall, (-54), suppleant  
Lars Johansson, (-52), ordförande  
Ramona Bonin, (-48), ledamot  
Niclas Persson, (-89), suppleant

### Revisorer

Gunilla Andersson, (-62), Ernst & Young,  
huvudansvarig revisor  
Per Modin, (-76), Ernst & Young, revisor

### Lekmannarevisorer

Kerstin Nilsson, (-51), lekmannarevisor  
Jan Rohlén, (-45), lekmannarevisor  
Eva Johansson, (-42), lekmannarevisorsuppleant  
Bengt Wentzel, (-51), lekmannarevisorsuppleant

### Fakta styrelsen

- Futurum Fastigheters styrelse väljs av Örebro kommunfullmäktige. Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter och tre suppleanter.
- Ledamöter och suppleanter speglar det parti-politiska styrkeförhållandet i kommunfullmäktige.
- Nomineringar av ledamöter och suppleanter görs av respektive politiskt parti.
- Suppleanter kallas alltid till sammanträdena och deltar i det löpande styrelsearbetet.

## Fastigheter, 17-12-31

Fastighet	Mark	Mark- anläggning	Mark- inventarier	Byggnad	Byggnads- inventarier	Total
11001 Almby skola	9 029 487	4 442 172	181 936	79 573 342		93 226 937
11002 Eklundaskolan	2 095 421			–		2 095 421
11003 Sörbyskolan	4 942 758	6 581 075	2 742 668	67 634 323	2 056 559	83 957 383
11004 Nikolaiskolan	5 350 478	357 912		65 335 196		71 043 586
11006 Stureskolan	1 241 773			3 223 168		4 464 941
11007 Sveaskolan	1 557 358			4 249 391		5 806 749
11012 Gumaeliuskolan	3 313 429			9 872 820		13 186 249
11013 Brukets skola	2 861 039		42 274	13 242 558		16 145 871
11014 Västra Engelbrektskolan	5 605 677			21 538 412		27 144 089
11016 Lars Wivalliuskolan	923 178	2 545 676	227 261	8 427 396		12 123 511
11017 Tegnérskolan	2 731 372		222 494	8 917 668		11 871 534
11018 Lillåns skola	2 713 231	8 312 363	215 350	99 399 222	511 287	111 151 453
11020 Ervalla skola	610 612			5 470 729		6 081 341
11021 Närkes Kils skola	1 760 230			11 836 852		13 597 082
11022 Lillåns södra skola	4 712 659			25 554 852		30 267 511
11023 Ölmbrotorps skola	660 776			4 230 176		4 890 952
11024 Lundby skola	1 914 825	4 842 794	197 067	82 264 421	29 238	89 248 345
11026 Wallerska skolan	1 518 271			5 585 631		7 103 902
11027 Mariebergsskolan + förskola	19 869 613	5 312 306		82 541 777	284 499	108 008 195
11029 Almbro skola	658 145			9 000 021		9 658 166
11030 Brickebackens centrum	8 454 231			47 056 863		55 511 094
11031 Brunnskolan	2 727 043	2 795 091	113 829	47 166 648		52 802 611
11032 Eskeskolan	15 682 500	1 922 836	1 514 826	112 677 171	1 793 664	133 590 997
11039 Odenskolan	1 928 775		214 469	48 502 730		50 645 974
11040 Askers skola	1 435 812			16 002 826		17 438 638
11043 Hampetorps skola	389 180			6 077 885		6 467 065
11044 Kilsmo skola	329 002			2 409 539		2 738 541
11045 Stora Mellösa skola	1 280 602	815 246	220 036	11 290 243		13 606 127
11047 Olaus Petriskolan	8 257 380			37 396 882		45 654 262
11049 Norrbyskolan	6 203 451	277 137		105 440 881	570 011	112 491 480
11050 Glanshammar skola	4 369 956			29 423 017		33 792 973
11052 Rinkaby gamla skola	222 085			1 470 890		1 692 975
11053 Varbergaskolan	2 850 243	2 901 204		18 216 148		23 967 595
11055 Hagaskolan	1 770 609			9 273 927		11 044 536
11058 Rostaskolan	2 832 475	6 747 311		90 602 826		100 182 612
11059 Vintrosa skola	1 178 264	10 736 557		90 405 648	3 122 610	105 443 079
11060 Garphyttan skola/förskola	2 241 745	2 868 384	50 542	60 536 232		65 696 903
11064 Karolinska skola	8 664 143	12 838 705	3 128 656	223 639 250	1 333 526	249 604 280
11065 Risbergsskolan	8 006 459	3 546 628		198 785 398		210 338 485
11067 Tullängsskolan	19 290 428	1 015 983		84 990 805		105 297 216
11071 Kyrkskolan Glanshammar	46 920			1 791 995		1 838 915
11077 Adolfsbergsskolan + förskola	5 808 723	8 577 697	1 120 571	73 074 813		88 581 804



Fastighet	Mark	Mark- anläggning	Mark- inventarier	Byggnad	Byggnads- inventarier	Total
11082 Björkhagaskolan	2 023 158	335 425		9 944 030	158 272	12 460 885
11083 Karl Johansskolan	2 248 250			7 980 732		10 228 982
11084 Västra Mark, gymnastikhall	470 808			7 630 274		8 101 082
11128 Navets skola	10 061 285			30 460 572		40 521 857
11130 Tybblelund skola + fsk	12 302 000	931 546	1 096 677	49 705 375	1 168 744	65 204 342
11131 Almby Södra	1 531 582			10 717 928		12 249 510
11132 WUC/Engelbrektskolan	13 625 745	1 265 620		56 126 348		71 017 713
11248 Latorps skola	311 199			7 786 222		8 097 421
11251 Ervalla förskola	59 104	719 618		14 337 087		15 115 809
11600 Lillågården	34 434			1 037 969		1 072 403
11705 Kulturskolan	5 510 760			6 541 773		12 052 533
12005 Kristinaskolan	2 313 300			8 337 554		10 650 854
12010 Fagertärn förskola	141 983			706 671		848 654
12011 Näsby förskola	3 623 082			17 574 300		21 197 382
12017 Måsens förskola				6 277		6 277
12028 Ormesta förskola	2 474 189			10 600 779		13 074 968
12057 Tussilagon/Vintergatan/ Murgrönan Ku	750 978			20 077 839		20 828 817
12085 Pettersbergs Förskola Stenstorp	100 049	365 372		974 730		1 440 151
12086 Rynningeåsens förskola	2 498 850	700 558		20 321 831	704 731	24 225 970
12101 Körsbärggården förskola	129 346	2 637 783		21 177 290		23 944 419
12104 Knagglabäckens förskola	78 281			261 613		339 894
12105 Hästskon förskola	2 227 575		1 128 944	11 410 405		14 766 924
12106 Sagan förskola	344 465			1 471 158		1 815 623
12110 Nybackens förskola	179 185			1 760 434		1 939 619
12111 Kameleontens förskola	48 861		836 278	9 404 169		10 289 308
12112 Emilia Vallåkra Förskola	1 306 923			6 061 248		7 368 171
12114 Gränden förskola	323 821			1 322 064		1 645 885
12116 Blåmesen förskola+frt	180 299			–		180 299
12118 Grönkulla förskola	273 790	2 828 080	98 095	32 780 786		35 980 751
12120 Fröet förskola	444 706			1 017 592		1 462 298
12121 Oskarstorget förskola	1 284 012		2 128 692	2 066 000		5 478 704
12123 Blåklinten förskola	263 295			1 278 092		1 541 387
12124 Tybble förskola	317 271			662 069		979 340
12125 Apelgården, förskola	98 609			777 413		876 022
12128 Linden förskola	81 936			339 809		421 745
12130 Lavendelgården	337 985	1 369 469		8 476 684		10 184 138
12131 Änglagård förskola	193 875			–		193 875
12132 Ökna förskola	2 056 515	6 634 746	801 549	13 595 675	6 460 581	29 549 066
12135 Kastanjegården förskola	1 406 812			–		1 406 812
12137 Bollen förskola	176 388			–		176 388
12138 Hopprepet förskola	242 686			–		242 686
12139 Lillåns förskola	363 605			–		363 605

Fastighet	Mark	Mark- anläggning	Mark- inventarier	Byggnad	Byggnads- inventarier	Total
12140 Per Andersgården/ Fruktgården	495 721			4 203 210		4 698 931
12143 Gunghästen förskola	246 440			508 232		754 672
12144 Trollskogens förskola	175 788			32 734		208 522
12145 Berga Gård förskola	130 349			508 894		639 243
12152 Ringblomman förskola	2 874 514			25 520 647		28 395 161
12153 Backagården förskola	95 230			1 481 768		1 576 998
12154 Byggklossen förskola	325 833		60 301	4 415 100		4 801 234
12155 Heimdal förskola	1 800 000	2 922 069		24 179 354		28 901 423
12160 Alby förskola	336 069		79 950	3 216 915		3 632 934
12162 Södra Gården förskola	799 395			3 416 590		4 215 985
12163 Sagogården förskola	857 673			4 021 643		4 879 316
12164 Ädelstenen förskola	419 245			369 450		788 695
12165 Växthuset	365 650	2 917 313		24 350 586		27 633 549
12166 Karlslundsvillan förskola	201 259	7 041 857	880 730	14 413 508	6 966 718	29 504 072
12168 Klöverängens förskola	3 436 000	3 223 658		26 087 411		32 747 069
12172 Bettorps förskola	709 161			546 613		1 255 774
12173 Bettorp Östra	2 558 000	2 265 779	1 455 750	53 281 942	2 637 252	62 198 723
12174 Solskenet förskola	121 160			910 247		1 031 407
12175 Väster Parks förskola	589 715	3 326 969	25 054	15 497 689	126 301	19 565 728
12176 Rinkaby förskola	80 955	2 006 734		1 263 431		3 351 120
12180 Lillkyrka förskola	826 752	1 822 688		9 926 226		12 575 666
12185 Fridensberg förskola	340 505	291 033	92 119	1 206 801		1 930 458
12186 Ekängens förskola	3 201 840			16 705 078		19 906 918
12188 Grönvallska villan förskola	117 465			1 163 858		1 281 323
12189 Junibacken förskola	589 218			2 696 341		3 285 559
12190 Mosjö förskola	617 697			4 267 699		4 885 396
12195 Murgården förskola				99 759		99 759
12197 Stallbackens förskola	164 610			710 264		874 874
12201 Ekebergabackens förskola	2 245 651			11 897 741		14 143 392
12202 Klockarängens förskola	1 448 291			6 617 708		8 065 999
12246 Medinska	77 145			469 787		546 932
12314 Larsgården	77 073			1 535 080		1 612 153
12319 Glommagården förskola	497 941			4 313 158		4 811 099
12356 Prästhagen förskola	236 909			1 300 427		1 537 336
12360 Sjögården, Hampetorp				93 273		93 273
12376 Klockargården	237 163			2 058 042		2 295 205
12742 Järle förskola	88 130			747 131		835 261
14002 Odensbackens brandstation	208 898			1 526 349		1 735 247
14003 Garphyttans brandstation	60 060			217 370		277 430
14005 Glanshammars brandstation	161 263			284 185		445 448
14006 Vintrosa brandstation				430 819		430 819
14011 Örebro brandstation	8 119 869			32 833 799	1 033 700	41 987 368

Fastighet	Mark	Mark- anläggning	Mark- inventarier	Byggnad	Byggnads- inventarier	Total
14097 Ånstagatan 19, Berghammargata 4	1 505 306			3 262 567		4 767 873
14100 Irisgatan 104, Villan	120 100			403 734		523 834
14122 Wasa hantverk Västerängen	45 617			1 625 525		1 671 142
14127 Hjortstorpsvägen - Venaområdet	201 802			3 437 532		3 639 334
14340 Hagmarksgatan 42	154 064			254 900		408 964
14348 Baggés villa	415 565			2 870 246		3 285 811
14515 Hjelmgården	149 954			799 647		949 601
14517 Gröna Villan Varberga Torg	77 044			1 620 029		1 697 073
14716 Glanshammars Bygdegård	134 343			779 143		913 486
14846 Skyttegatan 18 A-C	288 126			2 177 760		2 465 886
<b>Total Summa</b>	<b>289 507 913</b>	<b>131 043 394</b>	<b>18 876 118</b>	<b>2 645 419 306</b>	<b>28 957 693</b>	<b>3 113 804 424</b>



Norrbyskolan

**Futurum Fastigheter  
i Örebro AB**

Box 33 500, 701 35 Örebro

Besöksadress: Pappersbruksallén 1, 702 15 Örebro

Telefon: 019 - 767 91 00

[futurumfastigheter.se](http://futurumfastigheter.se)