



Året som gått 2016

FUTURUM
FASTIGHETER I ÖREBRO AB

Innehåll

Vd-ord	2
Ord från kommunstyrelsens ordförande	4
Så blir en förskola till	6
Leklustan tar över	8
Ballongsläpp när förskola invigdes	8
Bara skalet kvar	9
Ängen ett spektakulärt landmärke	10
”Flygplanet” i Tybblelund	11
Ettappvis ombyggnad av Sörbyskolan	12
Nytt för hundra barn	12
Fräscha Odenskolan	13
Elva nationer i Annelis gäng	14
Trovärdigt och miljö-säkert byggande	16
Gröna obligationer	17
Avtal med Kumbro Vind	18
Samarbete A och O	20
Förvaltningsberättelse	21
Resultaträkning	29
Balansräkning	30
Kassaflödesanalys	32
Noter	33
Styrelse 2016	39
Fastigheter	40

Omslagsbild: Ökna Förskola

Tillsammans är vi oslagbara!

Okay, jag vet, ingen är oslagbar. Och enligt den där Jante ska man inte sätta sig på för höga hästar. Men vem säger att Jante har rätt?

När jag summerar vad vi har åstadkommit på fem år. När jag ser att vår organisation i princip är självgående. När jag upplever den samarbetsvilja som finns internt och externt. När jag hör att pedagoger, barn och, inte minst, vår största hyresgäst Örebro kommun är nöjda med hur vi sköter vårt uppdrag, då känns det faktiskt som att vi är – oslagbara.

När jag träffade Kenneth Nilsson, kommunstyrelsens ordförande och den drivande kraften bakom 50/50-avtalet oss emellan, i oktober 2016, sa han:



– Kommunen är mycket tacksam för det jobb ni gör på Futurum.

Då rös jag. Förmodligen av stolthet, men också för jag vet hur lång vägen hit har varit, och att det därför var skönt att få den uppskattningen av honom.

Vi har kämpat oss över en skyhögt tröskel av eftersatt underhåll. Vi har svurit, gråtit, suckat, men vi har aldrig gett upp. Vi har knutit näven i fickan, anpassat oss till de förutsättningar vi har haft och tillsammans beslutat att vi ska utföra vårt uppdrag på bästa möjliga sätt. För vems skull? För ett växande Örebro. För oss själva och vår egen yrkesstolthet. Och framför allt – för barnen.

Jag pratade om samarbete i inledningen. Jag skulle vilja säga att det är den enskilt viktigaste faktorn till vår framgång. Samarbetet mellan oss och Lokalför-sörjningsavdelningen på kommunen. Mellan oss och Stadsbyggnad. Med entreprenörerna, som prioriterar oss trots överhettningen på byggmarknaden. Och så har vi det enastående samarbetet inom vår egen organisation. Utan det skulle inget fungera, eller i varje fall väldigt lite och inte särskilt bra.

För fem år sedan sa jag att ”om fem år ska vi ha ett klimat och en kultur i företaget som vi trivs med”. Handen på hjärtat, jag trodde det skulle ta längre tid. Idag har vi ett fantastiskt klimat och en kultur som det går att ta på. Vi tar ett gemensamt ansvar för varandra och våra projekt, vi har förståelse för våra olikheter och varandras kompetenser och drivs av ett inneboende engagemang. Ett engagemang som bottnar i vår vision och våra gemensamma värderingar. Och som högst ansvarig för bolaget känns det bra i hela hjärtat när en medarbetare kommer och säger.

– Jäklar vad bra det känns.

Och en annan deklarerar:

– Här ska jag aldrig sluta.

Som i så många andra sammanhang handlar ett bra

samarbete om förtroende, tät dialog och korta beslutsvägar. Det handlar också om ansvarsvilja, och på Futurum är det många som vill, och kräver, att få ta ansvar.

Vad ska jag som vd göra på ett företag som är i stort sett självgående och där medarbetarna allt som oftast lugnar mig med att ”vi har koll”? Mycket handlar förstås om uppföljning av ekonomi, projekt och andra viktiga parametrar. Det handlar också om att ge frihet, att fråga ”hur vill ni jobba” och sedan få till en bra lösning. Jag var besjälad av min uppgift när Futurum grundades för fem år sedan. Lika besjälad är jag idag, om inte mer. Jag har kul på jobbet, och jag tror och hoppas att mitt och den övriga ledningens engagemang märks.

Det har gått snabbt för oss på slutet. Vi har projekt igång för en miljard, varav tre är riktigt stora; Tybblelundsskolan, Ängen och Norrbyskolan. Vi har fått ytterligare 50 000 kvadratmeter att förvalta och utveckla. Det kräver mycket av en organisation. Och av samarbete.

Nästa år flyttar vi till nya lokaler i samma byggnad som vi sitter i idag. Vi ska sitta tillsammans på ett plan. Nära varandra, vilket gynnar samarbete och utbyte av kunskap.

Det kommer att göra oss ännu bättre. För bättre kan det alltid bli. Blir man stillastående går man bakåt, som någon klokt har sagt.

Futurum är vårt. Vi har byggt det tillsammans från början. Nu ska vi fortsätta.

Miljöer värdiga våra barn är vår vision som tar oss mot framtiden.

Göran Lunander

Vd, Futurum Fastigheter i Örebro AB

Kenneth Nilsson, kommunstyrelsens ordförande

”Vi och Futurum ska se till att Örebro har Sveriges bästa bestånd av utbildningslokaler år 2020”

Örebro kommun är både ägare till Futurum och den största hyresgästen. Vi träffade Kenneth Nilsson, (s), kommunstyrelsens ordförande, för att ta reda hans syn på utvecklingen av kommunens förskolor och skolor och på det arbete Futurum gör.

– Futurum brinner för sin uppgift. De visar att ”här händer det grejer” och att de är viktiga för Örebros utveckling, säger han bland annat.

Hur ser du på samarbetet mellan kommunen och Futurum utifrån ditt perspektiv som kommunalråd och ordförande i kommunstyrelsen?

– Poängen för en kommun att bolagisera är att det blir ett professionellt förhållande mellan kommun och bolag och att bolaget tar tag i frågor som kommunen inte alltid kan hantera lika fokuserat. Det här kräver att bolaget står på sig och är drivande. Så är det med Futurum. Från första stund har de velat ha en dialog för att driva projekten på ett bra sätt och förstå den speciella värld som utbildningsväsendet ändå är. Ur det har det vuxit fram ett bra samarbete som blir bättre och bättre. Kommunen driver sin lokalförsörjningsplan på ett bra sätt och Futurum förstår sin roll.

Örebro växer och fortsätter att växa även på lång sikt. Vilka behov kommer att finnas av nya skolor och förskolor i framtiden?

– Ökningen kommer att fortsätta i hög takt, och behoven av utbildningslokaler ökar också. Vi som styr kommunen nu har tagit ansvar för att Örebros barn och ungdomar ska kunna vistas i bra utbildningslokaler. Vi har sett till att satsa på omfattande renoveringar, om- och tillbyggnation och nyproduktion. Möjligen kommer det inte att finnas samma behov av nya lokaler i framtiden. Men en ytterligare ökning av bra utbildningslokaler kommer helt klart att behövas. Och det är också Futurums komplexa uppdrag; att både bygga nytt och få ordning på befintliga lokaler. Samtidigt. Det har man klarat av. Futurum brinner för sin uppgift. De visar att ”här händer det grejer” och att de är viktiga för Örebros utveckling.

Vad visar Örebro kommun med satsningen på ny-, om- och tillbyggnad av skolor och förskolor?

– Att frågan är och ska vara prioriterad. Våra barn och ungdomar ska ha bra arbetsmiljöer. Det är kostsamt att ta ansvar på det sätt vi har gjort. Men det skulle kosta ännu mer att se på när förskolor och skolor förstörs och att barn och ungdomar, som en följd av det, mår dåligt och inte klarar av sin skolgång.



Fotograf: Ulla Carin Ekblom

Vad har satsningen betytt för att positionera kommunen som en attraktiv plats att flytta till och leva på?

– Forskning visar att en av de viktigaste konkurrensfördelarna för en kommun är utbildningsväsendet. Vi visar föräldrar och barn att vi prioriterar utbildning i Örebro och att vi har en långsiktig plan för lokalförsörjning. Det är viktigt för familjer som redan bor här och för familjer som planerar att flytta hit.

Vilken roll har kommunen utifrån sin roll som både kund och ägare?

– Vi är ju monopolhyresgäst och gör affärer med Futurum. Samtidigt vill vi inte betala mer i hyra än vi måste. Det skapar en dynamik som jag ser som positiv. Det sporrar oss som beställare och Futurum som hyresvärd och utförare av en mängd olika tjänster. Jag tror att vi båda tjänar på den dynamiken.

50/50-satsningen, varför är den viktig?

– Vi fick tydliga signaler om att kommunen inte gick tillräckligt snabbt framåt med att rusta utbildningslokaler med eftersatt underhåll. Då bestämde vi att ta Futurum i hand och tillsammans se till att lösa problemen på ett sätt som vad jag vet är unikt i Sverige. Det innebär att vi under några få år rustar lokaler i stor

skala med målet att år 2023 ha Sveriges bästa bestånd av utbildningslokaler.

Hur ställer sig den här satsningen gentemot andra satsningar som kommunen gör och måste göra?

– Det där är alltid en politisk avvägning och det gäller att hitta en balans. I det här fallet har vi lyckats bra, alla partier är nöjda.

Ja, det har inte varit någon större opposition och argument mot satsningen. Vad kommer det sig?

– Det har funnits synpunkter på enskilda projekt, och det finns ingen dramatik i det. Men någon stor politisk oro har aldrig funnits. Politiskt sett är vi eniga i grunden.



Vår största kund, Örebro kommun

Så blir en förskola till

12-18 månader tar det att bygga en förskola. Byggtiden är dock bara en del av den totala processen, som kan ta fyra-fem år.

Vivi-Ann Kilander, lokalstrateg för förskolor på Örebro kommun, tar oss igenom de olika stegen.

På Örebro kommun jobbar lokalstrateger och lokalplanerare sida vid sida. Lokalstrategen är processledare och analyserar tillsammans med lokalplanerare bland annat befolkningsprognoser för att identifiera behovet av om-, till- och nybyggnad av förskolor, förankrar med tjänstemän och politiker i programnämnd Barn & utbildning samt drar ärenden i programnämnden för beredning och beslut. Lokalplanerarna arbetar nära kommunens statistiker med befolkningsprognoser i delområden av kommunen samt jobbar nära verksamheterna och fångar även in behovet den vägen, de är också mer aktiva under projekteringstiden som samarbetspartner till Futurum.

– Vi har lite olika uppgifter, men jobbar som ett lokalförsörjningsteam inom strategisk planering, förklarar Vivi-Ann Kilander.

Behoven av nya lokaler identifieras via verksamheterna och genom befolkningsprognoser. Behoven myn-

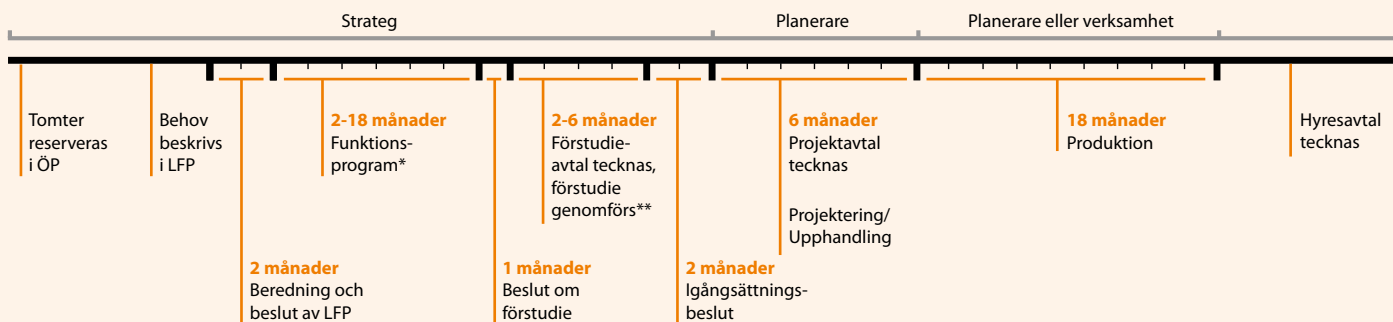
nar ut i en lokalförsörjningsplan för de kommande fyra plus fyra åren.

– De fyra första åren är mer exakt, medan de sista fyra är mer en framåtblick, säger Vivi-Ann.

– Genom att analysera behoven kan vi identifiera hur många nya förskolor som måste byggas och vilka som kan kräva en till- eller ombyggnad. Efter beslut i programnämnden beställs en förstudie av Futurum. Förstudien ska innehålla uppgifter om bland annat mark, miljöfrågor, byggt teknik och ekonomi. I samband med beställningen av förstudien överlämnas funktionsprogrammet som beskriver funktionskrav som ska uppnås i det kommande projektet.

– Man kan säga att det beskriver vilken typ av förskola vi beställer av Futurum när det bland annat gäller kvaliteter och egenskaper i projektet och den färdiga byggnaden.

Från behov till hyresavtal



* Behovsbeskrivning över önskad beställning. Skrivs i löpande text. Kompletteras för skolor med ett lokalprogram.

** Leder till förstudierapport

ÖP = Kommunens översiktsplan för markanvändning och byggande

LFP = Lokalförsljningsplanering för 4 + 4 år, revideras varje år.



– Efter förstudien presenterar Futurum en förstudierapport. Jag gör en skrivelse till nämnden med rapporten som bilaga. Rapporten och ärendet dras sedan i nämnden för beredning och beslut.

– Säger nämnden ja tecknar vi ett projektavtal med Futurum, som därefter går vidare med upphandling och projektering. Efter färdig produktion skrivs ett hyresavtal mellan kommunen och Futurum, säger Vivi-Ann Kilander.

Den totala processtiden, från att behovet identifieras tills hyresavtalet skrivs, kan ta fyra-fem år.

– Vi reserverar pengar för en kommande hyra och tänkt projekt innan projektet sätter igång, dels på programnivå (Barn & utbildning), dels i kommunens investeringsplan. Dessförinnan måste tomtmark reserveras i detaljplanen.

Kommunens lokalstrateger och Lars Thornberg, chef för Lokalförsljningsavdelningen träffar Futurums

ledning varannan fredag för strategiska diskussioner om nuläge och framtid.

– Vi har ett bra och lösningorienterat samarbete där givetvis även Stadsbyggnad ingår som en viktig part, säger Vivi-Ann.

Nybyggnation är en betydande del av den produktion som pågår. Det har inte byggts så många nya skolor i Örebro sedan 1960-talet. En stor del är också de 50/50-projekt som omfattar genomgripande renoveringar av skolor och där kommunen och Futurum delar på investeringskostnaden.

Hur ser det ut framåt?

– Fram till 2040 beräknas Örebro växa med 2 000 människor per år. Under den tiden har dagens ettåringar blivit gymnasielever, och underifrån fylls det på hela tiden. Det kommer definitivt att finnas behov av både nyproduktion och renoveringar av skolor och förskolor.



Peter Mejstedt,
projektledare.

Leklustan tar över i Ekeskolans gamla lokaler

Norrgården, Mellangården och Sörgården – ja, det finns onekligen en Bullerbykänsla över nya Leklustans förskola. Det är några av Ekeskolans före detta lokaler som har fått ge plats åt åtta förskoleavdelningar för 220 barn i en fin miljö med mycket grönytor.

Ekeskolan är sedan tidigare en skola för synskadade och flerhandikappade barn och ungdomar som drivs av SPSM (Specialskolemyndigheten).

– Byggnaderna såldes senare till kommunen och Futurum har i sin tur köpt fastigheten, och eftersom SPSM:s verksamhet inte är lika omfattande som tidigare gavs möjlighet att bygga om tomma lokaler till förskoleverksamhet, säger Peter Mejstedt, projektledare på Futurum.

Leklustan, som Örebro kommun idag hyr av annan fastighetsägare, flyttar till de nyrenoverade och utbyggda lokalerna vid Ekeskolan.

I de tre huskroppar som nu byggs om till förskola fanns det tidigare verksamhetslokaler. Nu byggs husen ihop med förbindelsegångar. Förutom de åtta avdelningarna för barn mellan ett och fem år, får förskolan också nytt kök, ny matsal och nytt fläktrum. Ljudet från den närliggande järnvägen kommer att lösas med bullervallar och bullerplank. I augusti 2017 beräknas allt vara klart.

– Då kan barnen också njuta av en jättestor ny lek-
gård, säger Peter Mejstedt. Hela området ligger otroligt fint och har stora grönytor.

En miljö som gjord för att framkalla leklust hos små tjejer och killar med mycket spring i benen.

Ballongsläpp när Mariebergs förskola invigdes

Fyra nya avdelningar, ateljé och matsal. Det var klart att det skulle firas när Mariebergs förskola fick nya fina lokaler. Invigningen skedde den 6 oktober med bandklippning och ballongsläpp.

Området Marieberg söder om Örebro växer och det innebär givetvis att antalet barn blir fler. Efter utbyggnaden har förskolan idag nio avdelningar med 150 barn och 30 pedagoger. Nybyggnaden, som är på 370 kvm, stod klar under sommaren 2016 och verksamheten startade i augusti.

Mycket folk hade samlats vid invigningen som avslutades med mingel i de nya lokalerna. Dessförinnan hade barnen uppträtt med ”Trädfällardansen”, som illustrerade starten av bygget då några tallar fälldes på tomten.





Bara skalet kvar av nygamla Gumaelius

Kommer eleverna på Gumaeliusskolan att känna igen sig när de återvänder 2018? – Utsidan är sig lik. Men inuti är det en helt ny skola, säger Stefan Selander, projektledare för om- och tillbyggnaden.

Gumaelius tillhör Örebros mest anrika och populära högstadieskola. Det gula tegelhuset i vinkel vid Karlslundsgatan byggdes 1945. Sommaren 2016 var det dags att bygga till skolan med åtta lärosalar, storkök och ny restaurang på 2500 kvm för att den ska kunna ta emot ytterligare 150–180 elever och 50 medarbetare. Samtidigt med tillbyggnaden genomförs en stor ROT-renovering av den gamla delen av skolan. De 6 500 kvm byggs om och anpassas efter dagens krav. En del gamla brister har rättats till.

– Betongplattan låg till exempel direkt på lera och gjorde plattan porös. Det här syntes inte innan vi satte igång, eftersom verksamheten pågick, säger Stefan Selander.

Vad göra? Riva och bygga nytt var inte aktuellt. En genomgripande ROT-renovering var det enda alternativet. Politikerna sa ”kör”.

– Det fanns inget annat val. Eleverna måste ha en bra miljö att vistas i, då duger det inte att göra något halvhjärtat. Vi sysslar inte med halvmesyre, säger Stefan. Endast skalet är kvar av de befintliga byggnaderna.

Invändigt är det mesta nytt – dörrar, ytskikt, el, avlopp och ventilation. Dessutom vilar byggnaderna på en ny bottenplatta.

När det gäller tillbyggnaden har Futurum haft ett nära samarbete med verksamheten.

– Det har fungerat enormt bra. Som i alla projekt har vi haft brukarmöten där verksamheten får säga sitt om till exempel anpassningar. Delaktighet och förankring är alltid viktigt, det skapar bra relationer och gör att arbetet flyter på bättre.

Gumaelius är en skola med traditioner och den Gumaeliusgula färgen är ett av skolans kännetecken.

– För att få rätt touch på färgskalan i tillbyggnadsdelen har vi samarbetet med en färgsättare. Den Gumaeliusgula färgen och gröna nyanser är basen i färgskalan. För att det ska bli lättare att besluta om färgsättningen har vi byggt ett provklassrum i en av de befintliga byggnaderna, förklarar Stefan.

Under byggprojektet har Gumaeliusskolans 560 elever gått på Nikolaiskolan (f d Engelbrektskolan). 2018 återvänder de till en skola som har renoverats och byggts till för 100–150 Mkr. En storsatsning där gammalt och nytt möts.

– Nya Gumaelius blir som nya Karro, menar Stefan Selander.



Stefan Selander, projektledare.

Ängen ett spektakulärt landmärke

Ett avhugget hörn i två plan. Fyra olika fönsterfärger. Olika nyanser på betongen. Den nya F-6-skolan på södra Ladugårdsängen blir ett spektakulärt landmärke som sticker ut.

Ängen, en treparallellig F-6-skola med idrotts-hall, tillagningskök och matsal, ska stå klar till skolstarten 2018. Här kommer det att gå 525 elever, och det är ingen vanlig skola som blir deras arbetsplats.

– Beställaren Örebro kommun ville ha ett landmärke som sätter en tydlig prägel på stadsdelen, och det kommer det att bli, säger Bengt Asplund, projektledare.

Skolan byggs i fyra våningar och blir därmed den högsta f-6-skolan i Örebro. Den stockholmsbaserade arkitektfirman Origo har fått till en byggnad som kommer att låta talas om sig.

Fasadfönstren har fyra olika färger med nischer i samma färg som fönstren. Ett av byggnadens hörn är avhugget genom två våningsplan. Betongen har olika nyanser, vilket ger en pusseffekt. Cementen är en vit specialcement som har behandlats för att inte ta upp smuts. Stora hallen mitt i byggnaden är öppen från golv till tak i fyra våningar.

– Arkitekturen och alla speciella detaljer gör att slutresultatet blir iögonfallande. Ängen blir en byggnad för professionell verksamhet och samtidigt lekfull i färg och form.





Bengt Asplund, teknisk chef.



Snart lyfter "Flygplanet" i Tybblelund

Skulle Tybblelundsskolan liknas vid ett riktigt flygplan skulle det nog bli en Boeing 747. För det är en stor enhet som Futurum bygger intill friidrottshallen i Tybblelund.

– Två våningar med plats för 525 elever. Det är den första nya F-6-skola som har byggts i Örebro sedan Marieberg 2005-06, berättar Bengt Asplund, projektledare för det omfattande bygget.

Förutom F-6-skolan byggs också en förskola med tio avdelningar, där det finns plats för 180 barn. Med total drygt 700 barn i omlopp är det ofrånkomligt att det blir det mycket trafik till och från skolan.

– Vi har fått till en bra trafiklösning med två infarter och generösa avlämningsytor, säger Bengt.

Upptagningsområdet för Tybblelunds-skolan blir östra Örebro. Från början var det tänkt att enbart bygga en förskola, men det beslutades att bygga ihop förskola och skola till en större enhet, som går under namnet "Flygplanet" för sin form.

Skolan får ett centralt tillagningskök som serverar hela anläggningen. Fastighetens totala yta är 8 000 kvadratmeter och investeringskostnaden cirka 230 Mkr. Förskolan ska stå klar till sommaren 2017 och F-6-skolan till årsskiftet 2017-18.

Etappvis ombyggnad av Sörbyskolan

Den första etappen är klar. Etapp två går i mål till höstterminen 2017.

– Då är Sörbyskolan i princip en helt ny skola, säger projektledaren Peter Mejstedt.

Sörbyskolan är en F-6-skola som byggdes under början av 1960-talet och har rustats då och då under årens lopp. Efter ombyggnaden blir skolan en tvåparallellig F-6.

– Vi ROT-renoverar och brandsäkrar hela byggnaden i två etapper eftersom eleverna går kvar i skolan under byggtiden, förklarar Peter Mejstedt.

I första etappen har alla installationer bytts ut, gamla tak har åtgärdats och skolan har fått ny entré, nytt tillagningskök med fläktrum, ny matsal, större klassrum och nya slöjdsalar.

– Dessutom har skolan fått ny gård med lekutrustning, och vi har även bytt vissa fasader, säger Peter.

I etapp två renoveras gymnastiksalen, den andra huskroppen får också nya installationer.

– Vi tar verkligen ett helhetsgrepp, det gäller att hålla många bollar i luften, säger Peter som har en gedigen kunskap om bygg och fukt efter många år på ett av Sveriges ledande företag inom de områdena.

– Vi har stött på fuktproblem även på Sörbyskolan. Det har handlat om läckage från värmesystemet som vi nu har åtgärdat. När man bygger nytt nu för tiden bygger man för att undvika fukt. Man tar fukt på största allvar och gör till exempel noggranna mätningar för att undvika problem senare.

På grund av bristande underhåll har fukt blivit ett stort och kostsamt problem inom hela fastighetsbranschen vilket vi ser resultatet av nu. Det är ibland inte bara byggnaden som mår dåligt utan i värsta fall kan det även leda till ohälsa och sjukdom hos människor och det är det sista vi vill vara med om.

Nytt för hundra barn i Brunnskolan

I augusti 2017 ska nya Brunnskolan stå klar.

– Vi har rivit en gammal byggnad och bygger nytt med bland annat sex klassrum, säger Agneta Lund, projektledare.

Nybyggnadsprojektet på Brunnskolan (F-6) startade under 2016 och innebär att ett hundratal barn får nya lokaler när de kommer tillbaka efter sommarlovet 2017. Den nya byggnaden, som har plats för 180 barn, är en utökning av skolan och det kommer att finnas utrymme att växa i. Förutom sex nya klassrum med till-



Agneta Lund, projektledare.

hörande grupprum, byggs även nya pedagogutrymmen och salar för träslöjd, sylslöjd och musik.

Liksom övriga Futurum-projekt har även detta föregåtts av en förstudie.

– Förstudien är baserad på LFA:s behovsbeskrivning och ger svar på vad vi kan bygga, om tomten är lämplig och vad detaljplanen säger om till exempel hur byggnaden kan placeras, säger Agneta Lund.

Hon fortsätter:

– Efter förstudie och beslut om att börja bygga, följer flera månaders projektering och därefter en produktionstid beroende på projektets storlek och ett godkänt bygglov. Den optimala byggtiden är svår att ange, den är helt beroende av hur stort och omfattande projektet är.



Fräscha Odenskolan är sitt forna jag

Renoveringen av klassrum på Odenskolan växte till ett betydligt större projekt än det var tänkt.

– Nu är hela skolan jättefin och rustad för lång tid framåt, säger Mikael Cederborg, projektledare.

Odenskolan är en mellan- och högstadieskola med cirka 300 elever från Odensbacken, Stora Mellösa och övriga Östernärke. Skolan var sliten och underhållet eftersatt när Futurum påbörjade renoveringen av klassrum redan 2013.

– Det var som en bortglömd skola, säger Mikael Cederborg.

Nu är det helt annorlunda. Skolan har levt upp

och blivit sitt forna jag tack vare en omfattande renovering.

– Startskottet blev när vi upptäckte fuktskador från värmesystemet. Då förstod vi att det fanns ett större behov än att enbart renovera klassrum.

Idag har Odenskolan ett nytt värmesystem, nytt tak och delvis nya ytskikt.

– Värmesystemet är den stora åtgärden, där ligger 70-80 procent av investeringskostnaden. Vi har också gjort vissa anpassningar av lokalerna med bland annat en ny administrativ del och en fritidsgård med café, säger Mikael som tycker att det har varit ett roligt projekt:

– Hur det var när vi satte igång och hur det ser ut nu är som natt och dag. Det var en nödvändig investering som är positiv för både elever och lärare på skolan.



Mikael Cederborg,
projektledare.

Elva nationer i Annelis gäng

Grönyteskötsel är inte bara Futurums största avdelning, det är också den med flest nationaliteter. Ghana, Libanon, Montenegro och Kina är några av länderna som är representerade.

– Det är ett härligt och positivt gäng. Vi gillar verkligen att göra det fint hos barnen, säger Anneli Norrby, chef för grönyteskötsel.

Anneli Norrby har fått intresset för blommor och trädgård från sin mormor.

– Hon hade en 60-årig perennrabatt som hon hade fullständig koll på. Jag var ofta med när hon påtade, och, ja, sedan blev det som det blev.

Det som blev var att Anneli utbildade sig i trädgårdskunskap på Kvinnersta, jobbade nio år med skötsel av kyrkogården i Närkes Kil, började jobba som parkarbetare på Futurum för tre år sedan – för att under 2016 bli ansvarig för hela avdelningen.



– Jag är en chef som jobbar ute, jag vill dela med mig av min kunskap.

Den fasta delen av ”mitt gäng” som hon kallar det, består av 16 parkarbetare och fyra maskinförare. Till dessa tillkommer åtta säsongarbetare och sju sommarjobbare. Vi kommer dessutom att ta in åtta feriearbetare. Parkarbetarna är uppdelade på åtta bilar och varje team har sitt område med ansvar för 15-21 objekt.

– Under 2016 utökade vi med tre bilar och en av dom ansvarar för Östernärke. Vi har också hand om

brandstationerna i Glanshammar, Vinön, Garphyttan, Vintrosa och stora brandstationen i Örebro, berättar Anneli.

Hon älskar sitt jobb och anser att det är mycket viktigt.

– Grönytorna är det första man ser, det som ger första intrycket. Och är det stökigt ute, får man såklart för sig att det är lika stökigt inne. Så vill vi inte ha det. Vi vill att det ska vara ordning och reda där barnen leker. Vi står för deras trivsel utomhus, det är därför vi jobbar.

– Den belöning vi får tillbaka är deras glädje och nyfikenhet. ”Hej vad heter du, vad gör du?” får vi ofta höra. Och tänk dig, 25 barn som står med näsorna tryckta mot fönstret och tittar på när sopmaskinen kommer. Då är det stor show. Och ofta får vi höra hur fint vi har gjort. Det är ett inspirerande och meningsfullt arbete vi har.

Anneli är oftast med tidigt i nya projekt.

– Jag får ett förslag på utemiljön från projektavdelningen. Ritningen granskar jag ur barnens perspektiv, men det är också viktigt att grönytorna är lättskötta och går snabbt att klippa.

Ur barnens perspektiv, vad kan det vara till exempel?

– Att det finns skuggiga platser där barnen kan vara under varma somrardagar. Att det finns skydd om det regnar eller blåser. Och att utemiljön har former och färger som tilltalar barn.

Futurum växer med nya projekt. Kommer grönyteavdelningen också att växa?

– Det viktigaste är att vårda gruppen och jobba upp trädgårdskunskapen, till exempel att beskära buskar och veta hur en trädgård ska planeras. Det handlar också om planering över året, vad som ska göras under de olika årstiderna.

Med teamen utspridda i bilar över kommunen blir det viktigt att få vara tillsammans och umgås på riktigt under avslappnade former då och då. Därför tog Anneli initiativ till en kickoff i matens tecken i december.

– Vi lånade köket på Kvinnersta, samlade alla i gruppen och lagade mat. En underbar dag med mycket skratt och fantastiska smaker. All världens gäng lagade all världens mat.

Från Turkiet till Eritrea

Förutom Sverige kommer medarbetare på Grönyteskötsel från Turkiet, Ghana, Sudan, Kosovo, Libanon, Italien, Serbien, Montenegro, Kina, Finland och Eritrea.



Trovärdigt och miljösäkert byggande med Miljöbyggnad och Sunda Hus

”Miljöer värdiga våra barn” är en vision som ställer krav på att Futurum bygger miljömässigt riktigt och använder byggmaterial som inte innehåller farliga ämnen.

– Därför utgår vi från indikatorerna i Miljöbyggnad Silver och använder byggmaterial i de högsta nivåerna i Sunda Hus databas, säger Jörgen Hallin, projektledare för bland annat nybyggnationen på Norrbyskolan.

Swedish Green Building Council (SGBC) är Sveriges ledande organisation för hållbart samhällsbyggande. Som medlem har Futurum tillgång till Miljöbyggnad, det mest använda certifieringssystemet för byggnader

i Sverige. En byggnad kan uppnå betyget brons, silver eller guld.

Jörgen Hallin är med i en arbetsgrupp som håller på att ta fram Miljöbyggnad 3.0, en uppdatering av version 2.2 som används idag.

– På Futurum har vi arbetat med Miljöbyggnad i två år. Systemet består av 15 indikatorer, och vi kvalitets-säkrar våra projekt gentemot dem. Certifieringen sköts av en tredjepart, en person från SGBC, som vi aldrig vet vem det är. Det ökar trovärdigheten, säger Jörgen.

Processen från byggnation till certifiering pågår under flera år. Efter byggnationen sker en slutbesiktning av byggnaden. Är allt okay leder det till en preliminär certifiering enligt Miljöbyggnad.

– Men det slutliga godkännande sker först två år



Jörgen Hallin, projektledare och Stefan Tyresgård, rektor på Norrbyskolan.

Gröna obligationer en väg till gröna projekt

senare. Då verifieras alla indikatorer för att SGBC ska se att vi har byggt som vi har sagt. Kan allt verifieras får byggnaden den slutliga certifieringen enligt Miljöbyggnad Silver, som är den nivå vi har valt, förklarar Jörgen.

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.

– Sunda Hus har en databas som innehåller produkter som används i ett byggprojekt. Produkterna är specificerade och klassificerade i fem nivåer – A, B, C+, C– och D, där D är de sämsta produkterna ur miljö- och hälsosynpunkt. Vi använder A och B, och i undantagsfall C+. Är vi det minsta tveksamma kring någon produkt kontaktar vi Sunda Hus kemister för rådgivning, säger Jörgen.

– I våra byggprojekt vet alla inblandade vilka produkter som gäller. Produkter som är klassade som A och B är godkända av SGBC. Det finns alltså en direkt koppling mellan SGBC och Sunda Hus, vilket ger ökad trovärdighet.

Miljöbyggnad och Sunda Hus kompletterar alltså varandra?

– Precis. Miljöbyggnad tar fasta på det fysiska huset och hur vi bygger, medan Sunda Hus signalerar att vi bygger med schyssta material. Det finns konkurrerande metoder för att kvalitetssäkra byggnader, men vi har valt de här två för vi anser att de är de bästa och passar vår verksamhet bäst.

Norrbyskolan

Nybyggnation av tre huskroppar (hus C, H och I) med total yta på 5 507 m². Hus C rymmer matsal och musikundervisning. Hus H blir en lektionsbyggnad samt lokaler för skolans administration. Hus I blir en fullstor idrottshall. Bakgrunden till nybyggnationen är att antalet elever kommer att öka från 398 till 750 och antalet lärare från 45 till 90. Det innebär att befintliga lokaler inte räcker till. Köket kommer att kunna producera 800 portioner per dag när utbyggnaden är klar. Befintliga lokaler uppdateras på ventilationssidan och toaletter renoveras.

Väster Park

Förskolan byggs ut med två avdelningar. Klart vid årsskiftet 2016-17. Yta: 372 m².

Stora investerare som SPP, Länsförsäkringar, Swedbank och AMF vill allt oftare placera sina pengar i långsiktiga och hållbara projekt. Därför ställer Örebro kommun ut gröna obligationer för att finansiera klimatsmarta och ekologiskt hållbara investeringar.

– Vi har tolv projekt som vi vill ska ingå i gröna obligationer, berättar Jörgen Hallin, projektledare på Futurum.

Gröna obligationer emitteras inom ramen för kommunens hållbarhetsarbete.

– Det är ett bra initiativ och skickar rätt signaler till investerare som vill satsa på klimatsmarta projekt, menar Jörgen Hallin.

Futurum kan låna till både mindre och större projekt. Grunden är att projekten ska drivas mot energieffektivisering och i vissa fall enligt Miljöbyggnad Silver (se annan artikel) och kraven för att få söka är att man arbetar inom områden som förnybar energi, energieffektivisering samt en god och hållbar miljö. Här är både Vintrosa skola och Mariebergs förskola resultatet av Futurums satsning på att bygga enligt Miljöbyggnad Silver.

– Investerarnas fokus nu är minskad miljöpåverkan och klimatanpassning med extra tonvikt på energifrågor, förklarar Jörgen.

Inkomna låneansökningar granskas av kommunens finanskommitté i januari, beslut om projekten godkänns lämnas i mars och i november spikar kommunfullmäktige budget och investeringsprogram.

– Gröna obligationer, gröna lån och gröna projekt hör ihop. Det ena leder till det andra. Vi brukar prata om den gröna tråden och det stämmer verkligen i det här fallet.

Avtal med Kumbro Vind

Futurum pionjärer – använder enbart el från vindkraft

Johan Sellin, energiingenjör på Futurum, fick ett uppdrag av vd Göran Lunander: "Se över hur vi ska göra för att bli CO₂-neutrala till år 2030."

Ett första steg är att Futurum numera enbart köper vindkraftsproducerad el.

– Jag bestämde mig för att börja titta på elen och vilka alternativ som fanns. Att köpa miljömärkt el är en enkel väg och ju fler som är intresserade, desto mer miljömärkt el kommer det att finnas på nätet.

– Enligt det budgetdirektiv som vi fick för 2017 skulle vi teckna avtal med Kumbro om leverans av el från deras vindkraftverk. Nu har vi ett 15-årigt avtal där Kumbro levererar vindkraftsel som stämmer med våra behov, säger Johan.

Kumbro har 16 vindkraftverk som producerar 96 GWh, varav Futurum köper 21. Resterande volym köps av Örebro- och Kumla kommun.

Och om Futurums behov av el ökar, med tanke på tillväxten i företaget?

– Vi för en löpande dialog med Kumbro. Eftersom det är ett systerbolag till oss har dom god kännedom om våra behov och tanken med detta upplägg är att Kumbros produktion skall linjera med våra behov. Vi är också med i Kumbros avtalsgrupp och kan därmed påverka beslut om framtiden, säger Johan, som är nöjd med det långa avtalet:

– Det innebär även att vårt elpris är framtidssäkrat och att vi har koll på kostnaderna. För Kumbros del betyder det att de kan sälja "lokalt" producerad el direkt



tillbaka till kommunerna. Det är ett förmånligt avtal där båda är vinnare.

Futurums mål är att minska den totala energianvändningen samtidigt som man bygger nytt.

– Vi har 360 000 kvadratmeter att energieffektivera. Utöver det bygger vi cirka 30 000 kvadratmeter nya lokaler. Vi jobbar hårt med att få ner elförbrukningen, bland annat genom att effektivisera belysning och ventilation. Vid nyproduktion sätter vi upp solceller på taken där förhållandena är bra. Vi vill minska vårt avtryck på miljön så mycket vi kan.

Han fortsätter:



Peter Lilja, vd Kumbro och Johan Sellin, energiingenjör på Futurum.

– Vi har beslutat att ligga under Boverkets byggregler när det gäller energianvändningen. Då gäller det att vi bygger effektivt.

Tidigare köpte Futurum miljömärkt el som var en mix av vatten och vind.

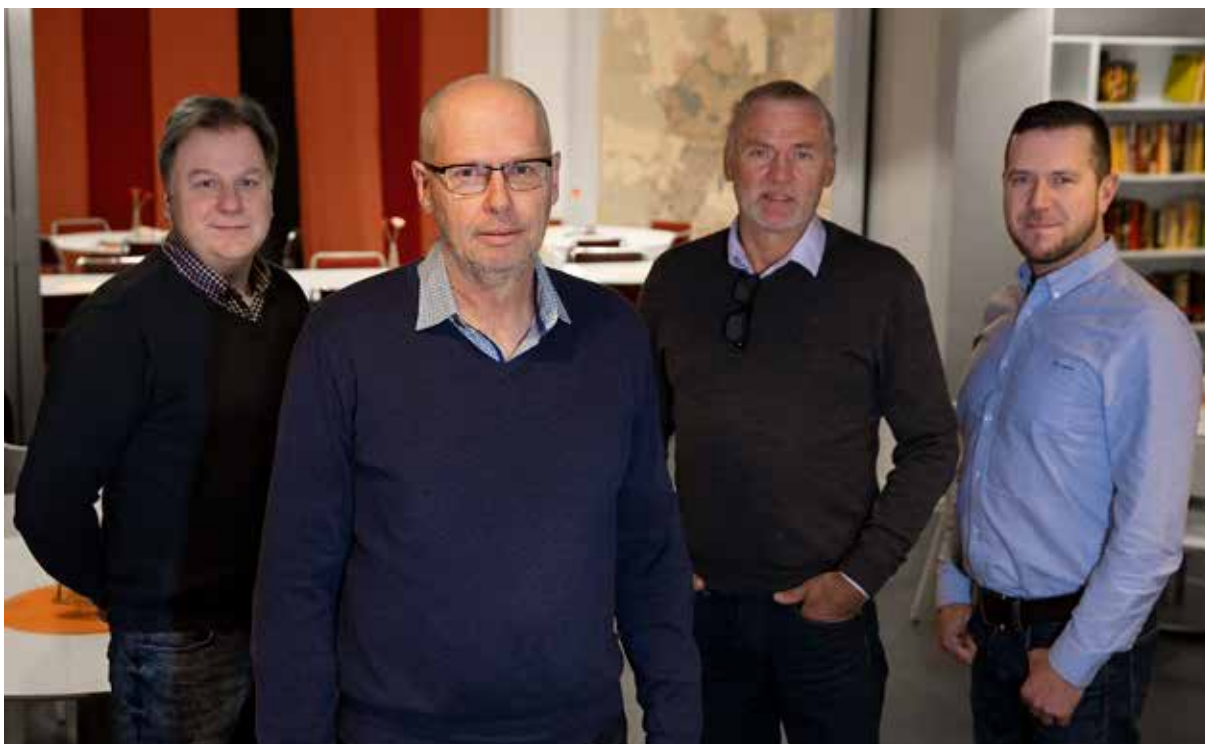
– Nu blir varenda megawatt el vi köper utbytt av vindkraft. Det är unikt; vi är det enda kommunalägda bolag som får 100 procent av vår el från gemensamt ägda verk. Vi är pionjärer och många tittar på vårt uppbygg med stort intresse.

Parallellt med vindkraftssatsningen för Futurum en dialog med E.on om grön fjärrvärme.

– På initiativ av E.on själva tittar vi på hur deras produktionsanläggning kan bli CO₂-neutral till 2025. Det handlar om att konvertera till 100 procent biobränsle.

– Idag används fem procent olja i produktionen, vi vill att det ska vara 100 procent biobränsle. Vi vill även gå ett steg längre och försäkra oss om att transportererna av bränslet till anläggningen är CO₂-neutrala.

– Vi stävar efter att vara en inspirerande och krävande beställare i allt vi gör. Självklart gäller det också energin. Vi har flera utvecklingsprojekt som vi kommer att återkomma med säger Johan.



Jörgen Eriksson, Leif Andersson, Örjan Strömberg och Mathias Carlsson.

Samarbete A och O för förvaltargruppen

Vilket ord sammanfattar bäst förvaltargruppens arbete?

- Samarbete, svarar Leif Andersson.

Och tillägger direkt:

- Annars skulle det inte fungera.

Förutom Leif, som är samordnare på förvaltningsavdelningen, består den av förvaltarna Mathias Carlsson, Jörgen Eriksson och Örjan Strömberg som leder varsitt team med två-tre reparatörer.

– Vår uppgift är att säkerställa den dagliga driften i våra fastigheter; att funktioner fungerar som de ska och att felanmälningar åtgärdas. De flesta felanmälningar kommer in via vår kundtjänst och 90 procent av dem åtgärdas av teamreparatörerna själva.

– Vi gör rena underhållsjobb också. Underlag till dem får vi via statusbesiktningar som vi utför i våra fastigheter. Med hjälp av dem vet vi var de mest akuta underhållsjobben finns och kan på det viset göra nödvändiga prioriteringar, förklarar Leif Andersson.

Innebär det att förvaltarna även är projektledare i vissa projekt?

– Ja, i mindre projekt. I större projekt, till exempel vid totalrenoveringar, ligger det ansvaret på projektavdelningen. De bygger och renoverar och lämnar sedan tillbaka fastigheten till oss på förvaltningen.

Redan här har en rad samarbeten blivit tydliga med kundtjänst, förvaltare, teamreparatörer och projektledare i olika roller som hänger ihop. Sedan finns även en rad stödfunktioner som är nödvändiga för att projekt och den dagliga verksamheten ska kunna fungera – kylreparatör, elektriker, drifttekniker, storköksreparatör, lås/larm/passersystemstekniker, grönyteskötselpersonal samt internkonsulter som är stöd till förvaltare och projektledare.

– Ibland är många involverade, ibland få, det beror på projektets storlek och vad det innefattar, säger Leif.

Hur viktigt är samarbetet?

– Det är avgörande, allt vi gör i Futurum bygger på det. Genom att samarbeta kan vi göra vårt jobb på rätt sätt och skapa miljöer som är säkra, trygga, praktiska och trevliga att vistas i.

Förvaltningsberättelse 2016

Styrelsen och verkställande direktören för Futurum Fastigheter i Örebro AB (Futurum), organisationsnummer 556736-6215, får härmed avge följande berättelse över verksamheten 2016.

Ägare och verksamhet

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

Mål och målluppfyllelse

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 målluppfyllelsen av budgetdirektiv och indikatorer ser ut. Uppföljning av målen har skett tertialvis till bolagets styrelse och till bolagets ägare.

Styrelsearbetet under året

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

Under 2016 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.

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 görs regelbundet 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 självt arbetar efter en av styrelsen beslutad internkontrollplan.

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

Organisation och ledning

Under 2016 har bolaget genomfört en omorganisation. Bolaget är uppdelat på sex olika avdelningar under vd.

En ledningsgrupp bestående av vd, personalchef, teknisk chef samt ekonomichef, behandlar strategiska och företagsövergripande frågor.

Bolagets framtida möjligheter och risker

Futurum har allt sedan starten 2012 varit inne i en expansiv fas där bolaget per utgången av 2016 kan konstatera att beståndet ökat från 350 000 kvm till ca 400 000 kvm. Läggs även de projekt som är under byggnation till så kommer beståndet öka med ytterligare 30 000 kvm under 2017 och 2018. Till detta kommer även en lång rad ombyggda skolor och förskolor där ytan är den samma 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. Utmaningen framåt är att klara av att bygga nytt på en marknad där byggpriserna utvecklas mer än det allmänna kostnadslä-

get. Då marknaden är sådan där kundens betalningsvilja ytterst avgör om projekten är konkurrenskraftiga 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 2017 kommer starta upp projektering av nya skolor och förskolor som kommer byggas i takt med att Örebro växer är just byggkostnadernas utveckling den viktigaste frågan att hantera och parera för genom att göra kloka val i konstruktion, arkitektur och materialval. 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 minskar man risken för räntesvängningar. Ambitionen är att bibehålla bra kassaflöden genom att inte överstiga en räntenivå på 2 procent de närmsta fem åren. Dessutom ska bolaget arbeta för att öka den genomsnittliga räntebindningstiden från 3,57 år till minst 6 år.

Under 2016 har bolagets styrelse beslutat att alla bolagets nybyggnadsprojekt ska certifieras enligt Miljöbyggnad silver. Dessutom ska bolaget använda sig av Sunda Hus för att kartlägga och göra bra och miljövänliga materialval. Genom dessa strategiska vägval kommer bolaget kunna skapa en trygghet i de lokaler som tillhandahålls. Självklart är detta av yttersta vikt för bolagets kunder och de som vistas i bolagets lokaler. Det är dessutom en fördel när bolaget ska kommunicera med sina finansörer eftersom upplåning idag sker inom ramen för gröna obligationer.

Genom att bolaget väljer Miljöbyggnad silver och Sunda hus som krav i alla projekt samt att all elenergi levereras direkt från vindkraftverk, kommer Futurum etablera sig som ett företag som kombinerar ekonomi och miljö på ett långsiktigt ansvarsfullt sätt.

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.

Fastigheterna

BESTÅNDET

Futurum äger och förvaltar huvuddelen av Örebro för-, grund- och gymnasieskolbyggnader. För närvarande äger Futurum 136 fastigheter. Av dessa är 73 förskolor, 44 grundskolor och 3 gymnasieskolor. I fastighetsbeståndet finns även 16 fastigheter med boenden, lokaler, garage och brandstationer.

Den uthyrningsbara ytan uppgick vid utgången av 2016 till 356 490 kvm. Det planerliga restvärdet för byggnader, mark, markanläggningar uppgick vid årsskiftet till 2 724 036 tkr (2015; 2 420 946 tkr).

Futurum ansvarar även för förvaltningen av en stor del av Örebro kommuns fastighetsbestånd, vilket betyder att Futurum under 2016 förvaltade ytterligare cirka 300 fastigheter.

INVESTERINGAR

Köp och försäljningar

Bolaget har under 2016 förvärvat mark för att bygga Tybblelunds skola och förskola, Regnbågens förskola samt förvärvat ytterligare mark till Norrbyskolan för totalt 16 888 tkr (totalt förvärv av fastigheter 2015 var 74 tkr). Under 2016 har försäljningar av fastigheter skett till ett värde av 10 549 tkr (32 835 tkr) med en total vinst på 5 698 tkr (18 899 tkr).

De fastigheter som sålts under året är en tomt vid Vintrosa skola, Skaldevillan, Fontänhuset, Varbergagatan 26, Språk och Lek förskola samt Björkbackens förskola.

Nyproduktion, om- och tillbyggnad

Örebro Kommun är en kommun under kraftig tillväxt, vilket har lett till att bolaget under året påbörjat flera nytill- och ombyggnadsprojekt. Flera av dessa stora projekt

kommer att färdigställas under 2017/2018. Det pågår också flera förstudier för att kunna starta upp projekt vad gäller nya förskolor och skolor kommande år.

Under året har bolaget påbörjat nybyggnation av Tybblelunds skola (F-6) och förskola (10 avd.) samt Ängens skola (F-6) som beräknas stå klara under 2018. Byggnation av flera förskolor har också påbörjats. Som exempel kan nämnas Regnbågens förskola (10 avd.) som blir en ny förskola i Bettorp samt återuppbyggnaden av Kastanjegården (5 avd.) i Vivalla. På Ekeskolan i Adolfsberg har bolaget också påbörjat ett till- och ombyggnadsprojekt som leder till en förskola på 8 avd. Ytterligare stora till/om- och renoveringsprojekt som påbörjats under året är Gumaeliuskolan och Norrby-skolan som beräknas bli klara under 2018. Nikolaiskolan har anpassats till grundskola för att ta emot Gumealiusskolans elever under evakueringen. Brunnskolan byggs även den om- och till för ytterligare elever och beräknas färdigställas under 2017.

Tillbyggnaden av förskolan i Marieberg samt tillbyggnaden av Väster Parks förskola har färdigställts under året. Karolinska skolan är nu helt färdigställd samt även sista etappen av Vintrosa skola färdigställdes under första tertialet 2016. Första etappen av ombyggnationen av Sörbyskolan stod klar till årsskiftet 2016/2017, resterande etapp färdigställs under våren 2017. En stor ombyggnation och renovering av Risbergsskolan pågår, där flera etapper har färdigställts till årsskiftet. De återstående etapperna färdigställs även de under våren 2017. Därtill har Engelbrektskolan fått nya dusch- och omklädningsrum och flera andra hyresgästanpassningar har färdigställts.

Totalt har bolaget under året färdigställt investeringsprojekt helt eller delvis till en summa av 340,1 mkr (424,3 mkr). Vid utgången av 2016 pågår investeringsprojekt till en summa av 269,9 mkr (134,5 mkr).

Värdering av fastighetsbeståndet

Värderingen (delvis extern/intern) av bolagets fastigheter per 2016-12-31 uppgår till 3 737 313 tkr, att jämföra med det bokförda värdet på 2 724 036 tkr.

Underhållsåtgärder

Bolaget har under verksamhetsåret genomfört underhållsåtgärder för 103 832 tkr (2015: 114 931 tkr).

Dessutom har 4 278 tkr lagts ner på brandskyddsåtgärder. Av dessa underhållsåtgärder har ca 74 713 tkr aktiverats.

Några av större underhållsarbeten som har genomförts under 2016 är:

- Odenskolan, fortsatt arbete med byte av radiatorer, samt inre underhåll
- Almby skola, fortsatt arbete med fönsterbyten, klamring av fasad samt PCB-sanering
- Tullängsskolan, iordningsställande av omklädningsrum, samt dränering
- Garphyttans gymnastikhall, totalrenovering färdigställd
- Oskarstorgets förskola, inre samt yttre underhåll
- Vintrosa gymnastikhall, totalrenovering
- Adolfsbergsskolan, byte ventilation samt kanalsystem, ny lekplats samt ny paviljong för evakuering
- Risbergsskolan, underhållsåtgärder i samband med ombyggnadsprojekt på skolan
- Kristinaskolan, åtgärder på värmesystem
- Björkhagaskolan, dränering av byggnad
- Nikolaiskolan, fasadputs och fönsterrenovering
- Ekeskolan, dränering byggnad
- Grönkulla förskola, byte av ventilation samt styr- och reglersystem
- Engelbrektskolan, takarbeten, ombyggnation av omklädningsrum samt byte sportgolv
- Örebro brandstation, installation av solcellsanläggning
- Latorps skola, installation bergvärme samt byte av panel
- Glommans förskola, dränering samt fönsterbyte

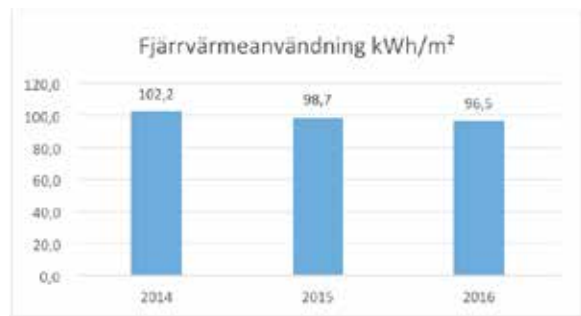
Klimat och energi

Futurum arbetar kontinuerligt för att minska energianvändningen. Bolaget har som mål att minska energianvändningen per kvadratmeter med 3 % varje år jämfört med föregående år. 2016 klarades det målet inte riktigt. Elanvändningen per kvadratmeter minskade med 2,8 %. Den klimatjusterade fjärrvärmeanvändningen minskade med 2,2 %. Solcellerna på Örebro brandstation producerade 82,5 MWh el, att jämföra med bolagets totala elanvändning på 18 556 MWh.

Även om årets mål inte nåddes, så hålls fortfarande takten med en minskning på 3 % per år från 2013 års nivå, i och med att bolaget minskat energianvändningen mer än 3 % tidigare år. Om bolaget från 2013 hade minskat precis 3 % varje år så skulle elen 2016 ligga på 58,0 kWh/m² och fjärrvärmen på 100,4 kWh/m². De ligger på 57,3 respektive 96,5 kWh/m², alltså lägre än om energianvändningen minskat precis 3 % varje år.

Några objekt har räknats bort i uppföljningen, då de renoveras och har betydligt högre, eller i vissa fall betydligt lägre, el- eller fjärrvärmeanvändning. Dessa lyfts bort i uppföljningen, då de ger stor påverkan som inte är relevant att följa upp för arbetet med energieffektivisering.

Sedan bolaget bildades har goda resultat på energi- besparingar kunnat göras med relativt små medel, men desto större arbetsinsatser. Bolaget har kommit långt genom att åtgärda direkta fel, justera värmekurvor för att säkerställa att bolaget inte har onödigt varma byggnader, ändra drifttider på ventilation så att inte tomma lokaler ventileras i onödan och så vidare. Genom att lägga ner tid på optimering har bolaget nått långt, men framöver kommer det sannolikt krävas större åtgärder och investeringar för att kunna bibehålla takten på energieffektiviseringen.



Personal och administration

Bolaget arbetar för att vara en jämställd arbetsplats där varje medarbetares egenskaper uppskattas. Bolaget vill ha en arbetsorganisation som stimulerar till ett bra samspel mellan människor, teknik, ekonomi och andra arbetsförutsättningar och ger ett bra arbetsresultat. Det goda arbetet innehåller arbetsuppgifter som ger frihet och inger ansvar, ställer krav, skapar engagemang och ger möjligheter till personlig och yrkesmässig utveckling i en ständigt lärande organisation. Personal och ledarskaps- policyn samt jämställdhets- och mångfaldsplanen är två av flera styrande dokument hos Futurum.

Antalet anställda var vid årsskiftet 2016/2017, 81 personer, 16 kvinnor och 65 män. Personalomsättningen uppgick till 35,8 %, där avslutade visstidsanställningar uppgick till 22,2 %.

Futurum anställde elva personer i tillsvidareanställningar och 19 personer i allmän visstidsanställning. Av våra tillsvidareanställda är idag 17,7 % medarbetare med utländsk bakgrund. Att jämföra med 2015 då siffran var 21 % och 2014 som var 20,5 %.

Ledningsgruppen bestod 2016 av fyra personer, två kvinnor och två män.

Styrelsen bestod vid årsskiftet 2016 av tio personer, fyra kvinnor och sex män. I styrelsen fanns sju ordinarie ledamöter och tre suppleanter. Av de ordinarie ledamöterna var fyra kvinnor och tre män.

Futurum hade åtta feriearbetare under sommaren 2016 vilket är samma antal som under år 2015 och 2014.

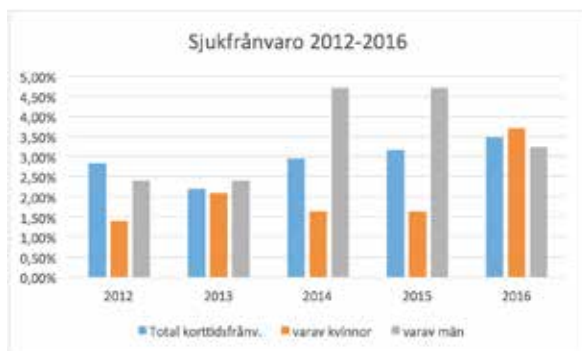
Frisknärvaro/sjukfrånvaro

Medarbetarnas hälsa, utveckling och arbetsglädje är bidragande faktorer till en framgångsrik och välmående verksamhet. Hälsofrämjande arbete på arbetsplatsen syftar till att möjliggöra för alla medarbetare att utveckla en god hälsa och goda hälsorelaterade beteenden. Futurum har en filosofi att jobba utifrån frisknärvaro istället för sjukfrånvaro. Det innebär att bolaget försöker jobba förebyggande för att få så friska medarbetare som möjligt. Under året har 61 medarbetare, vilket motsvarar cirka 75 %, inte haft någon sjukfrånvaro alls, och detta är en ökning från 2015 då frisktalet var cirka 65 %.



Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron var under 2016 fortfarande låg i bolaget, två rehabiliteringsutredningar gjordes och besöken hos företagshälsovården för arbetsrelaterade åkommor låg på en normal nivå.



Antal medarbetare med sjukfrånvaro 15-90 dagar uppgick till nio medarbetare under 2016. Antalet medarbetare med upplevt arbetsrelaterad sjukfrånvaro var tre.

Friskvård

Friskvårdsbidraget (1000 kr/anställd) användes under 2016 av 40 personer vilket innebär att 49 % av personalen utnyttjade bidraget under 2016.

Futurum införde under 2016 ”träning på arbetstid” med början våren 2016 i ett projekt för avdelningen Yttre Skötsel. Under hösten 2016 utökades detta till att omfatta all personal. ”Träning på arbetstid” innebär att varje medarbetare på betald arbetstid får 1,5 tim. per vecka för handledd träning på Friskis & Svettis Öster. Medarbetaren kan välja på konditionspass eller styrka/fysik. Utfallet från höstens träning har varit mycket god. 50 medarbetare deltog, vilket innebär ca 62 % och i bolagets NMI undersökning tyckte 100 % av de tillfrågade att träningen gett sådan effekt av vi definitivt skulle fortsätta under 2017!

Futurum har även fortsatt med tre träningspass före arbetstid (måndag, onsdag och fredag) där medarbetarna själva kör träning i form av Tabata, samt finns en möjlighet att boka in massage under dagtid en gång per månad. Företaget har sponsrat anmälningsavgifter till Våruset, Grabbhalvan och Blodomloppet för de som varit intresserade.

Yttre Skötsel

Futurums Yttre Skötselgrupp var från starten 2012 ett arbetsmarknadsprojekt som resulterade i 15 tillsvidareanställningar under 2013. Idag består avdelningen av 20 medarbetare som alla är tillsvidareanställda. Under 2014 anställde bolaget för första gången sommarvikarier på denna avdelning och detta har sedan gjort både 2015 och 2016. Antalet ansökningar till de åtta platserna har ökat för varje år och under 2016 hade bolaget ca 375 sökande till de åtta platserna. Under 2016 anställde bolaget också åtta säsongsarbetare för första gången.

Utbildning

Futurum jobbar kontinuerligt med att förstärka personalens kompetens. Under 2016 har utbildning för all personal i HLR och brand genomförts och bolaget har medarbetare som gått utbildning för både motorsåg och röjsåg. Chefer och skyddsombud som är nya i bolaget har genomgått BAM-utbildning. Bolaget påbörjade under 2015 utbildning i HBTQ och under 2016 har bolaget certifierats i HBTQ frågor. Alla chefer har genomgått utbildning och under hösten 2016 påbörjades utbildningen för all personal. Denna utbildning beräknas vara klar under första halvåret 2017.

Löner

Löneökningarna för 2016 föregicks av en löneanalys och bolagets lönekriteriemodell. Ökningen blev i snitt 2,2 % för Vision och Sveriges Ingenjörer med revisionsdatum 2016-04-01. Kommunal genomförde en traditionell förhandling enligt HÖK 16 där den genomsnittliga ökningen blev 2,35 %, här blev revisionsdatumet enligt nya avtalet 2016-05-01. Löneanalysen bygger bland annat på lönejämförelse med andra kommunala bolag samt statistik från SCB och SKL. En lönekartläggning genomfördes och inga osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor kunde påvisas.

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 förs genom ränteswapar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar (se not 1).

Räntekostnaderna uppgår till 29 286 tkr (33 797 tkr 2015). Räntekostnaderna har minskat i jämförelse med föregående år även om upplåningen har ökat med 264 mnkr under året.

Bolaget låneskuld per 2016-12-31 uppgår till 2 389 000 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 54 % säkrats med räntederivat, vilket motsvarar ett nominellt belopp om

1 900 tkr. Marknadsvärdet på derivaten uppgår per 2016-12-31 till 108 231 tkr (-49 069 tkr). Marknadsvärdet är det pris marknaden är villig att betala för swaparna på balansdagen jämfört med anskaffningspriset. Negativt belopp visar undervärden, det vill säga realiserade 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 1,20 % och genomsnittlig räntebindningstid 3,6 år. Förfallotidpunkten för dessa sträcker sig mellan 2020–2026.

Ekonomisk analys

Resultatet från den löpande verksamheten, fastighetsförvaltning och administration, uppgår till 71 485 tkr (84 935 tkr 2015) Årets resultat före skatt uppgår till 33 387 tkr (37 376 tkr 2015).

Hysesintäkter

Hysesintäkterna har under 2016 ökat med 30 204 tkr (netto). Denna ökning beror på att färdigställda ny- och ombyggnadsprojekt genererat nya hyresintäkter.

Hyresbortfallet (vakanta lokaler) under året har uppgått till 4 408 tkr (3 485 tkr 2015).

Övriga intäkter

Övriga intäkter har ökat med ca 1 mnkr i förhållande till 2015. Detta beror i första hand på att intäkter i form av aktivering av eget arbete i pågående projekt ökat.

Driftkostnader

Driftkostnaderna har ökat med 8 956 tkr jämfört med 2015. Av denna ökning avser 5 148 tkr fastighets-skötsel och 3 261 tkr fastighetsadministration. Att fastighetsskötseln har ökat beror till största delen på att utökningen av bolagets fastighetsbestånd, men även att kostnader för mindre underhåll redovisats som fastighetskostnad.

Av- och nedskrivning i förvaltningen

Avskrivningarna har ökat med 36 385 tkr jämfört med 2015. De ökade avskrivningarna hänför sig till största delen till avskrivning av byggnader (33 500 tkr). Att avskrivningar ökat i förhållande till 2015 beror till största delen på att av de utgifter som aktiverades under 2015 (403 478 tkr) aktiverades en större del i slutet av året, vilket innebär att helårseffekten av avskrivningar på dessa aktiveringar kommer nu under 2016.

Övriga rörelsekostnader

Under posten Övriga rörelsekostnader har kostnader för utrangeringar av befintliga komponenter på bolagets fastigheter resultatförts.

Finansiering och användning av finansiella instrument

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

Nyckeltalsdefinitioner framgår av redovisningsprinciperna.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Fritt eget kapital
Enligt fastställd balansräkning föregående år	77 550	157 450	120 146
Årets resultat	-	-	26 025
Belopp vid årets utgång	77 550	157 450	146 171

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	120 145 957
Överkursfond	157 450 000
Årets vinst	26 025 402
	303 621 359

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

att i ny räkning överförs	303 621 359
	303 621 359

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



Karolinska skolan.

RESULTATRÄKNING

<i>Tkr</i>	<i>Not</i>	2016	2015
Intäkter	2	363 950	332 709
Fastighetskostnader	3, 4, 5	-152 106	-143 150
Underhållskostnader		-37 763	-38 713
Driftnetto		174 081	150 846
Av- och nedskrivning i förvaltningen	6	-102 596	-65 911
Resultat efter avskrivningar		71 485	84 935
Central administration och marknadsföring	7, 8, 9	-9 741	-11 370
Vinst vid försäljning av fastigheter och inventarier		5 717	18 740
Övriga rörelsekostnader	10	-4 792	-9 811
Rörelseresultat	2	62 669	82 494
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23	42
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-29 305	-33 797
Resultat efter finansiella poster		33 387	48 739
<i>Skatt på årets resultat</i>	12	-7 362	-11 363
Årets resultat		26 025	37 376

BALANSRÄKNING

<i>Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13	2 724 036	2 420 946
Inventarier	14	7 301	6 878
Pågående nyanläggningar, om-/tillbyggnader	15	269 922	134 497
		3 001 259	2 562 321
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga fordringar	16	17 865	29 546
Summa anläggningstillgångar		3 019 124	2 591 867
Omsättningstillgångar			
Färdiga varor och handelsvaror	17	-	58
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	18	16 093	15 710
Övriga kortfristiga fordringar		67 540	150 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	4 152	3 332
		87 785	169 614
<i>Kassa och bank</i>	20	823	805
Summa omsättningstillgångar		88 608	170 477
Summa tillgångar		3 107 732	2 762 344

<i>Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	21	77 550	77 550
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		157 450	157 450
Balanserade vinstmedel		120 146	82 770
Årets resultat		26 025	37 376
		303 621	277 596
Summa eget kapital		381 171	355 146
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	22	43 189	35 827
Summa avsättningar		43 189	35 827
Långfristiga skulder			
Långfristig skuld Örebro kommun	23	2 407 233	2 155 031
Summa långfristiga skulder		2 407 233	2 155 031
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	24	147 986	86 553
Aktuella skatteskulder		-370	383
Övriga skulder		13 669	18 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	114 854	110 865
Summa kortfristiga skulder		276 139	216 340
Summa eget kapital och skulder		3 107 732	2 762 344

KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	2016	2015
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	33 387	48 739
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar, rearesultat)	104 398	67 557
Andra poster som inte påverkar kassaflödet	-8 425	-12 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	129 360	103 509
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager	58	73
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	108 518	-13 211
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	32 992	10 879
Kassaflöde från den löpande verksamheten	270 928	101 250
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-545 283	-455 405
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	10 373	34 355
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-534 910	-421 050
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	264 000	320 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	264 000	320 000
Årets kassaflöde	18	200
Likvida medel vid årets början	805	605
Likvida medel vid årets slut	823	805

NOTER

(samtliga belopp i tkr)

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen för 2016 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 %.

Örebro Rådhus AB upprättar koncernredovisning för den översta koncernen.

Värderingsprinciper

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

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna redovisas, efter övergång till K3, till stor del som aktiverade förbättringsarbeten på förvaltningsfastigheterna. Underhållsarbeten där väsentligt utbyte skett av befintlig komponent investeringförs på fastigheten.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspris även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens 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 vilka skrivs av separat.

Pågående arbeten

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Byggnader

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

Avskrivningar sker linjärt över komponentens beräknade nyttjandeperiod. Nyttjandetiden kan ibland komma att justeras då statusbesiktningar av fastigheterna sker löpande.

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

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

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

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

Övriga materiella anläggningstillgångar

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

Fastighetsvärdering

Fastighetsvärderingen har sin grund i det värderingsuppdrag NAI Svefa åtog sig under 2012.

Objekt där större investeringar gjorts har därefter kompletterats med nya värderingsberäkningar årligen, vilka utförs av externa värderingsinstitut.

Intäkter

Hyresintäkter

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

Övriga intäkter

Utförda förvaltningsuppdrag faktureras på löpande räkning i den takt arbetena utförs.

Försäkringsersättningar har tagits upp till det beräknade värdet efter avdrag för kostnader, t ex självrisk.

Inkomstskatter

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Med uppskjuten skatt i resultaträkningen avses en schematisk beräkning av eventuell framtida skatt. Den uppskjutna skatten innehåller förändringar i uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld. Posterna netto redovisas under uppskjuten skatteskuld i balansräkningens post uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatt kan vara både positiv och negativ.

Forts. NOTER

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

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde.

Fordringar upptas efter individuell värdering till belopp de beräknas inflyta.

Finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till anskaffningsvärde.

Räntekostnader periodiseras och resultatförs över löptiden. Då samtliga lån från kommunen vid förfallotidpunkten förlängs, klassificeras lånen i sin helhet som långfristiga lån.

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 effektiv 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.

Ränteswapar 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 netto antingen som räntekostnad eller räntetäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden istället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

Kassaflödesanalys

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

Nyckeltal

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. Nettoomsättning

	2016	2015
Hyresintäkter	352 840	321 713
Outhyrt/vakant	-4 408	-3 485
Ersättningar förvaltningsavtal	4 926	5 460
Aktiverat arbete för egen räkning	7 500	5 019
Övriga intäkter	3 092	4 002
Summa	363 950	332 709

Not 3. Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	43 724	38 576
Mediaförbrukning	49 105	48 826
Avskrivningar av inventarier och bilar	1 154	949
Fastighetsadministration	55 413	52 152
Fastighetsskatt	283	523
Fordonskostnader	2 427	2 124
Summa	152 106	143 150

Not 4. Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser mindre än 2 % av inköpen och försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör för innevarande och föregående räkenskapsår.

Not 5. Operationella leasingavtal

	2016	2015
Leasingavtal där företaget är leasetagare		
Årets leasing-/hyreskostnader avseende operationella leasingavtal (maskiner/inventarier, hyra för lokaler)	9 432	8 145
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	9 135	467
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	21 252	7 678
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-
Leasingavtal där företaget är leasegivare		
Årets leasing/hyresintäkter avseende operationella leasingavtal (hyra för lokaler)	348 432	318 229
94 % av bolagets hyresavtal har en löptid på 1-5 år och omförhandlas regelbundet vartefter hyresgrundande anpassningar och underhåll sker.		

Not 6. Av- och nedskrivningar i förvaltningen

	2016	2015
Markanläggning	4 150	2 408
Byggnader	95 711	62 210
Byggnadsinventarier	1 612	911
Markinventarier	828	239
Maskiner och tekniska anläggningar	295	143
Summa	102 596	65 911

Not 7. Central administration och marknadsföring

	2016	2015
Reklam & PR	104	662
Datakostnader	197	230
Avskrivning inventarier	648	697
Övriga administrativa kostnader	1 860	1 786
Personalkostnader företagsledning och styrelse	6 932	7 620
Förgävesprojektering	-	375
Summa	9 741	11 370

Not 8. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016	2015
Styrelse och verkställande direktör		
Löner och andra ersättningar	1 794	2 273
Sociala kostnader	551	666
<i>Varav pensionskostnader och förpliktelser 567 tkr (520 tkr)</i>		
Övriga anställda		
Löner och ersättningar till övriga anställda	34 837	33 373
Sociala kostnader	11 432	10 581
<i>Varav pensionskostnader och förpliktelser 3036 tkr (2545 tkr)</i>		
Summa löner och andra ersättningar	48 614	46 893

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.

	2016	2015
Medelantal anställda		
Män	66	66
Kvinnor	15	17
Totalt	81	83
Könsfördelning i företagsledningen och styrelsen		
Kvinnor	6	11
Män	7	5
Totalt	13	16

Not 9. Ersättning till revisorer

I central administration och marknadsföring ingår arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag.

	2016	2015
Ernst & Young AB enligt avtal	69	68
Skatterådgivning och övriga tjänster Ernst & Young AB	96	10
KPMG AB enligt avtal 2014	-	15
KPMG AB (Biträde till Lekmannarevisorerna)	59	94
Summa	224	187

Not 10. Övriga rörelsekostnader

	2016	2015
Utrangering av komponenter	4 792	9 811

Not 11. Räntekostnader

	2016	2015
Räntekostnader fastighetslån, Örebro kommun	2 664	8 651
Ränta på derivatinstrument (swap) netto	26 641	25 146
Summa	29 305	33 797

Not 12. Skatt på årets resultat

	2016	2015
Aktuell skattekostnad	-	-
Uppskjuten skatt	-7 362	-11 363
Summa skatt	-7 362	-11 363
Aktuell skatt	-	-
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-6 445	-12 704
Förändring av uppskjuten skatte- fordran avseende underskottsavdrag	-917	1 341
	-7 362	-11 363
Redovisat resultat före skatt	33 387	48 739
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22 %)	-7 345	-10 723
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-21 969	-13 686
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	15 053	13 531
Direktavdrag utvidgade reparationsbegreppet	14 415	14 164
Ej avdragsgilla utrangeringar	-	-1 460
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-1 113	-135
Utnyttjat underskottsavdrag	954	-1 695
Ej skattepliktiga intäkter	5	4
Redovisad skatt	0	0

Forts. NOTER

Not 13. Förvaltningsfastigheter

	2016-12-31	2015-12-31		2016-12-31	2015-12-31
Byggnader			Markinventarier		
<i>Ack anskaffningsvärden</i>			<i>Ack anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 178 847	1 775 369	Vid årets början	3 178	-
Nyanskaffning	353 833	428 469	Nyanskaffning	12 563	3 178
Avyttringar och utrangeringar	-9 933	-24 991	Vid årets slut	15 741	3 178
Vid årets slut	2 522 747	2 178 847			
<i>Ack avskrivning enligt plan</i>			<i>Ack avskrivning enligt plan</i>		
Vid årets början	-149 010	-91 101	Vid årets början	-239	-
Avyttring och utrangering	1 662	4 302	Årets avskrivning	-828	-239
Årets avskrivning	-95 711	-62 211	Vid årets slut	-1 067	-239
Vid årets slut	-243 059	-149 010			
Planenligt restvärde	2 279 688	2 029 837	Planenligt restvärde	14 674	2 939
Mark			Bokförda värden		
<i>Ack anskaffningsvärden</i>			Byggnader	2 279 688	2 029 837
Vid årets början	270 857	275 983	Mark	286 576	270 857
Nyanskaffning	16 888	96	Markanläggning	119 175	96 701
Avyttring och utrangering	-1 169	-5 222	Byggnadsinventarier	23 923	20 612
Vid årets slut	286 576	270 857	Markinventarier	14 674	2 939
Planenligt restvärde	286 576	270 857		2 724 036	2 420 946
Markanläggningar			Marknadsvärde		
<i>Ack anskaffningsvärden</i>			Marknadsvärde efter värdering	3 737 313	3 055 739
Vid årets början	100 380	42 412			
Nyanskaffning	26 623	57 968	Not 14. Inventarier		
Vid årets slut	127 003	100 380		2016-12-31	2015-12-31
<i>Ack avskrivning enligt plan</i>			Ingående anskaffningsvärde	11 977	10 758
Vid årets början	-3 679	-1 271	Inköp under året	2 528	2 268
Årets avskrivning	-4 149	-2 408	Avyttring och utrangering under året	-8	-1 049
Vid årets slut	-7 828	-3 679	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 497	11 977
Planenligt restvärde	119 175	96 701	Ingående ack avskrivningar	-5 099	-3 684
Byggnadsinventarier			Årets utrangering	-	374
<i>Ack anskaffningsvärden</i>			Årets avskrivning	-2 097	-1 789
Vid årets början	21 523	-	Summa ackumulerade avskrivningar	-7 196	-5 099
Nyanskaffning	4 923	21 523	Utgående planenligt restvärde	7 301	6 878
Vid årets slut	26 446	21 523			
<i>Ack avskrivning enligt plan</i>					
Vid årets början	-911	-			
Årets avskrivning	-1 612	-911			
Vid årets slut	-2 523	-911			
Planenligt restvärde	23 923	20 612			

Not 15. Pågående nyanläggningar,

	2016-12-31	2015-12-31
Pågående nybyggnad och förskott	156 679	1 546
Pågående om-tillbyggnad	50 448	128 082
Pågående markanläggningar	-	3 052
Pågående hyresgästpassningar	56 894	230
Aktiverat eget arbete	5 901	1 587
Utgående bokfört värde pågående nyanläggningar, om-tillbyggnader	269 922	134 497

Not 16. Långfristiga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skatteverket, momsfordran jämkningsmoms	17 865	29 546
Summa långfristiga fordringar	17 865	29 546

Not 17. Färdiga varor och handelsvaror

	2016	2015
Handelsvaror	-	58
Summa varulager	0	58

Not 18. Övriga kortfristiga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Kundfordringar	16 093	15 710
Förskottsmoms, hyror	20 998	19 859
Skatteverket, momsfordran jämkningsmoms	11 681	13 457
Övriga fordringar*	34 860	117 256
Summa kortfristiga fordringar	83 632	166 282

*Bolaget är anslutet till ett koncernkonto hos Örebro Kommun. Saldot på koncernkontot redovisas som en kortfristig fordran mot Örebro kommun 2016 (1 777 tkr) 2015 (106 714 tkr).

Not 19. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	2 902	2 537
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 251	795
Summa	4 153	3 332

Not 20. Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Kassa	1	1
Banker	822	804
Summa kassa och bank	823	805

Not 21. Antal aktier

Aktiekapitalet består av 38 775 (38 775) aktier.

Not 22. Avsättningar

	2016	2015
Ingående uppskjuten skatt	35 827	24 464
Justering av uppskjuten skatt på skattemässiga underskottsavdrag	7 362	11 363
Summa avsättningar	43 189	35 827

Not 23. Långfristiga skulder

	2016	2015
Låneskuld Örebro kommun	2 389 000	2 125 000
Örebro kommun, momsjämkning	18 233	30 031
Summa långfristiga skulder	2 407 233	2 155 031

Förfaller mellan två och fem år efter balansdagen

18 233 19 021

Förfaller senare än fem år efter balansdagen

2 389 000 2 136 010

Not 24. Kortfristiga skulder

	2016	2015
Leverantörsskulder	147 986	86 553
Skatteskulder	-	383
Övriga skulder	13 669	18 539
Summa kortfristiga skulder	161 655	105 475

Not 25. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förskottshyror från hyresgäst	105 714	99 942
Upplupna räntekostnader	3 639	2 872
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 501	8 051
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	114 854	110 865

Not 26. Ställda Säkerheter

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

Not 27. Eventualförpliktelser

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

Forts. NOTER

Not 28. Händelser efter räkenskapsårets utgång

Futurum har allt sedan starten 2012 varit inne i en expansiv fas där bolaget per utgången av 2016 kan konstatera att beståndet ökat från 350 000 kvm till ca 400 000 kvm. Läggts även de projekt som är under byggnation till så kommer beståndet öka med ytterligare 30 000 kvm under 2017 och 2018. Till detta kommer även en lång rad ombyggda skolor och förskolor där ytan är den samma men där standarden höjts via genomförda ombyggnationer. Utmaningen framåt är att klara av att bygga nytt på en marknad där byggpriserna utvecklas mer än det allmänna kostnadsläget.

Då marknaden är sådan där kundens betalningsvilja ytterst avgör om projekten är konkurrenskraftiga 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 inte detta hänseende inte bara analysera själva byggkostnaden utan ett stort fokus måste även läggas på att analysera förvaltningskostnaderna i bolagets byggnader så att dessa hamnar på en nivå som de långsiktigt är kalkylerade för. (Se vidare i Förvaltningsberättelsen under rubriken "Bolagets framtida möjligheter och risker")

Not 29. Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	120 145 957
Överkursfond	157 450 000
Årets vinst	26 025 402
	<hr/>
	303 621 359

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att i ny räkning överförs	303 621 359
	<hr/>
	303 621 359

Örebro 23 februari 2017



Lars Johansson
Ordförande

Jonas Karlsson

Marianne Thy

Maria Haglund

Ramona Bonin

Cecilia Askeskär Philipsson

Ricard Öjebbrandt

Göran Lunander
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/2 - 2017
Ernst & Young AB

Gunnel Andersson
Auktoriserad revisor

STYRELSE 2016



Lars Johansson, (-52),
ordförande



Ramona Bonin, (-48),
ledamot



Cecilia Askerskär
Philipsson (-79), ledamot



Maria Haglund, (-63),
ledamot



Jonas Karlsson, (-71),
ledamot



Marianne Thyr, (-58),
ledamot



Ricard Öjebrandt, (-49),
ledamot



Mohammed Barkhad,
(-65), suppleant



Pär Ljungvall, (-54),
suppleant



Niclas Persson, (-89),
suppleant

Revisorer

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

Lekmannarevisorer

Kerstin Nilsson, (-51), lekmanarevisor
Jan Rohlén, (-45), lekmanarevisor
Eva Johansson, (-42), lekmanarevisorsuppleant
Bengt Wentzel, (-51), lekmanarevisorsuppleant

Fakta styrelsen

- Futurum Fastigheters styrelse väljs av Örebro kommunfullmäktige. Styrelse består av 7 ordinarie ledamöter och tre suppleanter.
- Ledamöter och suppleanter speglar det partipolitiska 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, 16-12-31

Fastighet	Mark	Mark- anläggning	Mark- inventarier	Byggnad	Byggnads- inventarier	Total
11001 Almby skola	9 029 487	3 842 814	202 336	77 547 276		90 621 913
11002 Eklundaskolan	2 095 421			8 583 898		10 679 319
11003 Sörbyskolan	4 942 758	5 008 257	1 979 320	53 108 587	1 734 966	66 773 888
11004 Nikolaiskolan	5 350 478	390 444		61 924 954		67 665 876
11006 Stureskolan	1 241 773			3 403 103		4 644 876
11007 Sveaskolan	1 557 358			4 364 435		5 921 793
11012 Gumaeliuskolan	3 313 429			10 383 381		13 696 810
11013 Brukets skola	2 861 039			12 790 464		15 651 503
11014 Västra Engelbrektskolan	5 605 677			19 964 751		25 570 428
11016 Lars Wivalliuskolan	923 178	2 658 848	259 721	8 275 845		12 117 592
11017 Tegnérskolan	2 731 372		248 558	9 121 484		12 101 414
11018 Lillåns skola	2 713 231	8 262 413	232 342	95 508 592	577 971	107 294 549
11020 Ervalla skola	610 612			5 365 007		5 975 619
11021 Närkes Kils skola	1 760 230			12 463 298		14 223 528
11022 Lillåns södra skola	4 712 659			26 356 541		31 069 200
11023 Ölmbrotorps skola	660 776			4 324 451		4 985 227
11024 Lundby skola	1 914 825	5 077 709	224 547	84 848 993	32 010	92 098 084
11026 Wallerska skolan	1 518 271			5 960 312		7 478 583
11027 Mariebergsskolan+förskola	19 869 613	5 599 454		84 808 002	305 571	110 582 640
11029 Almbro skola	658 145			9 203 211		9 861 356
11030 Brickebackens centrum	8 454 231			45 893 542		54 347 773
11031 Brunnskolan	2 727 043	1 348 334		19 012 563		23 087 940
11032 Ekeskolan	15 682 500			62 549 411		78 231 911
11039 Odenskolan	1 928 775		241 277	49 314 741		51 484 793
11040 Askers skola	1 435 812			16 428 070		17 863 882
11043 Hampetorps skola	389 180			6 256 973		6 646 153
11044 Kilsmo skola	329 002			2 463 439		2 792 441
11045 Stora Mellösa skola	1 280 602	861 390	245 476	12 013 779		14 401 247
11047 Olaus Petriskolan	8 257 380			39 711 316		47 968 696
11049 Norrbyskolan	6 203 451			13 626 511		19 829 962
11050 Glanshammar skola	4 369 956			30 965 707		35 335 663
11052 Rinkaby gamla skola	222 085			1 507 101		1 729 186
11053 Varbergaskolan	2 850 243	3 062 382		19 286 304		25 198 929
11055 Hagaskolan	1 770 609			9 490 989		11 261 598
11058 Rostaskolan	2 832 475	6 956 873		93 283 134		103 072 482
11059 Vintrosa skola	1 178 264	8 982 610		78 578 511	3 134 055	91 873 440
11060 Garphyttan skola/förskola	2 241 745	2 982 792		62 348 899		67 573 436
11064 Karolinska skola	8 664 143	13 319 113	3 359 452	231 998 101	1 436 102	258 776 911
11065 Risbergska skolan	8 006 459	111 647		128 116 060		136 234 166
11067 Tullängsskolan	19 290 428	636 416		75 996 867		95 923 711
11071 Kyrkskolan Glanshammar	46 920			259 065		305 985
11077 Adolfsbergsskolan + förskola	5 808 723	9 000 505	1 247 891	56 452 301		72 509 420

Fastighet	Mark	Mark- anläggning	Mark- inventarier	Byggnad	Byggnads- inventarier	Total
11082 Björkhagaskolan	2 023 158	342 421		10 216 281	170 680	12 752 540
11083 Karl Johansskolan	2 248 250			8 592 783		10 841 033
11084 Västra Mark, gymnastikhall	470 808			2 037 899		2 508 707
11128 Navets skola	10 061 285			31 076 982		41 138 267
11130 Tybblelund skola + förskola	11 052 000					11 052 000
11131 Almby Södra	1 531 582			11 017 262		12 548 844
11132 WUC/Engelbretskolan	13 625 745	692 043		55 699 643		70 017 431
11248 Latorps skola	311 199			7 774 742		8 085 941
11251 Ervalla förskola	59 104	759 714		14 704 347		15 523 165
11600 Lillågården	34 434			1 066 256		1 100 690
11705 Kulturskolan	5 510 760			6 728 043		12 238 803
12005 Kristinaskolan	2 313 300			6 841 294		9 154 594
12010 Fagertärn förskola	141 983			729 415		871 398
12011 Näsby förskola	3 623 082			17 929 182		21 552 264
12017 Måsens förskola				6 673		6 673
12028 Ormesta förskola	2 474 189			10 886 445		13 360 634
12057 Tussilagon/Vintergatan /Murgrönan Ku	750 978			21 093 220		21 844 198
12085 Pettersbergs Förskola Stenstorp	100 049	396 032		1 011 538		1 507 619
12086 Rynningeåsens förskola	2 498 850	719 422		20 759 057	762 547	24 739 876
12101 Körsbärggården förskola	129 346	2 737 995		21 653 882		24 521 223
12104 Knagglabackens förskola	78 281			267 421		345 702
12105 Hästskon förskola	2 227 575		1 270 064	12 856 009		16 353 648
12106 Sagan förskola	344 465			1 515 606		1 860 071
12110 Nybackens förskola	179 185			1 818 811		1 997 996
12111 Kameleontens förskola	48 861		781 907	9 966 369		10 797 137
12112 Emilia Vallåkra Förskola	1 306 923			5 824 099		7 131 022
12114 Gränden förskola	323 821			1 370 140		1 693 961
12116 Blåmesen förskola+frt	180 299			920 683		1 100 982
12118 Grönkulla förskola	273 790	2 939 767	109 147	33 649 751		36 972 455
12120 Fröet förskola	444 706			1 050 688		1 495 394
12121 Oskarstorget förskola	787 012		2 243 244	2 108 792		5 139 048
12123 Blåklinten förskola	263 295			1 327 022		1 590 317
12124 Tybble förskola	317 271			676 805		994 076
12125 Apelgården, förskola	98 609			808 109		906 718
12128 Linden förskola	81 936			352 439		434 375
12130 Lavendelgården	337 985	1 429 877		8 790 436		10 558 298
12131 Änglagård förskola	193 875					193 875
12132 Ökna förskola	2 056 515	6 861 762	914 709	14 071 175	6 995 253	30 899 414
12135 Kastanjegården förskola	156 812					156 812
12137 Bollen förskola	176 388					176 388
12138 Hopprepert förskola	242 686			1 014 775		1 257 461
12139 Lillåns förskola	363 605			445 840		809 445

Forts. FASTIGHETER

Fastighet	Mark	Mark- anläggning	Mark- inventarier	Byggnad	Byggnads- inventarier	Total
12140 Per Andersgården/Fruktgården	495 721			4 334 826		4 830 547
12143 Gunghästen förskola	246 440			537 272		783 712
12144 Trollskogens förskola	175 788			179 697		355 485
12145 Berga Gård förskola	130 349			524 542		654 891
12152 Ringblomman förskola	2 874 514			26 116 640		28 991 154
12153 Backagården förskola	95 230			1 207 213		1 302 443
12154 Byggklossen förskola	325 833			4 552 066		4 877 899
12155 Heimdal förskola	1 800 000	3 037 839		24 735 698		29 573 537
12160 Almby förskola	336 069		89 142	2 703 809		3 129 020
12162 Södra Gården förskola	799 395			3 516 322		4 315 717
12163 Sagogården förskola	857 673			4 159 852		5 017 525
12164 Ädelstenen förskola	419 245			584 834		1 004 079
12165 Växthuset	365 650	3 035 260		24 917 123		28 318 033
12166 Karlslundsvillan förskola	201 259	7 280 086	999 478	14 911 684	7 527 792	30 920 299
12168 Klöverängens förskola	3 436 000	3 348 122		26 668 395		33 452 517
12172 Bettorps förskola	709 161			606 960		1 316 121
12173 Bettorp Östra	2 302 000					2 302 000
12174 Solskenet förskola	121 160			631 135		752 295
12175 Väster Parks förskola	589 715	3 210 349	26 374	15 272 732	135 325	19 234 495
12176 Rinkaby förskola	80 955	2 078 410		1 310 117		3 469 482
12180 Lillkyrka förskola	826 752	1 888 568		10 226 677		12 941 997
12185 Fridensberg förskola	340 505	315 633		1 238 624		1 894 762
12186 Ekängens förskola	3 201 840			17 154 622		20 356 462
12188 Grönvallska villan förskola	117 465			1 203 754		1 321 219
12189 Junibacken förskola	589 218			2 756 203		3 345 421
12190 Mosjö förskola	617 697			4 368 331		4 986 028
12195 Murgrönan förskola				104 283		104 283
12197 Stallbackens förskola	164 610			723 206		887 816
12201 Ekebergabackens förskola	2 245 651			12 166 846		14 412 497
12202 Klokarängens förskola	1 448 291			6 759 062		8 207 353
12246 Medinska	77 145			487 007		564 152
12314 Larsgården	77 073			371 561		448 634
12319 Glommagården förskola	497 941			3 513 462		4 011 403
12356 Prästhagen förskola	236 909			1 346 850		1 583 759
12360 Sjögården, Hampetorp				95 229		95 229
12376 Klockargården	237 163			2 125 179		2 362 342
12742 Järle förskola	88 130			779 567		867 697
14002 Odensbackens brandstation	208 898			1 564 053		1 772 951
14003 Garphyttans brandstation	60 060			221 978		282 038
14005 Glanshammars brandstation	161 263			297 847		459 110
14006 Vintrosa brandstation				442 693		442 693
14011 Örebro brandstation	8 119 869			33 842 555	1 110 272	43 072 696

Fastighet	Mark	Mark- anläggning	Mark- inventarier	Byggnad	Byggnads- inventarier	Total
14077 Lagmansgatan 23 A	320 701			933 009		1 253 710
14097 Ånstagatan 19, Berghammargata 4	1 505 306			3 328 645		4 833 951
14100 Irisgatan 104, Villan	120 100			410 280		530 380
14122 Wasa hantverk Västerängen	45 617			1 016 189		1 061 806
14127 Hjortstorpsvägen - Venaområdet	201 802			3 495 534		3 697 336
14340 Hagmarksgatan 42	154 064			260 066		414 130
14348 Bagges villa	415 565			2 940 346		3 355 911
14515 Hjelmgården	149 954			824 245		974 199
14517 Gröna Villan Varberga Torg	77 044			1 684 082		1 761 126
14716 Glanshammars Bygdegård	134 343			790 261		924 604
14846 Skyttegatan 18 A-C	288 126			2 225 010		2 513 136
Total Summa	286 575 614	119 175 301	14 674 985	2 279 688 056	23 922 544	2 724 036 500

FUTURUM
FASTIGHETER I ÖREBRO AB

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