

**HÅLLBARHETSRAPPORT
OCH ÅRSREDOVISNING
2020**



Innehåll

- 6 Futurum Fastigheter
- 8 Futurum i sociala medier
- 12 Hållbarhet på Futurum
- 17 Ansvarsfullt byggande
- 35 Riskhantering
- 40 2020 i siffror

18
Pågående
och avslutade
projekt



14
Futurum
kopplar ihop
två skolors
energinät



28
En språngbräda
ut i arbetslivet



26
Att vårda vår
jords lungor



24
Futurums
fjärilspark



Med konsekvenser för framtiden

Historien har visat att ett kortsiktigt tänkande riskerar att bygga upp ett fastighetsbestånd som inte kommer leva upp till Futurums vision "Miljöer värdiga våra barn". Utmaningen är att låta underhållet av fastigheterna få ta en självklar plats i planeringen, både ur ett hållbarhetsperspektiv och ur ett ekonomiskt perspektiv. För hållbarhet och ekonomi kan gå hand i hand, inte minst med en kompetent organisation i ryggen. Det är både Göran Lunander, VD på Futurum fastigheter och Jimmy Nordengren, styrelseordförande, övertygade om.

Göran och Jimmy möter upp via en digital mötestjänst. 2020 är inte som något annat år hittills under vår livstid. Mycket är annorlunda på grund av pandemin, men mycket är också sig likt. Något som är sig likt, och som nog aldrig kommer förändras, är Görans och Jimmys engagemang, vilja och driv. De vill skapa miljöer värdiga våra barn, det vill säga en sund och trygg arbetsmiljö för våra barn - både idag och om 50 år eller mer.

Örebro kommun står inför en stor demografisk utmaning de kommande åren, med fler äldre och yngre personer i befolkningen. Trots att det kan vara lockande att använda dagens ekonomiska resultat för att finansiera utmaningarna här och nu, så menar Jimmy att man aldrig får glömma historien.

– Just nu är det några "uppåtar" för Futurum. Fastighetsbeståndet mår bra, vi har en del nyproduktion och underhållet är under kontroll efter det stora arbete som gjorts sedan 2012, när bolaget bildades. Det är nu man ska sätta undan pengarna, för det kommer bli renoveringar och rustningar. Hus slits, oavsett om det är skolor, förskolor eller privatbostäder. Vi vet hur illa det har varit i Örebro kommuns skolor med läckande tak, ruttna fönster, undermålig ventilation och så vidare. Att planera framåt är hållbarhet – att kunna ta hand om saker vi har byggt, säger Jimmy.

– Med de mest kompetenta, dedikerade och engagerade medarbetarna så tror jag att vi kan förlänga livslängden på våra fastigheter. Det är vårt absolut viktigaste uppdrag. Jag skulle kunna visa fina ekonomiska resultat för styrelsen och vår ägare Örebro kommun, men vi behöver pengar i kassan inför framtiden. Vi behöver vara rustade för det som närmar sig runt hörnet, säger Göran.

Vi vet att en fastighets livslängd sträcker sig åtmins-

tone 100 år framåt, gärna längre. Ur ett ekonomiskt och miljömässigt perspektiv är varje år viktigt. Ju längre huset håller, desto mindre klimatpåverkan har det, och i förlängningen även Futurum som fastighetsägare.

– Om man tittar på Örebro idag så är Örebro slott ett extremt exempel, men också en förebild. Slottet är från mitten av 1300-talet och det står än idag stabilt på sin holme i Svartån. Även om vi på Futurum bygger nya byggnader i trä istället för sten, så är vi övertygade om att husen kommer hålla länge om vi förvaltar dem på ett bra sätt. Vi behöver ta hand om dem, precis som man gör med slottet, säger Göran.

– Jag älskar att du tar upp slottet som en förebild, flikar Jimmy in. Det här är vår viktigaste och största fråga i styrelsen – att behålla kapital för framtida underhåll. Om vi förvaltar husen på ett bra sätt, med samma varsamhet som slottet, och inte låter småskador stå och växa till sig, så kommer husen stå kvar långt efter att vi är döda och begravda. Det är då det händer grejer, det är då man minskar klimatpåverkan som fastighetsägare.

Husen ropar på hjälp

Det finns ofta ett fokus och en vilja att bygga nytt, och de första 20–30 åren fungerar allt som det ska i husen. Sedan börjar husen ropa på hjälp och behovet av underhåll växer för varje dag som går. Det blir dags att byta ventilationsaggregat, stammar, elsystem och att byta tak. Även om Futurum äger och förvaltar väldigt stora fastighetsvärden, så är det största värdet de barn och ungdomar som vistas i lokalerna. Det är för dem underhållet måste planeras, fungera och få kosta.

– Om man inte har en tanke om hur husen ska tas om hand över tid så kan det gå riktigt riktigt illa. Dels



För oss är det så himla konkret – huset står där och nu ska vi ta hand om det.

Göran Lunander, VD

Vi kan aldrig glömma historien.

Jimmy Nordengren,
styrelseordförande

förstör man det kapital som kommuninvånarna äger via Futurum och Örebro kommun, men framför allt så kan våra barn få en dålig och kanske rent av skadlig arbetsmiljö. Vi vill kunna gå till kommunen och presentera en sund ekonomi och kunna motivera våra vägval, för barnens skull. Vårt ansvar är att förvalta och utveckla vår fastighetsportfölj så att funktion och värde säkerställs över tid. Strategier och vägval som vi fattar beslut om idag får konsekvenser i framtiden, säger Göran.

Utmaningen för Futurum är att det är väldigt få företag och organisationer som jobbar med ett så långt perspektiv som behövs i det här fallet. Frukostflingor äts upp och har en livslängd på några veckor. En bil skotas efter ca 30 år. Men Futurums hus står kvar i många, många år.

– För oss är det så himla konkret – huset står där och nu ska vi ta hand om det. Men det är väldigt få människor som jobbar med det tidsperspektivet. Just nu jobbar vi för att få en förståelse för det här tanke-sättet hos vår ägare (Örebro kommun), de som vistas i våra lokaler och vår personal, säger Göran.

– Om vi inte tänker så här nu då är vi tillbaka där vi började Futurums resa, med ett undermåligt fastighetsbestånd och höga hyror. Nu har vi chansen att tänka på ett annat sätt, fyller Jimmy i.

Generellt så likställs fastighetsunderhåll med stora kostnader vid renoveringstillfället. Där kommer Futurums nytänkande in. Istället för att göra så kallade standardhöjningar så avsätts redan från dag ett en del av hyran för underhåll och renoveringar. Det kräver lite planering, men slitage, underhåll och renoveringar

kommer och går i cykler och går att förutspå.

Värden att vara stolt över

Futurum har idag låga hyror i förhållande till kvaliteten på lokalerna, och jämfört med andra aktörer runt om i landet. Det är en av de grejer som Jimmy är lite extra stolt över med Futurum. En annan sak är arbetet med att rusta upp gamla byggnader. Som före detta lärare på Almbyskolan är han extra nyfiken på den pågående renoveringen.

– Självklart är jag det. Den skolan är en utmaning, dels för att det är så många olika byggnader, och det är en lite speciell planlösning som det inte gått att göra så mycket förändringar i, säger Jimmy. Något annat som jag är stolt över är alla de priser som Futurum vunnit genom åren och de kontakter som tas med Futurum i olika avseenden. Jag får bara höra positiva ord om bolaget, och det är stort.

Förutom priser, fina renommé och renoveringar så finns det andra värden som förtjänar att lyftas i succéhistorien om Futurum. Barnens leenden, nöjda pedagoger och fina, trygga, hälsosamma lokaler gör arbetet med underhåll värt mödan.

– Jag vill att kommande generationers barn och ungdomar ska få en arbetsmiljö som är lika bra som den vi uppnått via alla insatser som vi gjort sedan Futurum bildades 2012, säger Göran. Vårt arbete framåt är därför helt inriktat på att rusta Futurum inför de utmaningar som kommer. Att ha en långsiktig ekonomi i balans och jobba med de globala klimatfrågorna är helt centralt för oss.

Futurum Fastigheter



Vår vision- Miljöer värdiga våra barn

Futurum Fastigheter i Örebro AB är ett helägt kommunalt fastighetsbolag med cirka 100 anställda. Vi äger och utvecklar miljöer där våra barn och ungdomar tillbringar stor del av sin tid.

Därför heter vi Futurum

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

Det är därför vi heter Futurum.

Vi har en mission

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

...och en vision

Genom vårt sätt att vara och agera sprider vi ett budskap om hur vårt företag är och vad våra kunder kan förvänta sig av oss. Vi har en viktig uppgift, viktigare än vad vi kanske tror. Vi ska skapa miljöer värdiga våra barn.



381 769
kvadratmeter
uthyrningsbar yta



Färdigställda
investerings-
projekt för
270,2 mkr

23 372 elevplatser
5411 förskoleplatser
12 975 grundskoleplatser
1986 gymnasieplatser
3000 vuxenelevplatser



136 fastigheter
71 förskolor
45 grundskolor
3 gymnasieskolor
17 övriga fastigheter



Futurums värdeord

Hållbarhet

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

Omtanke

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

Örebroare

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

Utveckling

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

Ägarförhållanden

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

Affärsidé

Vi ska förvalta, utveckla och bygga kostnadseffektiva och framtidssäkra miljöer som stödjer våra kunders verksamhet.

Risker och riskhantering

I årets Hållbarhetsrapport lyfts en del av riskerna som presenteras i Futurums Tillsynsplan kopplade till de aktuella hållbarhetsområden under respektive område.

Avsnittet med Riskhantering hittar du på sidan 35 i rapporten.



Futurum i sociala medier

Under 2020 har Futurum synts mycket både i press och sociala medier. Framförallt Instagramkontot har vuxit till det dubbla under året som gått, och här kommer ett litet axplock av bilder som varit extra populära.



Följ våra hashtags!

#miljövärdigavårabarn

#futurumfastigheter

#påvägtillskolan

Följ oss även på Facebook och LinkedIn!



Globala mål blir lokala

Hållbarhet genomsyrar allt Futurum gör och är en del av bolagets fyra värdeord. Hållbarhet omfattar tre aspekter vilka är den sociala aspekten, den ekonomiska aspekten och klimat- och miljöaspekten. Hur kan ett fastighetsbolag, som Futurum Fastigheter, bidra till det arbetet?

Hållbarhet är ett stort begrepp för Futurum. Det här är bolagets tredje hållbarhetsredovisning och arbetet pågår med att utveckla och systematisera hållbarhetsarbetet. Just nu läggs stor kraft på att förbättra interna processer. Arbetet med att anpassa Futurums affärsplan till Agenda 2030 och lokala mål fortsätter.

Futurum förvaltar värden för miljarder kronor åt Örebro kommuns invånare. En bra ekonomisk tillväxt och ett stabilt resultat är viktigt för att klara framtida återinvesteringar och underhåll. Futurum är nämligen mer än ett fastighetsbolag. Fokus ligger på att arbeta med framtiden. Bolaget vill ta ansvar för det framtida klimatavtrycket genom att bygga och förvalta hus

på ett hållbart sätt, arbeta för smarta energilösningar, miljövänliga byggnadsmaterial, friskvård och socialt arbete. Hållbarhetsarbete handlar om att ta ansvar för det bolaget gör och de effekter verksamheten ger. Det är att ta ansvar för de långsiktiga ekonomiska, miljömässiga och sociala resultaten.

Ytterst ansvarig för styrningen av hållbarhetsarbetet är Futurums styrelse, men hållbarhetsaspekter ska vara integrerade som en del i verksamheten. Bolaget ska följa de policyer och riktlinjer som gäller inom området.



Örebro kommuns hållbarhetsprogram

Futurums ägare och kund, Örebro kommun, har under 2019 arbetat fram ett Hållbarhetsprogram som även gäller för kommunkoncernen, där Futurum ingår. Målområdena sträcker sig till 2030 respektive 2050. I Örebro kommuns hållbarhetsprogram har de 17 globala målen klustrats samman och bildar sju delområden. Dessa områden utgör kärnan i hur Örebro kommun, och dess bolag, ska bedriva sitt hållbarhetsarbete. Det är viktigt att förstå att samtliga mål hänger samman och måloppfyllelsen måste ske inom alla områden och inte på bekostnad av ett eller några områden.

Futurum kommer under det kommande året att arbeta fram en handlingsplan över hur dessa mål ska nås.

- Örebroare i sin fulla kraft (berör målen 1,2,3,5,8,10 och 16)
- Lärande, utbildning och försörjning genom hela livet i Örebro (berör målen 1 till 4,8,10,11 och 16)
- Trygga liv för alla i Örebro (berör målen 1,2,3,5,8,10 och 16)
- Örebros miljöer skapar förutsättningar för god livskvalitet (berör målen 9 och 11)
- Klimatpositiva Örebro (berör målen 7 och 13)
- Örebro värnar ekosystem och biologisk mångfald (berör målen 6,14 och 15)
- Cirkulära och resurseffektiva Örebro (berör målen 8,9 och 12)

Futurums arbete med Agenda 2030

Futurum har, utöver de mål som Örebro kommun har beslutat, identifierat sju mål att arbeta med som kan göra skillnad:



Mål 3: God hälsa och välbefinnande

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



Mål 5: Jämställdhet

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



Mål 8: Anständiga arbetsvillkor och Ekonomisk tillväxt

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



Mål 7: Hållbar energi för alla

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



Mål 13: Bekämpa klimatförändringarna

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



Mål 12: Hållbar konsumtion och produktion

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



Mål 11: Hållbara städer och samhällen

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

Agenda 2030 - FN:s 17 globala mål

2015 beslutade FN:s medlemsländer om den mest ambitiösa överenskommelsen för hållbar utveckling om hittills antagits: Agenda 2030. I Agenda 2030 fångas de tre dimensionerna av hållbar utveckling upp i 17 gemensamma, globala mål som alla länder ska bidra till. För att lyckas är arbetet på en lokal nivå avgörande och kommunerna – och deras bolag – har en nyckelroll. Utmaningarna är globala, men lösningarna är ofta lokala.



Hållbarhet på Futurum



Miljöansvar

Barn och ungdomar i Örebro kommun tillbringar mycket tid i Futurums lokaler. Bolaget har därför ett stort ansvar att minska lokalernas negativa påverkan på miljön. Futurum har valt att ta en ledande roll i arbetet för ett resurseffektivt byggande och förvaltning. Bland annat genom ansvarsfullt byggande och smarta energilösningar.



Socialt ansvarstagande

Med social hållbarhet och socialt ansvarstagande menas att få ett stabilt samhälle på sikt, där människors grundläggande behov blir uppfyllda. Socialt ansvarstagande är en grundsten i Futurums affärsidé. Alla barn och ungdomar i Örebro kommun ska kunna erbjudas förskolor och skolor med trygga miljöer. Trygghet och säkerhet är en viktig fråga, så väl i våra lokaler som på vår arbetsplats. Mångfald inom alla områden är viktigt, likaså arbetet med att hjälpa utsatta grupper i samhället. Futurum strävar efter att medarbetarna ska trivas och må bra.



Personal

Futurums framgång är helt beroende av dess duktiga medarbetare. Deras motivation, kompetens och servicekänsla är avgörande för verksamhetens resultat och kvalitet och därmed för trygga anställningar. Bolagskulturen drivs av en passion att ge våra barn värdiga miljöer.



Mänskliga rättigheter

Under 2020 har Futurum haft fokus på fortsatt utveckling inom området mänskliga rättigheter. Arbetet har fortgått enligt kommunkoncernens jämställdhetsstrategi, samt bolagets egna Jämställdhets- och mångfaldsplan.

Engagemang för våra barn

Elevprojekt på Engelbrektskolan

Under två veckor sommaren 2020 pågick ett elevprojekt på Engelbrektskolan. Syftet var att minska skadegörelsen genom att göra eleverna delaktiga och skapa ambassadörer för klassrummen. Av 49 sökande valdes sex högstadiel elever ut, med uppdraget att måla om två av skolans klassrum.

De två eldsjälarna som initierade projektet heter Josef Golparian och Annika Tholster. Josef arbetar som resurspedagog och Annika som kurator på Engelbrektskolan. Josef har tidigare erfarenheter av liknande elevprojekt från andra skolor och när ett renoveringsbehov av klassrummen på Engelbrektskolan uppstod kom han med idén att initiera ett nytt projekt, där de deltagande eleverna samtidigt fick ett sommarjobb.

Futurum blev tillfrågade att ställa upp som sponsorer, och det slutade med att elevernas lön och materialkostnader bekostades av bolaget. Även måleriföretaget TH:s måleri ställde upp som sponsorer.



För Futurum skulle det vara en vinst om projektet blev lyckat. Dels att skadegörelsen minskas, och på så vis underhållsbehovet; dels går projektet i rak linje med Futurums vision «miljöer värdiga våra barn».

Resultatet blev över förväntan. Klassrummen blev fina och eleverna var väldigt nöjda med sitt sommarjobb. Från målerifirman som var med och sponsrade projektet hördes lovord om att eleverna visat både talanger och hög arbetsmoral.

Enligt en av eleverna, Elsa, hade måleriprojektet gärna fått hålla på längre än två veckor.

– Det var jätteroligt och verkligen något jag skulle vilja göra igen. Det kändes tråkigt efter de två veckorna när det var slut. Om det blir något nytt projekt i framtiden hoppas jag att jag kan vara med då också.



Läromaterial för barn

Under 2020 har Futurum medverkat i lokalutgåvor av Trafikkalendern och Natur- och Miljöboken. Båda projekten riktar sig med information till barn i skolåldern. Som ett steg i att skapa miljöer värdiga våra barn är det självklart för Futurum att bidra med kunskap för en hållbar vardag och framtid.

Trafikkalendern är Sveriges största läromedel om barn och trafik. Kalendern är gratis och går ut till elever i årskurs F-6. Kalendern medverkar även till en bättre trafiksäkerhet i barnens närmiljö genom att sprida information om barns utsatthet i trafiken. Futurum är sponsor av Örebro-utgåvan av Trafikkalendern.

Futurum har, tillsammans med KumBro-koncernen, gjort ett läromaterial som bifogats Natur- & Miljöbokens lokala utgåva. Materialet riktar sig till lärare och ger tips på aktiviteter och övningar kopplade till miljön och Örebro kommuns mål om att minska miljöpåverkan. Natur- & Miljöboken är ett gratis läromaterial som ger till barn i årskurs 4, 5 och 6.



Futurum kopplar ihop två skolors energinät

Idén hade funnits ett tag. Tänk om man kunde ta tillvara på den solenergi som producerades på en av Futurums skolor, och sedan slussa över överskottsenergin till en annan närliggande skola? Skolorna i fråga var Änglandaskolan och Navets skola, som ligger ungefär 200 meter från varandra.

Idé blev till handling, men nu väntade en lång process med att få till de tillstånd som krävdes. E.ON har nämligen ensamrätt på eldistributionen i Örebro, så kallad nätkoncession, och ett specialtillstånd hos Energimarknadsinspektionen behövde sökas.

– Grundregeln är att man inte får dela energi mellan två olika byggnader hur som helst., berättar Futurums it- och digitaliseringsansvarig Mikael Karlsson.

Däremot visade det sig finnas ett undantag från denna regel. I Ellagen går det att läsa att avsteg från koncessionsplikt kan göras för sådant som anses vara en institution. Frågan var bara om Futurums två skolor kunde klassas som institution.

– Det var ett år av förväntan och ovisshet, berättar Futurums energistrateg Mia Elvén. Det var lite oklart vad som menades med institution, men vi kände ändå att vi nog borde få det tillstånd som krävdes, fortsätter hon.

Drygt ett år senare kom beslutet att skolorna undantas från koncessionsplikten eftersom de ses som en institution.

Både Änglandaskolan och Navets skola har solcellsanläggningar, men det är Änglanda som står för den stora produktionen. Här finns det även ett stort batterilager inkopplat. Under ett års tid producerar Änglandaskolan 30 000 kWh överskottsenergi, så med denna lösning kan överskottsenergi föras över till Navets skola.

– Vi hjälper även till att mäta kvalitén på Örebros elnät och när Svenska Kraftnät tycker att den börjar bli dålig kan vi sälja tillbaka den lagrade energin från vårt batterilager. Det här hjälper till att stabilisera elnätet i Örebro, flikar Mia Elvén in.

Den innovativa lösningen med att koppla samman två ger både miljövinster och ekonomiska vinster. Pengarna som sparas in när Navets skola slipper köpa energi kan nämligen gå tillbaka till eleverna istället för till hyra.

– Det är jättekul att vi på Futurum kan gå i täten och vara pionjärer inom detta område, säger Mikael Karlsson. Vi är först i Örebro, och några av de första i Sverige som kopplar samman två fastigheter på detta sätt. Vi hoppas att det kan leda till ett paradigmskifte där fler aktörer kan inspireras av oss, fortsätter Mikael Karlsson. Det här tror vi är det ”nya normala”, avslutar han.



”Det här tror vi är det nya normala”

Änglandaskolans energianläggning lagrar överskottsenergi som har en kapacitet motsvarande elförsörjning till ca 50 hushåll under en timma.

Beräknas vara i drift våren 2021

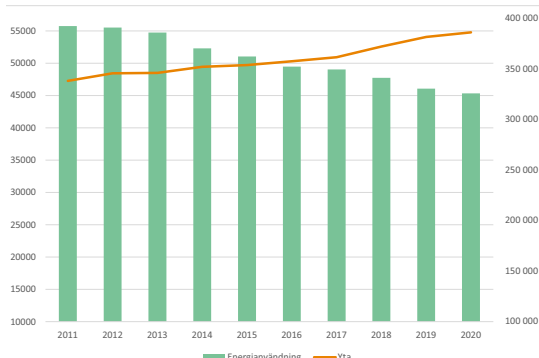
Mikael Karlsson och Mia Elvén utanför Änglandaskolan



Minskade CO²-utsläpp och nya energieffektiviseringar

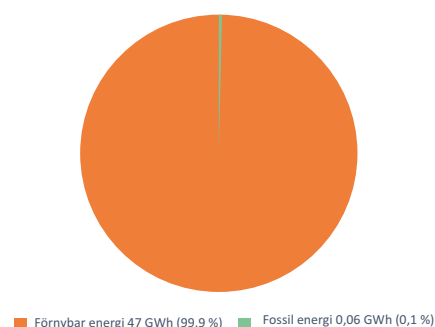
2020 är Futurums mest klimatneutrala år hittills där 99,9 % av inköpt energi till fastigheterna var förnyelsebar. Bolaget jobbar hela tiden med att effektivisera sättet att arbeta med energi och har valt att ta en ledande roll i arbetet för ett resurseffektivt byggande och förvaltning.

Energianvändning i förhållande till yta



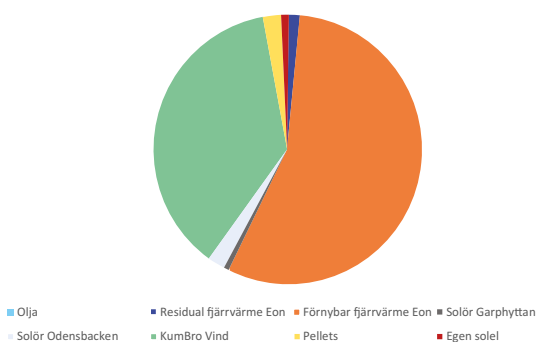
I takt med att Futurums fastighetsbestånd har ökat har samtidigt energianvändningen minskat. Detta beror till stor del på energieffektiviseringar, energioptimering och automatisering av driften.

Fördelning förnybara och icke förnybara energikällor



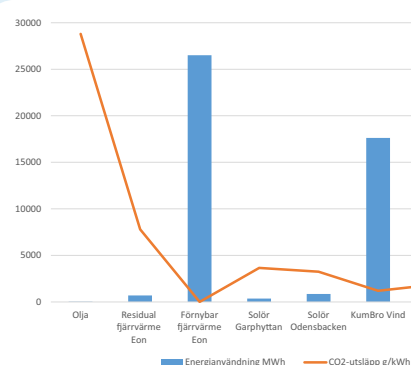
2020 var Futurums mest klimatneutrala år hittills där 99,9 % av inköpt energi till fastigheterna var förnyelsebar. Den fossila energi som kvarstår kommer från olja till oljepannor som används som reservvärme till några av Futurums värmepumpsanläggningar samt från fastigheter där värmen försörjs via kulvert från fastighet med annan ägare.

Energianvändning



Futurums fastigheter är till största delen placerade inom fjärrvärmenätet. Om det finns väljs där förnybar fjärrvärme. Där fjärrvärme inte är ett alternativ värms lokalerna med el via värmepumpar. Futurums elleveranser kommer i huvudsak från systerbolaget KumBro Vind AB och är till 100 % vindkraft, men även från byggnadernas egna tak i form av soler. Olja utgör 0,06% och visas inte i diagrammet.

Energianvändning och utsläpp



Genom medvetna energival har Futurum sänkt sina CO²-utsläpp från inköpt energi. Futurum köper förnybar fjärrvärme där det finns tillgängligt och all el, både till fastighet och hyresgäst, är antingen vindel från KumBro eller soler från de egna anläggningarna.



Kostnadseffektiv teknisk lösning med drönare

Att göra så kallade ronderingar, schemalagda inspektioner, och kontroller av olika delar av en fastighet är ofta både resurs- och kostnadskrävande. Att istället utföra dem med hjälp av drönare har flera fördelar.

Planerat underhåll

För att skapa hållbara fastigheter krävs planerat underhåll, skickliga medarbetare och rätt förutsättningar. Sedan 2020 utför reparatörerna på Futurum vissa ronderingar av fastigheter med hjälp av drönare. Det är ett kostnadseffektivt sätt att hitta avvikelser på fastigheterna. Att med god precision kunna flyga nära fastigheten och dokumentera skador med bilder och filmer ger ett bra underlag för beställningar av underhållsarbete, både på kort och lång sikt.

Exempel på saker som inspekteras med drönare är vattenansamlingar på tak, hänggrännor fulla med löv och farliga istappar på vintern. Inom en snar framtid finns även förhoppning om att inspektera eventuellt värmeläckage med hjälp av termografifotografering. Att åtgärda värmeläckage kan ge besparingar både på miljön och ekonomin.

Krav på hög säkerhet

Arbeten med fotografier och flygning i skolmiljö ställer höga krav på säkerheten enligt dataskyddsförordningen. I centrala Örebro är det normalt flygförbud så där krävs det ett särskilt tillstånd och kontinuerlig kontakt med helikopterflygplatsen på universitetssjukhuset som ger information om flygtrafiken över staden.

Reparatören, John Tellestedt, utför en rondering med drönare vid Karolinska skolan.

Ansvarsfullt byggande

Miljöbyggnad och SundaHus

Futurum är medlem i Swedish Green Building Council (SGBC), Sveriges ledande organisation för hållbart samhällsbyggande. Som medlem har Futurum tillgång till Miljöbyggnad – det mest använda certifieringssystemet för byggnader i Sverige. Örebro kommun ställer krav på att Futurums projekt byggs enligt Miljöbyggnad Silver. Utöver att miljödatabasen SundaHus Miljödata används för att säkra kraven i Miljöbyggnad, ställer också Futurum krav på projektdeltagare, entreprenörer och medarbetare. I första hand ska alltid produkter som uppfyller de högsta klassificeringarna i databasen väljas.

Idag finns 30 av Futurums projekt dokumenterade i SundaHus Miljödata med totalt 11 814 produkter. Antalet registrerade produkter per projekt har under åren ökat från 89, i det första projektet där SundaHus Miljödata användes, till 1384 i det nuvarande största projektet sett utifrån antal registrerade produkter i systemet (jan. 2021).

Konceptförskolor

Örebro kommuns koncept Framtidens förskola 2.0 innebär att förskolan byggs enligt ett på förhand genomtänkt koncept med en gemensam planlösning och funktion. Futurum bygger förskolor helt i trä enligt en konceptmodell och de certifieras enligt Miljöbyggnad Silver. Att bygga konceptförskolor helt i trä, är en viktig del i bolagets strävan efter att minska CO²-belastning i byggprocessen.



Futurums digitaliseringsarbete under 2020

Digitalisering av planritningar

Alla Futurums cirka 500 byggnader, allt från stora skolor till små förråd, har en planritning, och det finns lika många planritningar som våningsplan. Med start under våren 2020 har alla planritningar importerats till det moderna ritningsprogrammet Revit. Moderniseringen av ritningsbeståndet kommer förenkla och spara tid för användaren. All information kommer nu vara samlad i ett och samma system.

Ny ritningsplattform

Nästa steg blir att ladda upp alla ritningar i Futurums ritningsplattform Yta Futurum, den plattform där all Futurums fastighetsdokumentation kommer finnas samlad. Här ska användaren kunna välja en fastighet och få information om fastighetens alla komponenter - från övergripande information, så som total area för byggnaden - ner på detaljnivå vilket typ av handtag som sitter i dörrarna.

Futurum skapar sin egen IT-miljö

Under 2020 har arbetet med att frigöra Futurums IT-miljö från Örebro kommun påbörjats. Tidigare har alla system, servrar och internetaccesspunkter skötts och driftats av kommunen. Att äga sin egen IT-miljö har många fördelar. Futurum kan nu planera uppdateringar av system, förbereda och informera sin personal om förändringar, hantera support internt och dessutom ha större frihet och bestämmanderätt.

Och nu då...?

Arbetet med att bli autonoma från Örebro kommuns IT-miljö fortsätter och det blir en utmaning att migrera alla program; ekonomisystem, personalsystem och förvaltningssystem till Futurums eget nätverk.

Projekt

Under ett år hinner Futurum med en mängd olika projekt, allt från anpassningar och utveckling av befintliga lokaler till ny- och tillbyggnationer. Målet är att skapa hållbara fastigheter och miljöer värdiga våra barn.

Avslutade projekt 2020

Stora Mellösa skola

Med start under 2018 har Futurum byggt nytt och renoverat samtliga byggnader på Stora Mellösa skola. Eftersom inomhusmiljön inte uppfyllde dagens krav var behovet av nya installationer stort. I renoveringen ingick en ombyggnation av skolans kök - från mottagningskök till tillagningskök. Futurum har även byggt en ny skol-/förskolebyggnad med fyra förskoleavdelningar och två klassrum med tillhörande grupprum.

Fiskgjusen

Förskolan har, liksom sin tvillingförskola Beckasinen med inflytt 2019, uppförts utifrån konceptet Framtidens förskola 2.0. Förskolan består nästan uteslutande i naturmaterial. Detta för att göra ett mindre CO²-avtryck. Förskolegården har byggts som en del av Örebro kommuns projekt Gröna förskole- och skolgårdar vilket innebär att barnen ska stimuleras till en hälsosam utemiljö. Förskolan har kapacitet att ta emot 90–100 barn fördelade på fem avdelningar.



Sagogården

Förskolan Sagogården har renoverats med nya ytskikt. Eftersom lokalerna hade dåligt ljudisolering har anpassningar gjorts för att lugna ner ljudbilden. Förskolan har även fått en ny personalentré och porttelefon med kamera för personalens säkerhet.

Olaus Petriskolan

Olaus Petriskolan har, med start hösten 2018, genomgått en renovering och anpassning till dagens krav. Bland annat har rörinstallationer för vatten och värme renoverats. Köket, med tillhörande matsal, har uppdaterats och renoveras för att klara dagens krav. Ytterväggar, tak, golv/grund, fönster och dörrar på idrottshallen har setts över eftersom de var i dåligt skick.



Adolfsbergsskolan

Adolfsbergsskolan F-6 (befintliga lokaler) har fått nya ytskikt. Futurum har även gjort anpassningar av kapprum och toaletter som motsvarar nya moderna direktiv och krav. Eftersom inomhusmiljön inte uppfyllde dagens krav var behovet av nya installationer stort. Verksamheten hade även önskemål om gemensam lokal för textil- och träslöjd, vilket tillgodosågs under renoveringen. Även personalrum, arbetsrum och administrativa utrymmen har anpassats och fräschats upp.

Navets skola

Renoveringen av Navets skola har inneburit anpassningar och renoveringar, både av den yttre och inre miljön. Innan renoveringen var skolan anpassad för årskurs F-6. Efter renoveringen är det en ren högstadieskola med plats för 450 elever i årskurs 7-9. Under renoveringen har det befintliga ventilationssystemet uppdaterats och anpassats till en mer energieffektiv lösning. Ytskikt, rör/värme och el i byggnaderna har bytts ut och renoverats. På skolgården har man förbättrat tillgänglighet vid entréer, satt ut ny för åldersgruppen anpassad utrustning på skolgården och uppdaterat avloppssystem. Skolans idrottshall har fått renoverade omklädningsrum anpassade till dagens standard.



Lillån skola F-6

Futurum har renoverat och byggt ut Lillåns skola F-6 för att den ska bli "två-parallellig", det vill säga ha två klasser i samma årskull.

Framtidens förskola

Tidigare låg förskolan Fagertärn i lokalerna, men efter nedläggningen av förskolan i slutet av 2019 har fastigheten stått tom -fram tills nu. Den nyöppnade förskolan har kapacitet för 24 barn. Inför öppnandet av förskolan i augusti 2020 målade Futurum om lokalerna så att det kändes nya och fräscha för den nya verksamheten.



Pågående projekt

Tengvalla idrottshall

Start: sommaren 2019
Klart: hösten 2021

Den ny idrottshallen har två fullstora idrottsplaner, läktare och omklädningsrum. Den dimensioneras för 50 aktiva utövare och cirka 300 åskådare.



Garphyttans skola

Start: sommaren 2020
Klart: försommren 2021

Utbyggnad och anpassning av kök för bättre arbetsmiljö.

Almbyskolan

Start: våren 2018
Klart: hösten 2021

Samtliga byggnader på Almby-skolan och Almby södra skola anpassas, renoveras, tillgänglighetsanpassas och fräschas upp både utvändigt och invändigt.

Engelbrettsskolan

Start: sommaren 2020
Klart: sommaren 2021

Renovering av kök, avlopp och ventilation.

Svealundskolan

Start: hösten 2018
Klart: hösten 2021

Svealundsskolan F-6 ersätter den tidigare Eklundaskolan. Skolan byggs för en treparallellig verksamhet med fullstor idrottshall och tillagningskök. Den har plats för 525 elever och 50 särskoleelever.



Stureskolan

Start: augusti 2020
Klart: sommaren 2021

Renovering av ytskikt, ventilationssystem, vatten, avlopp, värme och tekniska installationer.



Två nya konceptförskolor

Under våren och sommaren 2020 har Futurum startat två byggnationer av konceptförskolor – Bettorps förskola (klar januari 2022) och Alnängarnas förskola (klar hösten 2021).

Förskolorna byggs utifrån konceptet Framtidens förskola 2.0. Båda husen består av två våningar med fem avdelningar och ett tillagningskök. Totalt finns det plats för cirka 90 barn och 18 pedagoger per förskola. Liksom förskolorna Beckasinen (klar 2019) och Fiskgjusen (klar 2020) kommer både Alnängarnas förskola och Bettorps förskola att ha trästomme och fasaden kommer att vara helt i trä. Förskolorna byggs miljösäkert och kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver med material från SundaHus databas.



Vi skapar hållbara fastigheter

Vad har elektronik, larm, storkök och lekplatsbesiktningar med hållbarhet att göra? Veldig mycket om du frågar oss på Futurum. Hållbarhet är något som går som en röd tråd genom varierade arbetsdagar. Här får du träffa några av de arbetsgrupper som jobbar för god kvalitet som håller i längden. Hållbara lösningar för hållbara fastigheter, helt enkelt.

Larm

Futurum har två medarbetare som dagligen jobbar med säkerhet, inbrottslarm och passerkontroll. De följer upp alla larmrapporter genom att läsa loggar, kontrollera passersystem och jämföra larmrapporter med larmcentralen. De jobbar både med underhåll, åtgärder på felaktigheter och förebyggande åtgärder. Förebyggande åtgärder är till exempel att kontakta ansvariga ute i fastigheterna för att informera om hur de kan förhindra att larmet går igen. Utöver det jobbar de även med Futurums ny- och ombyggnationer för att se till att tillgänglighet och utrymningsvägar uppfyller alla lagkrav.

Reparatörer

Reparatörgruppen består av nio reparatörer som sköter om det dagliga underhållet ute i verksamheterna. De utför till exempel förebyggande schemalagda ronderingar utvändigt två gånger per år och fastighet. Vid en rondering ser reparatören över tak, plådetaljer, hängrännor, stuprör och lövutkastare. Utöver det ansvarar reparatören för det systematiska brandskyddsarbetet och åtgärdar fel och brister som uppkommer i fastigheterna.

Besiktningssman/ projektledare lekplatser

Futurum utför kontinuerligt besiktningar av samtliga lekplatser som hör till Futurums fastigheter. Besiktningarna görs av en besiktningssman som ser till att myndighetskraven uppfylls. I rollen som besiktningssman ingår även att projektleda ombyggnationer av lekplatser och markområden.

Drifttekniker

Energigruppen består av fyra drifttekniker och en it-drifttekniker. De har ett nära samarbete och en tät dialog om olika lösningar på problem som uppstår. I de dagliga uppgifterna ingår bland annat kontroll, felsökning och åtgärd av sådant som övervakningssystemen larmar om. Driftteknikerna utför även schemalagda ronderingar i fastigheterna för att kontrollera systemtryck, pumpar, ventiler, varmvattentemperatur och läckage. De utför även filterbyte och hanterar felanmälningar. Utöver det jobbar driftteknikerna med energiuppföljningar och energibesparingar i Futurums fastigheter, allt för att energimålen ska uppnås.

Storkök

I flertalet av Futurums fastigheter finns kök med storköksutrustning. Utrustningen tas om hand av två medarbetare. De gör både planerade årliga kontroller och utför akuta reparationer av bland annat kokytor, ugnar, grovdiskmaskiner och hushållsdiskmaskiner i personalutrymmen.

Snickare

I reparatörgruppen ingår en snickare som hjälper reparatörerna med renoveringar samt underhållsåtgärder.



Hallå där Anders och Niklas, elektriker på Futurum!

Ingen dag är den andra lik för Niklas Wallin och Anders Melin som arbetar som elektriker på Futurum. Även om mycket av det dagliga arbetet går ut på att arbeta förebyggande, dels genom besiktningar, men även genom diverse strategiskt arbete, kommer arbetsordrar löpande in under dagen. Det händer nästan alltid något oväntat eller oförutsägbart. Mycket av arbetet går även ut på att bistå Futurums fastighets- och projektavdelning.

Niklas är den av de två som är mest ute på fält och skruvar och felsöker. Anders, som även är elansvarig, sitter mer framför datorn.

Elektrikeryrket en självklarhet

För både Niklas och Anders var det egentligen bara elektrikeryrket som var aktuellt när det kom till att utbilda sig.

– När jag var yngre hade jag tankar på att bli bonde, men sen visade det sig ju att man då var tvungen att äga en gård, skrattar Anders. Min pappa är elektriker, så redan i tidig ålder fick jag vara med honom och se vad yrket innebar, fortsätter han.

– Jag visste tidigt att jag ville jobba med något praktiskt och pendlade mellan att utbilda mig till antingen snickare eller elektriker. När jag gick i 8:an gjorde jag praktik hos en elektriker och här väcktes intresset för yrket på allvar. Jag har inte ångrat mig en sekund, säger Niklas.

Niklas har tidigare jobbat inom den privata sektorn och började på Futurum 2017. Anders är däremot



lite av en veteran i sammanhanget. Han har jobbat som elektriker i snart 20 år inom Örebro kommun. Innan han gick över till det nybildade Futurum 2012, jobbade han som elektriker på Kommunfastigheter i Örebro, KFÖ.

Det måste få kosta lite

Att Futurums elektriker har fullt upp om dagarna beror mycket på att det inom fastighetsbeståndet fortfarande finns en del äldre fastigheter.

– Vi håller succesivt på att byta ut äldre utrustning mot nyare, berättar Niklas. Visste du att en gammal stolp-armatur utomhus drar 125 watt kvicksilver, medan en ny LED-armatur bara drar 40 – 50 watt? De nya ger dessutom bättre ljus och håller längre, även om de kostar lite mer, fortsätter han.

– Det är så vi resonerar när vi renoverar våra fastigheter, flikar Anders in. Vi vill få in bra saker som håller i längden. Det är bättre att se på livslängden och låta det kosta lite mer. Det sparar man snabbt in i längden. Vi räknade på att vi sparade in 150 000 kronor på ett år genom att byta ut armaturer, även fast de initialt var dyrare, säger Anders.

Var tredje år genomför en utomstående besiktningsman, från Elektriska nämnden, besiktningar av Futurums större objekt.

Foturums elektriker får sedan via besiktningsprotokoll se vad som ska åtgärdas.

Ett 30-tal objekt besiktas varje år.



*”Futurum gav mig en
möjlighet till rehabilitering,
omplacering och utveckling.”*



Dags för en förändring och nya utmaningar

Allt började med att han, med viss tvekan, hoppade på det nystartade projektet Yttre skötsel på Futurum Fastigheter. Det var 2012. Nu är det 2020, och Massimo Votano påbörjar en ny resa - denna gång som reparatör på Futurum.

Massimo har redan börjat jobba som reparatör några dagar i veckan, samtidigt som han avlastar driftteknikerna när det behövs. Det är en del av utbildningen och inskolningen i de nya arbetsuppgifterna. Massimo jobbade tidigare som gruppleddare och skyddsombud på avdelningen Yttre skötsel. Hösten 2019, i samband med att Massimo fick en nackskada, var det dags att gå vidare och utvecklas ytterligare på ett personligt plan. Så han klev in på personalchefens kontor.

– Jag gick till vår personalchef, Jeanette Hellnemo, och berättade att jag ville utvecklas inom företaget. Jag inte kunde ha kvar mina tidigare arbetsuppgifter på grund av skadan. När jag sa att jag ville bli reparatör föreslog hon att jag skulle börja med en praktikperiod för att få inblick i olika arbetsuppgifter inom bolaget. Vi hade redan haft lite diskussioner om hur jag skulle kunna jobba vidare med de nya förutsättningarna. Futurum gav mig en möjlighet till rehabilitering, omplacering och utveckling. Det är jag jätteglad för. Jag får stanna på Futurum med all den kunskap jag har samlat på mig och jag får en chans att göra något annat, säger Massimo.

Under det senaste året har Massimo jobbat inom Futurums säkerhetsgrupp. Efter en grundläggande utbildning började han jobba med armaturer och belysning utomhus, och även med ventilation tillsammans med driftteknikerna.

Den första tiden på Futurum var tuff. Med hyrbilar, några spadar och krattor skulle Massimo och hans nyblivna kollegor ta hand om den yttre miljön vid Futurums fastigheter. Bolaget var bara ett halvår gammalt och skötseln av de yttre miljöerna via fastigheterna var eftersatt. Idag har avdelningen Yttre skötsel helt andra förutsättningar med anpassade bilar, maskiner, verktyg och en tillhörande stor organisation.

– Vi var ett gäng som fick chansen att starta upp Yttre skötsel på Futurum. Kravet var att man skulle ha barn och invandrarbakgrund. Där passade jag in. Jag kom till Sverige 2005, säger Massimo som bryter lite på italienska.

Massimo kom till Sverige 2005. Då hade han siktet inställt på restaurangbranschen, eftersom mat är en av hans stora passioner i livet, men han har fler strängar på sin lyra. Under en tid hade Massimo en cirkusskola genom Studieförbundet. Under cirkuslektionerna lärde han barn att till exempel jonglera, knyta ballongdjur och gå på styltor. Han uppträdde även vid diverse evenemang, bland annat på Örebro slott, och visade upp sina konster. Om vem vet, de färdigheterna kanske är en tillgång nu när han blir reparatör? Styltor kanske kan ersätta skyliften?

Även ett golvbyte kan vara en hållbarhetsfråga

Golvmattan i Adolfsbergsskolans idrottshall var hal och hade dåligt fäste, det tyckte både elever och pedagoger. Golvet ytskikt, vars syfte är att motverka just halka, hade nöts bort och Futurum ombads att åtgärda detta.

Alla renoveringar är en belastning på miljön och även ekonomiskt sett. För Futurum står alltid miljö- och hållbarhetsfrågor i fokus och därför försöker vi alltid se om det går att spara in pengar på renoveringar för att istället lägga dessa på mer klimatsmarta åtgärder. Miljö och ekonomi går alltså hand i hand.

Just i fallet med den hala golvmattan gjordes beräkningar på att ett totalt golvbyte skulle komma att kosta 1 miljon kronor. Men tänk om det skulle kunna gå att åtgärda den hala golvmattan på ett mer hållbart och kostnadseffektivt sätt?

Futurum började fundera på en alternativ lösning och snart hade man kommit fram till en lösning som både skulle vara bättre för miljön och ur ett ekonomiskt perspektiv. Istället för att byta ut hela golvmattan fick Futurum upp ögonen för ett golvlaggarföretag som, istället för att byta ut hela golvmattan, kunde ordna ett nytt golvsikt i idrottshallen, ett så kallat PUR-skikt. Efter fyra dagars arbete hade golvsiktet bytts ut och kostnaden landade på 150 000 kronor, istället för 1 miljon kronor. Genom att inte behöva riva ut den befintliga golvmattan, och därtill behöva sätta dit en nytillverkad golvmatta, gjordes dessutom en stor miljövinst. Snacka om hållbarhet!

Och hur blev det nya golvet?

– Så här bra var inte ens golvet när det var nytt, säger idrottsläraren som är på plats när vi besöker idrottshallen.

– Golvet är jättebra nu, tillägger en av eleverna som för dagen spelar fotboll i hallen.

Även Ove Abelholt, som förvaltar Adolfsbergsskolan, är nöjd med slutresultatet.

– Det är genom lösningar som denna som man kan vara med och göra skillnad. Det kanske inte låter som så mycket pengar, eller som en så stor belastning för miljön, men många bäckar små. Jag är stolt över att arbeta på ett företag som alltid försöker tänka ett steg längre, säger Ove.



Adolfsbergsskolan

Futurums fjärilspark



Antalet insekter minskar i en oroande takt. Dessutom efterfrågar pedagoger läromiljöer där elever kan lära sig mer om växter och insekter. När Futurum uppmärksammade en tom grönyta i de västra delarna av Örebro fick man en idé: varför inte slå två flugor i en smäll och anlägga en fjärilspark!

Enligt en ny rapport hotas 40 procent av jordens insektsarter av utrotning på sikt. Insekter är livsnödvändiga för hela vårt ekosystem, som en del i näringskedjan för andra arter, men framförallt som pollinering och för odlandet av grödor.

"Fjärilar är välkomna, men inte ni bin"

plantera vårlökar utanför och i anslutning till våra fastigheter. Dessutom planterar vi och sköter blommande träd, vilket får insekterna att komma upp i luftrummet, men vi började fundera på vad vi kunde göra mer, fortsätter Victoria.

På Futurum hade avdelningen Yttre skötsel sedan en lång tid tillbaka pratat om hur de skulle kunna jobba mer aktivt för en ökad biologisk mångfald. Det som saknades var en lämplig yta, den rätta kunskapen och en lösning för var växterna skulle odlas i förhållande till lärmiljöerna då vissa insekter sticks, och en del växter bränns eller är giftiga.

Idén om en insektspark

När personalen på Futurums Yttre skötsel gått en trädgårdsutbildning, och en 2000 m² tom grönyta i västra Örebro uppmärksammades, uppkom en idé.

– Det skulle inte fungera att odla växter som lockade till sig insekter på våra skol- och förskolegårdar. Det går ju inte att tala om för insekterna att ”ni fjärilar är välkomna, men inte ni bin”, säger Victoria Stensson som arbetar som arbetsledare på Futurum, tillika samordnare för Futurums fjärilsparkprojekt.

– Tänk om man kunde slå två flugor i en smäll och anlägga en insektspark för att främja både den biologiska mångfalden och samtidigt bidra till en pedagogisk läromiljö?

– Vi försöker lösa detta genom att



Detta blev startskottet för Futurums fjärilspark. Sex av Futurums parkarbetare, plus arbetsledare Victoria Stensson, bildade Futurums alldeles egna fjärilsparksgrupp, och tidig vår 2020 påbörjades arbetet med att anlägga fjärilsparken.

År 1, 2020

Flera stora pilträdd, som var svampangripna, togs ner. Vissa stammar fick vara kvar och materialet från pilträden kunde sedan återanvändas, bland annat genom att skapa träsoffor.

Nya träd, Himalayabjörkar, planterades.

Ett gångstråk genom parken anlades, och plantering av lökar ägde rum runt Himalayabjörkarna.

I oktober kom ett lass med 80 kubik jord. Jorden lades i en rundel i mitten av parken och här planterades sedan klängväxter.

El drogs till parken, och spot-lights riktades mot växter och träd.

År 2, 2021

Under det andra året, etapp två, kommer det att anläggas perennrabatter och ängsmark med blommande växter som drar till sig insekter. Här kommer även insekts hotell att placeras i parken.

År 3, 2022

Under år tre väntar en utvärderingsperiod där möjlighet för finputsning och justeringar blir möjlig. Här kan man backa tillbaka och se vad som blev bra och vad som blev mindre bra, och efter det komplettera och eventuellt komma med ändringar.





Vad har ni för tankar kring projektet?

– Det känns jätteroligt att få vara en del av detta projekt. På Futurum jobbar många med olika kunskaper och bakgrund och det är kul att kunna ta tillvara på det i ett sånt här projekt. Dessutom kommer vi att lära oss mycket under den här processen och redan nu har jag börjat tänka mer på det här med biologisk mångfald även hemma, säger Lotta Cederström.

– Ja, nu kommer man verkligen att få upp ögonen för olika insekter och hur viktiga de är. Man kommer att ha ett helt annat miljötank efter att ha jobbat med det här ett tag, instämmer kollegan Lars Juhlin.

– Det här är ett väldigt fint och viktigt uppdrag, menar Johanna Johnsson.

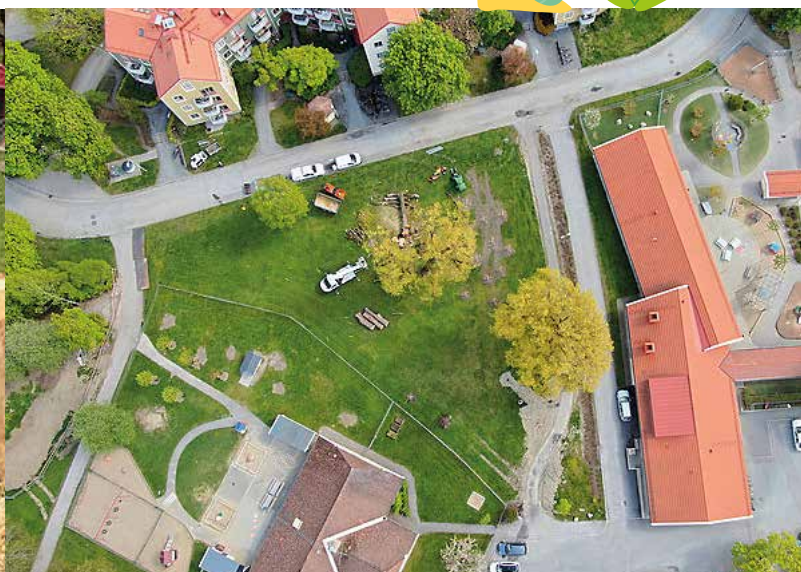
– Ja, vi bygger ju upp en helt ny miljö, och i princip allt vi använder kommer att vara återbruk, tillägger Sirpa Fårhage.

Anläggs under tre år

Processen med att anlägga fjärilsparken kommer att pågå under tre års tid i tre olika etapper. Besökare kommer bland annat att kunna se en park med prunkande växter och insektshotell som lockar till sig alla möjliga slags insekter, vackra gångstråk och mysiga trädgångar som blir som gröna rum. Det kommer även finnas snår för smådjur som igelkottar, harar och fåglar, och träd med en ängsliknande undervegetation för de insekter som vill ha det.

Fjärilsparken ligger i anslutning till förskolan Murgrönan i Rosta och kommer att vara tillgänglig både för elever och allmänhet.

– Alla som är intresserade av insekter och natur, eller som helt enkelt vill dra sig undan till en stadsnära oas, kommer att vara välkomna, säger Victoria Stensson.



Att vårda vår jords lungor

Elmi Hyseni, Johanna Johnsson och Lars Juhlin jobbar som parkarbetare på Futurum Fastigheter. De ingår i en nybildad trädgrupp och under våren 2020 har de gått kurser i motorsåg och skylift – allt för att kunna ta hand om Futurums många träd. Att vårda våra träd, vår jords lungor, är nämligen hållbarhet om något.

Johanna står stadigt i skyliften som sakta tar henne 20 meter upp i luften. Här blåser det mer än på marken och korgen som Johanna är fastspänd i svajar i vinden. Målet är att kapa toppen av ett träd och redan innan Johanna startat motorsågen kan hon se framför sig hur trädtoppen singlar ner mot marken. Mycket riktigt går det som planerat, trädtoppen kapas och åker i en perfekt bana ner mot marken. Där nere, på säkert avstånd, står kollegorna Elmi och Lars och applåderar. Snart är det deras tur att bege sig upp i skyliften för att göra samma sak.

Positiv inverkan på miljön

Futurum har ett stort trädbestånd i varierande storlek och ålder. Träd har ett stort ekonomiskt värde men framförallt har de en positiv inverkan på vår miljö och på vårt klimat. Genom att vårda våra träd kan vi bidra till att även framtidens barn får en bra miljö att växa upp i. Träden kan nämligen ses som vår jords lungor och är ett slags reningsverk av luften vi andas. Soliga dagar ger träden dessutom välbehövlig skugga och tillsammans med övriga grönområden sänker de även temperaturen i staden.

Ibland behöver träd fällas, framförallt om de drabbats av sjukdom. För att kunna utföra alla arbetsuppgifter som trädvården kräver – och som en del av Futurums nybildade trädgrupp – har Elmi Hyseni, Johanna Johnsson och Lars Juhlin, parkarbetare på Yttre skötsel, utbildats inom motorsåg och skylift under våren 2020.

Johanna och Lars är sedan tidigare utbildade till trädgårdsmästare. Elmi har en lång erfarenhet av träd och trädvård som bland annat skogsägare i Kosovo, där han bodde innan han kom till Sverige.

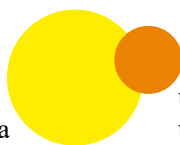
Alla tre har tidigare utbildning inom motorsåg. Johanna och Elmi tog motorsågsörkort A och B redan under 2012 respektive 2015 och Lars gick en motorsågsutbildning under gymnasiet. De har sett vårens utbildningstillfällen som en nyttig uppdatering av minnet.

– Ingen av oss var ju nya med motorsåg, men det är vissa saker som är väldigt viktiga att repetera, som till exempel alla säkerhetsaspekter, säger Lars.

– Ja, man blir påmind om att man ska ha väldigt mycket respekt för vad man håller på med, oavsett om det är nere på marken eller uppe i en skylift. Det var mycket som föll på plats efter att ha fått den här repetitionen, fyller Johanna i.

På frågan om vad som varit roligast under vårens utbildningstillfällen är alla tre deltagare eniga.

När Futurum fäller ett träd planteras alltid minst ett nytt träd. Det fällda trädet tas tillvara så gott det går. Det kan handla om träflis till växtbäddar och stigar, eller lekredskap till förskolor och skolor.



– Det som har varit roligast, men också svårast under utbildningen, har varit att fälla grenar från skylift. Man måste hela tiden planera för vart grenarna ska landa och dessutom kan det vara svajigt så högt uppe i luften, säger Elmi.

– Ja, första gången man får kapa en topp av ett träd är en väldigt speciell och tillfredsställande känsla, säger Johanna. Man känner sig inte direkt kaxig där uppe i luften, men när man väl lyckas är det en fantastisk känsla, fortsätter hon.

Att de tre deltagarna är nöjda med sin utbildning och de nyvunna kunskaperna de fått råder det inget tvivel om, men hur ser gruppen på framtiden

– Det ska bli jättekul snart när vi kommer in i JAS-perioden (JAS står för juli, augusti och september). Det är då träden mår allra bäst av att beskäras och då kommer vi verkligen att få omsätta det vi lärt oss, säger Lars.

– På Futurum tar vi våra träd på allvar och vi ser verkligen nyttan av dem, för vår miljö och för våra barn. Att få vara en del i att fortsätta vårda våra träd känns därför jättekul, fortsätter Lars.



Motorsågskörkort

En motorsågsutbildning ger de teoretiska kunskaper och praktiska färdigheter som krävs för att kunna använda motorsåg på ett säkert sätt vid både kapnings- och fällningsarbete. Ett motorsågskörkort tas i tre steg.

Klass A

Grundläggande bas-kunskaper om hur man använder en motorsåg på ett säkert sätt, vid vedkapning samt sågning vid byggnationer i rent trä.

Klass B

Kunskaper och färdigheter för motorsågsanvändning vid normalt skogsarbete. Som fällning av träd, hur du kvistar på ett säkert sätt, samt vid uppbyggnad av stammar.

Klass C

Arbeten med svåra och riskfyllda arbeten, fällning av svåra träd, fastfällda träd och tillvaratagande av stormfällda träd

Klass E

Skylift. Specialkunskaper för att på ett säkert sätt använda motorsåg och handsåg vid träddemontering från skylift eller stationär arbetsplattform.



En språngbräda ut i arbetslivet

Våren 2020 skakade om hela världen i och med coronapandemin, med många förlorade arbetstillfällen som följd. På Futurum väcktes tankar kring hur man kunde hjälpa till och en idé om att starta ett nytt arbetsmarknadsprojekt föddes.



Futurum har alltid haft som mål att vara mer än bara ett kommunalägt fastighetsbolag. Det här märks tydligt i bolagets vision ”miljöer värdiga våra barn”, och redan när Futurum bildades 2012 fanns en önskan om att vara med och bidra till samhällsnyttan och hjälpa till där det behövs.

– Coronapandemin har slagit hårt mot hela samhället och inte minst mot Örebro kommun. Därför var det en självklarhet för oss att hjälpa till ekonomiskt, säger Futurums vd Göran Lunander.

– Då Futurum hyr ut och förvaltar skolor- och specialfastigheter i Örebro kommun, så beslutade vi oss för att ge kommunen en hyresrabatt på 10 miljoner kronor, fortsätter Göran.

Ett arbetsmarknadsprojekt rätt i tiden

Sen var det detta med alla arbetstillfällen som gått förlorade. Göran Lunander kontaktade Futurums förvaltningschef Michael Blixt och Futurums personalchef

Jeanette Hellnemo. Skulle det gå att göra något mer än att bara bidra ekonomiskt?

– Det var faktiskt så att jag och Jeanette redan påbörjat diskussioner med varandra när Göran kom med denna fråga, säger Michael Blixt.

– Ja, när Futurum var nybildat genomförde vi ett lyckat arbetsmarknadsprojekt på vår avdelning Yttre skötsel, där flera av de projektanställda fick sysselsättning. Tankarna om ett nytt arbetsmarknadsprojekt kändes därför helt rätt i tiden, tillägger Jeanette Hellnemo.

Det beslutades att 3 av de 10 miljonerna skulle öronmärkas till ett nytt arbetsmarknadsprojekt som fick namnet Språngbrädan. Michael och Jeanette tog kontakt med FUFA, Förvaltningen för utbildning, försörjning och arbete, som hjälpte till att välja ut 15 örebroare som stod långt från arbetsmarknaden och som skulle passa bra in i projekt Språngbrädan. Av dessa 15 valdes sedan sex personer ut, vilka senare blev fem.

Vi tror på konceptet "learning by doing"



Det ettåriga projektet drog igång under hösten 2020 där de fem deltagarna ingår i Futurums reparatörsgrupp. Projektet har ett lärlingsupplägg, där deltagarna skolas inom fastighetsskötarrollen. Arbetsuppgifterna är varierade, som att till exempel sätta upp panelskydd, lägga plattor, anlägga gräs, utföra mindre måleri, snickeri och murningsarbeten. De projektanställda lär sig även att utföra ronderingar, VVS-arbeten och arbeta i digitala arbetsordersystem - en heltäckande fastighetsskötartutbildning med andra ord.

– Det är viktigt för Futurum att de som projektanställs kommer att kunna gå härifrån med nya kunskaper, som faktiskt genererar i jobb, säger Michael Blixt.

– Futurum kommer att ha en del pensionsavgångar de närmaste åren och därför började vi fundera på vilken kompetens vi kommer att behöva framöver. Genom detta projekt såg vi möjligheten att kombinera dessa två behov; Vi hjälper personer som delvis står långt från arbetsmarknaden att bli anställningsbara, samtidigt som vi skapar potentiella medarbetare till Futurum, säger Michael Blixt.

Precis som namnet på projektet, Språngbrädan, antyder kommer projektet att vara en språngbräda ut i arbetslivet för de projektanställda. På Futurum har vi inte yrkeskategorin fastighetsskötare, utan reparatörer, men många privata fastighetsbolag anställer fastighetsskötare. Vår förhoppning och övertygelse är att alla fem deltagare kommer att kunna gå ut i arbetslivet efter detta år.

Projektet inleddes med fyra veckors grundutbildning på Tullängsgymnasiet där deltagarna fick lära sig en variation av praktiska moment om hur allting fungerar i och runt ett hus, från botten till toppen. Det rörde sig till exempel om murning, anläggning, snickerier, målning och VVS.

En succé redan från start

Anders Wase, reparatör på Futurum, är projektledare för Språngbrädan

– Trots att deltagarna har väldigt olika bakgrunder och arbetslivserfarenheter så har de från start varit otroligt motiverade och tagit sig an arbetsuppgifterna med stor entusiasm, berättar Anders Wase.

– Det största problemet under introduktionsveckorna var att hitta på nya arbetsuppgifter åt dem. De var nämligen väldigt snabba i alla utbildningsmoment och hade avklarat en hel månads schema på endast en



vecka, tillägger Fridolf Candemo, som är biträdande projektledare för Språngbrädan. Normalt sett undervisar ju lärarna gymnasieelever och de hade planerat schemat därefter, fortsätter Fridolf Candemo.

– Lärarna på Tullängsgymnasiet uttryckte flera gånger hur duktiga och motiverade alla deltagare var. Det blev liksom en succé från start, tillägger Anders.

En del av Futurums reparatörsgrupp

Efter introduktionsveckorna var det dags för deltagarna att, som en del av Futurums reparatörsgrupp, gå ut och jobba skarpt med diverse arbetsuppgifter i Futurums stighetsbestånd.

– Vi tror på konceptet ”learning by doing”, säger Fridolf Candemo.

– Genom att deltagarna får utföra alla arbetsmoment som ingår i fastighetsskötarrollen kommer de lära sig hur en fastighet fungerar. Här får de chans att omsätta de kunskaper de fick under grundutbildningen och nu ligger även mycket fokus på så kallade ronderingar, fortsätter Fridolf Candemo.



En resa från Syrien till Futurum

Under slutet av 2015 kulminerade en av de största flyktingkriser som Europa skådat under modern tid. Över en miljon asylsökande människor, främst från mellanöstern, flydde till Europa och en av dem var Ayman Alrai från Syrien.

34-årige Ayman, som i Syrien arbetat som elektriker, var redan från start fast besluten om att snabbt bli en del av det svenska samhället.

– Under mitt första år i Sverige, i väntan på uppehållstillstånd, bodde jag på en camping och då försökte jag lära mig det svenska språket på egen hand. Men det är svårt att få ett nytt språk att fastna när man inte använder det i sin vardag, säger Ayman.

När uppehållstillståndet väl beviljats och Ayman börjat läsa på SFI, gick allt bara av farten. Fyra år senare har han hunnit med att läsa tre av totalt fyra SFI-nivåer, tagit körkort och dessutom läst en påbyggnadsutbildning inom elektronik.

– Det finns alltid människor som bara fokuserar på det negativa. De klagar på att de inte har något jobb, att allt är så svårt, men man måste kämpa och skapa sin egen framgång, säger Ayman.

– Det mest avgörande för att komma in i det svenska samhället är att lära sig språket. Har man inte språket är det svårt att utbilda sig och få jobb, det är svårt med det mesta då, fortsätter han.

När Aymans kontakt på kommunen förklarade att det fanns ett projekt på Futurum där man skulle få lära sig att bli fastighetsskötare lät det spännande.

- Men då visste jag inte riktigt vad det innebar att vara fastighetsskötare. Jag tänkte mer att det var att flytta bänkar och göra enklare saker, men det var jättekul när det visade sig att man skulle få lära sig så många olika saker som murning, snickeriarbeten, VVS och så vidare. Efter denna utbildning är jag inte bara elektriker utan även fastighetsskötare. Då får jag många fler jobbomgångar, fortsätter Ayman.

I skrivande stund har projekt Språngbrädan pågått under ett halvår och redan nu känner Ayman att hans språk har utvecklats mycket.

– Jag får prata svenska varje dag och det har utvecklats mitt språk mycket under bara ett halvår. Här tvingas man till att prata och då lär man sig per automatik nya ord och får träna och utveckla det man

redan kan, säger Ayman.

På frågan om Ayman trivs i Språngbrädan skiner hela han upp.

– Det här är något av det roligaste jag gjort faktiskt. Vi får lära oss nya saker varje dag och gruppen och alla andra man träffar är så trevliga. Som grupp kompletterar vi varandra väldigt bra. När det kommer till elektronikfrågor frågar de alltid mig, och någon annan är mer duktig på murning eller staket.

– Jag är jätteglad att jag fick den här chansen och det skulle vara kul att arbeta som fastighetsskötare i framtiden, säger Ayman.

*”man måste
kämpa och
skapa sin egen
framgång”*



Oanad fallenhet för praktiskt arbete

När arbetskonsulenten berättade för Daniel Strindberg att han anmält honom till en intervju, för ett jobb som handlade om att montera panel-skydd åt Futurum under ett års tid, tänkte Daniel "ja det är ju ett jobb i alla fall". När det veckan därpå visade sig att det hela rörde sig om en betald fastighetsskötartutbildning med lärlingsupplägg kändes det som ett guldläge.

Att Daniel, som tidigare aldrig sett sig själv som praktiskt lagd, hamnade som en av fem deltagare inom projekt Språngbrädan var ingen självklarhet. Efter att under en längre tid ha arbetat med ungdomar på behandlingshem gick Daniel in i väggen. Utmattnigen utvecklades efter ett tag till depression. Att Daniel senare blev utförsäkrad och fick leva på socialbidrag gjorde inte situationen bättre.

– Till slut fick jag en ny socialsekreterare och hon såg att jag inte mätte bra. Jag hade tur att bli slussad till en verksamhet inom kommunen som hette hälsoträdgården och det blev en vändpunkt för mig. I början gick jag bara dit några timmar i veckan men jag märkte snabbt att jag mätte bättre av miljöombyte och rutiner, berättar Daniel

Han blev kvar på hälsoträdgården i två år och han fick chansen att lära sig saker som att beskära träd, måla och snickra.

– Helt plötsligt insåg jag att jag hade en fallenhet för att jobba med praktiska saker, säger Daniel.

I juni 2020 stod det klart att Daniel skulle bli en av deltagarna i det ettåriga arbetsmarknadsprojektet Språngbrädan. Det kändes bra från första stund.

– Jag reflekterade direkt över att alla var så välkomnande. Jag har hunnit med en del olika arbetsplatser under min 52 år men jag har aldrig känt att det har varit så här enkelt att komma till en ny arbetsplats, säger Daniel.



Att fler än hälften av projektdeltagarna var utlandsfödda var en positiv upptäckt för Daniel.

– Det är berikande med mångfald och jag tror verkligen att jobb är det bästa sättet för att komma in i samhället, fortsätter Daniel.

Det går inte att misstolka att Daniel trivs på Futurum och som en av deltagarna i Språngbrädan och i framtiden jobbar han gärna som fastighetsskötare.

– Jag har redan lärt mig massor och efter introduktionsmånaden på Tullängsgymnasiet, där vi fick lära oss alltifrån murning, plattläggning och VVS, är vi nu ute och gör ronderingar på Futurums fastighetsbestånd.

Jag känner redan nu att det vore jätteroligt att få jobb som fastighetsskötare efter att projektet är slut. Men oavsett om jag får jobb eller inte kommer jag att ha nytta av den här utbildningen och jag är verkligen glad att jag fick denna möjlighet. Det trodde jag inte för några år sedan, säger en leende Daniel.

"det kändes som ett guldläge"

Studenter lägger grunden för nytt ritningssystem

Under våren 2020 jobbade byggingenjörstudenterna Jennifer Gustavsson och Yasin Zahedi extra på Futurum. Deras uppgift var att stötta upp arbetet med att lägga grunden för Futurums nya ritningssystem Yta.

För att kunna koppla ihop den rumsspecifika informationen med det specifika rummet, våningsplanet eller till fastigheten, i ritningssystemet Yta, behöver man systematisera och sortera informationen i ett program som heter Revit. Det var där Jennifer och Yasin kom in i bilden.

Både Jennifer och Yasin hade kommit kontakt med Revit via byggingenjörprogrammet och nu var de sugna på att testa sina kunskaper.

– Drömmen är att jobba antingen som konstruktör eller CAD-ritare eftersom jag tycker om att jobba i Revit så mycket. Målet just nu var att kunna hitta ett jobb vid sidan av studierna där jag får möjligheten att kombinera den teoretiska delen med den praktiska delen, kunna sätta de kunskaper jag har fått av utbildningen på prov, kunna utveckla, och möta utmaningar där ute på arbetsplatsen. Att få det här jobbet på Futurum kändes därför fantastiskt, säger Yasin.

Jennifer, som under sommaren 2019 jobbade på Futurums avdelning Yttre skötsel, instämmer. Hon drömmer om att bli projektledare efter utbildningen.

– Målet var att fixa ett sommarjobb inom byggbranschen redan första året för att kunna få så mycket erfarenhet som möjligt fram till examen. I framtiden vill jag vara med från start och se/påverka utvecklingen till det att projektet är färdigställt, säger hon.

Amanda Hedström arbetar med att utveckla och lansera det nya ritningssystemet på Futurum. Det var de som kom på idén om att anställda studenter.

– Vi ville ha in några som har färsk kunskap, så att anlita studenter kändes självklart, säger Amanda. Att dessutom få bidra till att få in studenter på arbetsmarknaden kändes viktigt för oss eftersom det är ett av Futurums mål, fortsätter Amanda.



Ritningsprogrammet är snabbt och lättöverskådligt.

Yta är ett interaktivt ritningssystem. Det kommer förenkla och effektivisera det dagliga arbetet för både hyresgäster och de som arbetar med service och underhåll på Futurum.

I det nya ritningssystemet kommer man kunna få fram information om till exempel golvmaterial, färg på väggen eller fabrikat på ett dörrhandtag som sitter i en specifik dörr - enbart genom att markera en yta i ritningssystemet.

”Det har varit exceptionellt bra på Futurum!”

David Nises läser på Fastighetsförvaltarutbildningen på Umeå folkuniversitet. Som en del av praktiken har David under hösten 2020 gjort en nio veckor lång praktik på Futurum. Nu är praktikperioden slut och David är timanställd på Futurum.

När David började sin praktik på Futurum hade han höga förväntningar.

– Det är lite unikt att få ett så detaljerat schema som jag fick och därav hade jag nog högre förväntningar än vad klasskamraterna kanske hade, säger David.

Med ett fullt schema drog praktiken igång och David fick delta i både förvaltarnas och andra medarbetares arbetsuppgifter. Snabbt upptäckte David att den grådasliga, slöa och lite trista jargongen som kopplas samman med kommunala bolag, inte alls stämde för Futurum.

– Det har verkligen varit raka motsatsen! Det finns en slags framåtanda på kontoret som liksom sitter i väggar. Det är riktigt bra folk som arbetar på Futurum. Det överträffade mina förväntningar, säger David.

David hade som mål att delta i en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) under praktiken, och det fick han.

– Jag fick ta en aktiv roll under besiktningen och vara med och göra luftflödeskontroll och läsa lite ritningar. Jag fick även göra några beräkningar. Jag lärde mig en hel del och det var jätteroligt, säger David

Förutom att delta i den obligatoriska ventilationskontrollen var David delaktig vid det systematiska brandskyddsarbetet (SBA) vid en fastighet tillsammans med Futurums säkerhetschef, Leif Andersson.

Rollen som fastighetsförvaltare är varierande. I den ingår allt från olika besiktningar och kontroller, till interna och externa möten och administrativt arbete. David har fått vara med på alla delar och fått en helhetsbild av yrket. När han ska ge praktikperioden på Futurum ett samlat betyg kommer svaret snabbt.

– Det är lätt att man ger 5 av 5 alltför lättvindigt, för att man tycker att något funkade bra, men jag ger faktiskt praktiken på Futurum 5 av 5! Jag måste göra det och det ÄR en 5:a. För det finns inget mer man rimligtvis kan förvänta sig av en praktikplats. Och någon måste ju vara bäst, säger David.

Digitalt studiebesök från Örebro Universitet

Studenter från Civilekonomiprogrammet på Örebro Universitet gjorde under 2020 ett studiebesök på Futurum. Studiebesöket är en del i Futurums sociala ansvarsstagande och har anordnats flera år i rad. Speciellt för i år var att studiebesöket skedde digitalt på grund av rådande Corona-struktioner.

Vid årets tillfälle deltog ett 50-tal studenter. Representanter från Futurum presenterade bolaget,

affärsidén, visionen, värdeorden och sin roll i bolaget. Studenterna fick sedan möjlighet att ställa frågor om bolaget och verksamheten, utifrån av universitetet förutbestämda ramar.

Studiebesöket var lyckat, både från Futurums och Örebro Universitets synvinkel.



Personal

Futurums framgång är helt beroende av sina duktiga medarbetare. Deras motivation, kompetens och servicekänsla är avgörande för verksamhetens resultat och kvalitet och därmed för trygga anställningar. Bolagskulturen drivs av en passion att ge våra barn värdiga miljöer.

På Futurum tror vi på våra medarbetare. Deras motivation, kompetens och mångfald är avgörande för vår verksamhets resultat och kvalitet. Personalen är det som gör Futurum till vad det är – ett kommunalt bolag som alltid sätter barnens bästa i fokus. Därför arbetar Futurum aktivt för att vara en attraktiv arbetsgivare.

Covid-19

För Futurum har coronapandemin framförallt inneburit förändrade arbetssätt och arbetstider. En stor del av Futurums personal tillbringar sina arbetsdagar med olika åtgärder i och runt skolor och förskolor. Pandemin har inneburit att tillträde till dessa fastigheter inte längre varit möjlig i samma utsträckning som tidigare. En lösning har varit att förlägga arbetstider till tidiga morgnar, sena kvällar och helger. På så sätt har bolaget kunnat fortsätta att ge en hög grad av service till sina hyresgäster. För kontorspersonalen på Futurum har hemmaarbete blivit ett vanligt

inslag i vardagen. Samarbete och möten har digitaliserats istället för att ske i fysisk form.

Futurum har vidtagit restriktioner i enlighet med det som Folkhälsomyndigheten angivit.

Personalaktiviteter

Många personalaktiviteter och friskvårdsåtgärder har ställts in under 2020, på grund av covid-19. Bland dem är kontorsmassage, förbokade pass med instruktör på Friskis & Sveltis, julfest och avdelningskonferenser. En uppskattad aktivitet under året var den foodtruck som bjöd på hamburgare utomhus.

Mångfaldsplan

Futurums mångfaldsplan är ett redskap för att arbeta för att mångfald utgår från människors lika värde oavsett kön, etnisk tillhörighet, religion, sexuell läggning och trosuppfattning. Aktiva åtgärder i kombination med mångfalds-

planen ska stimulera chefer och medarbetare på Futurum fastigheter till ett aktivt arbete med dessa frågor. Futurum är även certifierade i HBTQ-frågor.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron var under 2020 4,41%, jämfört med branschgenomsnittet på 4,94% (8 % för hela Sverige).

Friskvård

Andel medarbetare som utnyttjade friskvårdsbidraget under 2020 var 53,2%. Det är en ökning med 12,2% från 2019.

Anställda

Futurum hade 102 anställda vid utgången av 2020, varav 72 var män och 30 kvinnor.

Frisknärvaro

Andel medarbetare som inte haft en enda sjukdag under 2020 var 39%. Det är en hög frisknärvaro, med tanke på Coronapandemin.

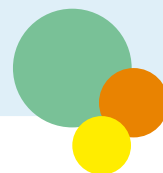


Riskhantering

Futurum kommer fortsatt arbeta med att ta fram mätbara mål inom respektive hållbarhetsområde. Riskhanteringsarbetet regleras bland annat i den av Örebro kommun beslutade internkontrollprocessen. Varje år ska en Tillsynsplan tas fram där de identifierade riskerna bedöms. I årets Hållbarhetsrapport lyfts en del av dessa risker kopplade till de aktuella hållbarhetsområden under respektive område. Under 2021 kommer Futurum att ta ytterligare ett steg framåt och arbeta med att få fram mål som både är realistiska och mätbara och som kan knytas till de lokala och globala målen.

Riskhantering Miljöansvar

Policy	<p>Kommunkoncernen har gemensamma styrdokument i form av ett miljöprogram och en klimatstrategi med tillhörande styrdokument. Det finns ytterligare styrdokument inom området, bland annat en Klimatanpassningsplan, en strategi för ett giftfritt Örebro och strategiskt miljöanpassat byggande med mera. Futurums styrelse har beslutat att certifiera alla nybyggnationer enligt Miljöbyggnad silver (SGBC, Swedish Green Building Council) samt nyttja SundaHus databas med bra miljöval med lägsta klassificering A och B.</p> <p>Nytt för i år är att det tagits fram ett koncerngemensamt Hållbarhetsprogram som har beslutats under 2020, och som är anpassat till Agenda 2030.</p>
Väsentliga risker	<p>Klimatet är den grundläggande hållbarhetsfrågan. Att minska klimatavtrycket är viktigt för framtiden. Materialen i Futurums fastigheter står för en stor del av klimatavtrycket. En stor utmaning är kopplat till arbetet med att öka energieffektiviteten, minska CO²-utsläppen och bygga ansvarsfullt utan att påverka produktionskostnaden.</p> <p>En annan utmaning och riskfaktor är klimatförändringarna, vilka påverkar såväl energiförbrukning som byggmaterial och Futurums yttre miljöer.</p>
Aktiviteter för att möta riskerna	<p>Arbete med att bygga klimatsmart och i helt andra byggnadsmaterial än betong och stål, har fortsatt under året. En konceptförskola helt byggd i trä har tagits fram, och under 2020 stod ytterligare två förskolor färdiga. Futurum behöver arbeta med att driva på efterfrågan på mer hållbara material i hela byggprocessen.</p> <p>Futurum ska vara aktiva vid planering av tomter för byggande, då hänsyn måste tas till framtida klimatförändringar.</p> <p>Planering av bolagets yttre miljö vad gäller plantering av träd och buskar är viktigt för att öka den biologiska mångfalden, men också planera för att möta framtida klimatförändringar.</p>



Riskhantering Socialt ansvarstagande

Policy	<p>I enlighet med ägardirektivet ska Futurum i samverkan med kommunen, föreningar och andra organisationer sträva efter att skapa en god uppväxtmiljö för barn och unga.</p> <p>Alla lagstadgade myndighetskrav som är kopplade till Futurum som fastighetsägare ska uppfyllas. Detta är viktigt för att Futurums hyresgäster ska känna sig säkra i sin miljö.</p>
Väsentliga risker	<p>Skadegörelse kan motverka trivsel och trygghet för både barn, unga och vuxna i Futurums förskolor och skolor, men också i det omgivande samhället.</p> <p>Risk finns för att personer som vistas i Futurums lokaler utsätts för oönskade händelser om inte myndighetskrav/besiktningar har genomförts. Det finns en risk att på grund av slarv och lågt engagemang kan det uppstå brister i den kvalitet i de tjänster och kontroller som Futurum levererar.</p> <p>Det föreligger även en risk att Futurums medarbetare eller samarbetspartners utsätts för hot och våld i sin arbetsutövning.</p>
Aktiviteter för att möta riskerna	<p>Arbete med hur Futurum kan medverka tillsammans med andra för att minska skadegörelsen i och på fastigheterna pågår fortlöpande.</p> <p>Under året har arbete med att utveckla det program avseende redovisning av myndighetskontroller som lanserades 2019 fortsatt, och är i stort sett klart. Det innebär att kontrollen för att regelbundna besiktningar har utförts registreras.</p>

Riskhantering Mänskliga rättigheter

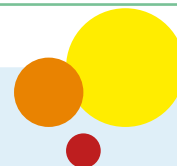
Policy	<p>Det finns en koncerngemensam Jämställdhetsstrategi och Futurums styrelse har antagit en Jämställdhets- och mångfaldhetsplan. I enlighet med ägardirektiv ska även Futurum i samarbete med andra aktörer möjliggöra anställningar för personer som står långt ifrån arbetsmarknaden.</p>
Väsentliga risker	<p>Svårt att följa upp att entreprenörer uppfyller kravet på anställningar av social hänsyn enligt bolagets krav.</p> <p>Det kan vara svårt att kontrollera arbetsförhållanden och mänskliga rättigheter i leverantörskedjan, vilket kan leda till att det finns risk för exempelvis olyckor på arbetsplatser och att leverantörerna kränker de mänskliga rättigheterna genom att inte ge anständiga arbetsvillkor.</p> <p>Det kan vara svårt att nå ut till de individer som står längst ifrån arbetsmarknaden.</p>
Aktiviteter för att möta riskerna	<p>Alla arbetsledare och chefer ska ha god kännedom om Futurums policy och de regler som gäller vid upphandling. En rutin för hur kraven som ställs i upphandlingar om anställningar och mänskliga rättigheter, samt följs upp, ska arbetas fram under 2021 då det saknas.</p> <p>Futurum har som mål att certifiera all personal i HBTQ-frågor. Lönekartläggningar genomförs årligen. Samarbete med olika aktörer för att erbjuda praktikplatser till arbetslösa sker regelbundet. Erbjudna praktikplatser/ anställning till individer med funktionsvariationer.</p>

Riskhantering Antikorruption

Policy	Det finns en kommunkoncerngemensam policy för mutor och korruption, samt en upphandlingspolicy och riktlinjer för direktupphandling. Policyerna är implementerad i Futurums verksamhet.
Väsentliga risker	<p>Bygg- och fastighetsbranschen är en högriskbransch för korruption. Det finns risk för mutor inom flera områden, främst upphandling/inköp och större entreprenader. En realiserad risk skulle innebära skada för Futurums anseende och för Futurums medarbetare. Tänkbara konsekvenser är förtroendeskada, juridiska och ekonomiska konsekvenser. Risk för korruption, mutor och bestickning bedöms främst kunna uppstå på grund av externa leverantörers agerande, okunskap eller obetänksamhet.</p> <p>Det finns idag ingen visseblåsarfunktionen som fungerar och det är i dagsläget svårt att vara anonym.</p> <p>Löpande utbildningar saknas eller är otillräckliga, vilket kan leda till okunskap bland personalen, vilket i sin tur kan innebära felaktig hantering om de utsätts för situationer.</p>
Aktiviteter för att möta riskerna	<p>Utbildning bör ske kontinuerligt, och ett program för detta skulle ha tagits fram under 2020, men har inte blivit av, utan kommer att ske 2021.</p> <p>Futurum strävar efter transparens genom att flera personer deltar i upphandlingarna.</p> <p>Futurum genomför stickprovskontroller och arbetsplatsbesök för utvalda leverantörsgupper.</p>

Riskhantering Personal

Policy	För att reglera olika typer av risk rörande personal och sociala förhållanden, har bolaget en rad styrdokument, policys och riktlinjer. Syftet med dessa är att främja en säker, hälsosam och trivsamt arbetsmiljö för alla. Bolaget arbetar regelbundet med utbildningar inom Arbetsmiljöområdet.
Väsentliga risker	<p>Futurum har som mål att vara en attraktiv arbetsgivare, vilket är viktigt för att säkerställa kompetensbehovet i framtiden, både genom nyrekryteringar men framför allt genom att kunna behålla befintlig personal. Många medarbetare med specialistkunskaper är svåra att ersätta.</p> <p>Om personalen inte trivs på arbetsplatsen riskerar det att leda till ohälsa, sjukskrivningar och större personalomsättning.</p> <p>Om Futurum slarvar med de lagar och regler som finns och som syftar till att förebygga ohälsa och olycksfall i arbete, kan detta få stora konsekvenser för såväl Futurum som medarbetarna.</p>
Aktiviteter för att möta riskerna	Bolaget arbetar mycket med hälsofrämjande arbete och friskvård. Mål och uppföljning av sjukfrånvaro finns rapporterad. Bolaget arbetar även med att utbilda befintlig personal för att höja kompetensnivån och erbjuda intern praktik för att prova nya arbetsuppgifter.



Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Futurum Fastigheter i Örebro AB, org.nr 556736-6215.

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2020 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

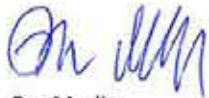
Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Örebro den 2 mars 2021



Per Modin
Auktoriserad revisor



2020 i siffror

- 41 Förvaltningsberättelse 2020
- 45 Resultaträkning
- 46 Balansräkning
- 48 Kassaflödesanalys
- 49 Noter



Förvaltningsberättelse 2020

Styrelsen och verkställande direktören för Futurum Fastigheter i Örebro AB (Futurum), organisationsnummer 556736-6215, får härmed avge följande berättelse över verksamheten 2020.

Ägarförhållanden

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

Allmänt om verksamheten

Bolagets ändamål är att förvärva, äga, upplåta, utveckla och överlåta fastigheter för att i första hand tillgodose Örebro kommuns behov av lokaler och anläggningar för verksamheter inom barn och utbildning, social verksamhet samt motion och rekreation. Bolaget har sitt säte i Örebro.

Fastighetsbeståndet

Futurum äger och förvaltar huvuddelen av Örebros för-, grund- och gymnasieskolbyggnader. För närvarande äger Futurum 136 fastigheter. Av dessa är 71 förskolor, 45 grundskolor och 3 gymnasieskolor. I fastighetsbeståndet finns även 17 fastigheter med boenden, lokaler, garage och brandstationer.

Den uthyrningsbara ytan uppgick vid utgången av 2020 till 381 796 (379 524) kvadratmeter.

Det planenliga restvärdet för byggnader, mark, markanläggningar uppgick vid årskiftet till 4376,1 (4179,9) mkr.

Futurum ansvarar även för förvaltningen av en stor del av Örebro kommuns fastighetsbestånd, vilket betyder att Futurum under 2020 förvaltade ytterligare cirka 300 fastigheter.

Investeringar i nyproduktion, om- och tillbyggnad

Totalt har bolaget under året färdigställt investeringsprojekt helt eller delvis till 270,2 (426,4) mkr. Under verksamhetsåret färdigställdes två förskolor: Beckasinen och Fiskgjusen. Dessutom färdigställdes Lillåns skola, Navets skola, Norrbyskolan, Olaus Petriskolan, Stora Mellösa skola, samt delvis Almbyskolan.

Pågående projekt vid årsskiftet uppgick till 401,9 (327,4) mkr vilket främst utgjordes av nybyggnation av Svealundskolan, Tengvalla Idrottshallar, förskolorna Alnängarna och Bettorp samt ombyggnation av Adolfsbergsskolan, Almbyskolan, Navets skola och Stureskolan.

Hysesintäkter

Bolagets hyresintäkter uppgick till 484,5 (473,7) mkr vilket ger en snitthyra på 1 269 (1 248) kr/kvm. I hyran ingår el och värme.

Underhållsåtgärder

Bolaget har under verksamhetsåret genomfört underhållsåtgärder för 98,9 (103,6) mkr. Av dessa underhållsåtgärder har 79,5 (84,1) mkr aktiverats.

Köp och försäljningar under året

Bolaget har under året sålt del av Tallriset 2 för 1,0 mkr samt Örebro Varberga 16 för 2,5 mkr. Inga köp har skett under året.

Resultat och ställning

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 71,9 (43,8) mkr. Resultatet har påverkats av det milda vädret, där det förekommit lägre grad av snöröjning och lägre el- och värmeförbrukning, beräknat utifrån ett normalår. Även allt underhåll som har gjorts på fastigheterna de senaste åren har nu gett en positiv effekt på årets resultat.

Bolagets synliga egna kapital uppgick till 535,8 (493,7) mkr per 2020-12-31. Soliditeten uppgick till 11,1 (10,8) procent.

Väsentliga händelser under året

Sammankopplade skolor – en unik energilösning

Under slutet av 2020 kopplade Futurum, som ett av de första bolagen i Sverige, samman två skolfastigheter på ett och samma energinät. De två skolorna, Änglandaskolan och Navets skola, ligger cirka 200 meter från varandra och mellan dem grävdes en lika lång likströmskabel ner under marken, kopplat till Änglandaskolans batterilager. På Änglandaskolans tak finns en stor solcellspark som under ett års tid producerar 30 000 kWh överskottsenergi. Energin lagras i ett stort batterilager och genom den unika lösningen med likströmskabeln kan överskottsenergi föras över till Navets skola. Förutom att dela energi mellan huskropparna hjälper Futurum även till att mäta kvalitén på Örebros elnät med denna lösning. När Svenska Kraftnät anser att elkvalitén börjar bli dålig kan Futurum sälja tillbaka den lagrade energin från batterilagret. Lösningen hjälper på så vis till att stabilisera elnätet i Örebro.

Covid-19

Covid-19 har inte gått någon obemärkt förbi, och för Futurum har pandemin framförallt inneburit förändrade arbetssätt och arbetstider. En stor del av Futurums personal tillbringar sina arbetsdagar med olika åtgärder av skolor och förskolor. Pandemin har inneburit att tillträde till skolor och förskolor inte längre varit möjlig i samma utsträckning som innan pandemin. En lösning har varit att förlägga arbetstider till tidiga morgnar eller sena kvällar. På detta sätt har bolaget kunnat fortsätta att ge en hög grad av service till sina hyresgäster.

För kontorspersonalen på Futurum har hemmaarbete blivit ett vanligt inslag i vardagen. Kontoren har mobiliserats och möten har förlagts till plattformen Teams istället för att ske i fysisk form.

Projekt Språngbrädan

Under 2020 startade Futurum upp ett ettårigt arbetsmarknadsprojekt vid namn Språngbrädan. Projektet syftar till att ge långtidsarbetslösa en chans att komma in på arbetsmarknaden och under projektåret får fem deltagare skolas inom fastighetsskötrollen. Projektet inleddes under hösten 2020 och deltagarna fick då under en månads tid gå en grundutbildning på Tullängsgymnasiet. Restande tid tillbringas deltagarna ute på fält, där de tillhör Futurums reparatörsgrupp. Efter projektårets slut förväntas deltagarna vara attraktiva på arbetsmarknaden och de kommer då ha en bred utbildning av allt som rör en fastighet.

Bolagets förväntade framtida utveckling och väsentliga risker samt osäkerhetsfaktorer

Futurum har idag gått igenom större delen av sitt fastighetsbestånd när det kommer till större underhåll och rotreoveringar. Det är viktigt för bolaget att nu arbeta för att ha en fortsatt hållbar och sund ekonomi för att klara av framtida underhåll och reinvesteringar för en lång tid framöver. En hållbar och sund ekonomi skapas genom kloka beslut och Futurum strävar efter att trygga goda förutsättningar för framtiden. För att Futurum ska lyckas med detta krävs fortsatt goda resultat och positiva kassaflöden. Hittills har alla om-, till- och nybyggnationer som genomförts värderats högre av marknaden än det bokförda värdet, vilket är ett

tecken på sunda investeringar där nedskrivningar kunnat undvikas. Sammantaget har bolaget således en sund utveckling av sina fastighetsvärden. Då marknaden är sådan där kundens betalningsvilja ytterst avgör om projekten är konkurrenskraftiga och kan genomföras eller ej måste bolaget möta det högre kostnadsläget med ett större fokus på att bygga billigare och smartare - men med bibehållen kvalitet.

Bolagets räntekostnad uppgick 2020 till 65,3 (57,3) mkr. Av bolagets upplåningsportfölj på 4 074 mkr är 77,0 (81,1) procent säkrat i räntederivat, med en genomsnittlig räntebindningstid på 5,7 (5,5) år. Ambitionen är att bibehålla goda kassaflöden genom att inte överstiga en räntenivå på 2 procent de närmsta 5 åren.

Dessutom ska bolaget arbeta för att öka den genomsnittliga räntebindningstiden till minst 6 år. Därav har bolaget gjort forward-startar så att den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 8,3år.

Futurum har som mål att vara en attraktiv arbetsgivare, vilket är viktigt för att säkerställa kompetensbehovet i framtiden, både genom nyrekryteringar men framförallt genom att kunna behålla befintlig personal. Därför är det viktigt att utbilda befintlig personal för att höja kompetensnivån samt erbjuda intern praktik för att pröva nya arbetsuppgifter. Även hälsofrämjande arbete och friskvård är en viktig parameter.

Flerårsöversikt

Ekonomisk översikt, belopp i mkr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	498,4	483,5	457,0	388,9	364,0
Hysesintäkter	484,5	473,7	449,4	376,7	348,4
Driftkostnader	-165,7	-199,3	-185,2	-160,6	-152,1
Underhållskostnader	-26,7	-29,3	-26,6	-24,1	-37,8
Driftnetto	306,0	254,9	245,3	204,2	174,1
Finansiella kostnader	-65,3	-57,3	-39,7	-37,1	-29,3
Resultat efter finansiella kostnader	71,9	43,8	72,5	52,9	33,4
Redovisat resultat	52,1	22,9	57,4	41,2	26,0
Balansomslutning	4 811,5	4 562,0	4 214,8	3 868,8	3 107,7
Soliditet %	11,13	10,82	11,38	10,92	12,32
Direktavkastning %	7,24	6,39	7,09	6,99	6,77

Nyckeltalsdefinitioner framgår av redovisningsprinciperna.

Finansiering och användning av finansiella instrument

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

Räntekostnaderna uppgår till 65,3 (57,3) mkr och bolaget låneskuld per 2020-12-31 uppgick till 4 074 mkr, 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 räntederivat använts.

I bolagets riktlinjer för finanshantering anges ansvarsfördelning, regler och riktlinjer för finansieringsverksamheten. Räntederivat bokförs med mellanskillnaden av betalningsströmmars netto som räntekostnad.

Av bolagets låneskuld har 77,0 procent säkrats med räntederivat, vilket motsvarar ett nominellt belopp om 3 125 mkr. Marknadsvärdet på derivaten uppgår per 2020-12-31 till -218,0 (-182,6) mkr. Marknadsvärdet är det pris som marknaden är villig att betala för derivaten på balansdagen jämfört med anskaffningspriset. Negativt belopp visar undervärden, det vill säga realiserade förluster på derivaten. Förändringar i marknadsvärdet redovisas varken i resultat- eller balansräkningen.

Den vägda genomsnittliga räntan beräknas till 1,23 (1,44) procent och genomsnittlig räntebindningstid 5,7 (5,5) år. Förfallotidpunkten för dessa sträcker sig mellan 2022 - 2040.

Mål och måluppfyllelse

Ägarens uppdrag framgår årligen i bland annat i Övergripande strategier och budget (ÖSB), och i de sex målområdena i dokumentet beskriver ägaren sina ambitioner.

- Örebro i sin fulla kraft
- Lärande, utbildning och arbete genom livet i Örebro
- Ett tryggt och gott liv för alla i Örebro
- Örebro skapar livsmiljöer för god livskvalitet
- Ett klimatpositivt Örebro med friska ekosystem och god biologisk mångfald
- Hållbara och resurseffektiva Örebro

Förutom en beskrivning av målområdena anges i ÖSB:en ett budgetdirektiv för bolaget för innevarande år.

Bolagets egen vision har via bolagets affärsplan översatts till strategier, verksamhetsmål och aktiviteter. Ett arbete har under året påbörjats med att ta fram en ny affärsplan som bygger på att kommande aktiviteter och mål motsvaras av de av ägaren utpekade målområdena.

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

Styrelsens presidium och bolagsledningen har haft två ägardialogmöten där avstämning skett av aktuell verksamhet, aktuella uppdrag samt hur måluppfyllelsen av budgetdirektiv och indikatorer ser ut. Styrelsen bedömer att i den mån bolaget själva har rådighet över uppdrag som bolaget erhållit har bolaget levt upp till ägarens direktiv. I de fall uppdragen är avhängiga beslut hos andra aktörer kan tidplaner och genomförandemöjligheter ha ändrats. Bolaget har klarat av att uppnå alla uppställda indikatorer från ägaren.

Riskbedömning och intern kontroll

Omfattning och bedömning av riskhantering i sin helhet, och för den finansiella rapporteringen i synnerhet, görs kontinuerligt av bolagsledningen, styrelse och revisorer. Ekonomi-, förvaltnings- och projektavdelning arbetar sida vid sida och gör fortlöpande uppföljningar och analyser på fastighetsnivå av resultat, balans och projekt för att säkerställa att riktlinjer följs. Översyn av attest- och behörighetsordning 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. Styrelsen utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar.

Ekonomisk uppföljning sker tertialvis mot budget och prognos. Rapportering sker till bolagsledning, styrelse, revisorer och ägare. Principer för redovisning, rapportering och revisionsynpunkter går igenom vid ordinarie revision av årsbokslut. Det pågår en ständig ändamålsenlig utveckling av processer och rutiner. Bolaget har under året påbörjat arbete med processkartläggning och dokumenthantering som beräknas pågå flera år framåt.

Styrelsen har haft sju protokollförda möten under verksamhetsåret och styrelsen består av sju ledamöter samt tre suppleanter utsedda av Örebros kommunfullmäktige. Styrelsens bedömning med anledning av ovan är att den interna kontrollen i och av bolaget är god.

Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Bolaget valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen skild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Rapporten finns tillgänglig på www.futurumfastigheter.se.

Förändring av eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Fritt eget kapital
Enligt fastställd balansräkning föregående år	77 550	157 450	406 102
Årets resultat	-	-	52 100
Belopp vid årets utgång	77 550	157 450	458 202

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	248 651 936
Överkursfond	157 450 000
Årets vinst	52 099 773
	458 201 709

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägare utdelas	5 000 000
i ny räkning överförs	453 201 709
	458 201 709

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

Resultaträkning

	Not	2020	2019
Nettoomsättning	4	498 405	483 517
Driftskostnader	5	-165 724	-199 250
Underhållskostnader		-26 730	-29 340
Fastighetsskatt		-431	-364
Av- och nedskrivning i förvaltningen	6	-151 889	-136 798
Bruttoresultat		153 631	117 765
Administrations- och försäljningskostnader	7, 8	-14 868	-15 604
Resultat vid försäljning av fastigheter och inventarier		1 505	52
Övriga rörelsekostnader	9	-3 075	-1 121
Rörelseresultat	10, 11	137 193	101 092
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-65 252	-57 252
Resultat efter finansiella poster		71 942	43 841
Skatt på årets resultat	13	-19 842	-20 982
Årets resultat		52 100	22 859

Balansräkning

Tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	14, 15, 16	4 376 144	4 179 852
Inventarier	17	9 614	11 684
Pågående nyanläggningar, om-/tillbyggnader	18	401 905	327 430
		4 787 663	4 518 966
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga fordringar	19	-	2 071
Summa anläggningstillgångar		4 787 663	4 521 037
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Färdiga varor och handelsvaror		328	251
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		204	217
Fordringar hos koncernföretag		1 241	1 463
Fordringar hos intresseföretag		22	28
Skattefordringar		-	614
Övriga kortfristiga fordringar	20	19 634	33 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	1 227	2 945
		22 328	38 467
<i>Kassa och bank</i>		1 207	2 221
Summa omsättningstillgångar		23 863	40 939
SUMMA TILLGÅNGAR		4 811 526	4 561 976

Tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	22	77 550	77 550
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		157 450	157 450
Balanserade vinstmedel		248 652	235 794
Årets resultat		52 100	22 858
		458 202	416 102
Summa eget kapital			
		535 752	493 652
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	23	110 774	90 932
Summa avsättningar			
		110 774	90 932
Långfristiga skulder			
Långfristig skuld Örebro kommun	24	4 074 000	3 826 091
Övrig långfristig skuld		-	4 144
Summa långfristiga skulder			
		4 074 000	3 830 235
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		21 963	40 951
Skulder Örebro kommun	25	39 531	76 608
Skulder till koncernföretag		2 163	1 944
Skulder till intresseföretag		12	-
Aktuella skatteskulder		-725	-
Övriga skulder		2 692	2 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	25 364	25 363
Summa kortfristiga skulder			
		91 000	147 157
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			
		4 811 526	4 561 976

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2020	2019
	28		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		71 942	43 840
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)		154 702	139 833
Andra poster som inte påverkar kassaflödet		-6 280	-3 770
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		220 364	179 903
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager		-77	-110
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		18 482	-104 500
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-62 665	164 367
Kassaflöde från den löpande verksamheten		176 104	239 660
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-420 817	-532 461
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		3 699	915
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-417 118	-531 546
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		250 000	300 000
Lämnad utdelning		-10 000	-9 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		240 000	291 000
Årets kassaflöde		-1 014	-886
Likvida medel vid årets början		2 221	3 107
Likvida medel vid årets slut		1 207	2 221

Noter

(samtliga belopp i tkr)

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen för 2020 har upprättats med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper

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

Intäkter

Hyresintäkter

Bolaget redovisar hyresintäkter för lokaler i den period de anses tillhöra.

Övriga intäkter

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

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

Offentliga bidrag

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

Ersättningar till anställda

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

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

Inkomstskatt

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

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

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

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid.

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

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

Pågående arbeten

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

Avskrivningsprinciper

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

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

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

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
Ei och Tele	20-40
Transporter	25
Styr & regler	15-20
Byggnadsinventarier	5-15
Hyresgäst Anpassning	Kontraktstid
Restpost	50

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

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

Leasing

Leasing där väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägande behålls av leasegivaren klassificeras som operationell leasing. Betalningar som görs under leasingtiden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och fördelarna som är förknippade med ägandet överförs till leasetagaren. Tillgångar som förhyrs enligt finansiella leasingavtal redovisas som anläggningstillgång och avskrivningar görs under leasingperioden. Förpliktelsen att betala framtida leasingavgifter redovisas som långfristig och kortfristig skuld. Leasingbetalningarna redovisas som ränta och amortering av skulden.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Finansiella tillgångar

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

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

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

Finansiella skulder

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

Säkringsredovisning

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

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

Säkring av ränterisk

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

Varulager

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

Avsättningar

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

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

Kassaflödesanalys

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

Nyckeltalsdefinitioner

Driftnetto: Nettoomsättning minus drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt

Soliditet: Synligt eget kapital i förhållande till balansomslutning

Direktavkastning: Driftnetto delat med värde på fastigheterna

Not 2 Koncernuppgifter

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

Örebro Rådhus AB upprättar koncernredovisning för den översta koncernen.

Köp och försäljningar mellan Futurum och företag som ingår i koncernen Örebro Rådhus AB uppgår till 6,3 % respektive 2,6 %

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

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

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

Not 4 Nettoomsättning

	2020	2019
Hysesintäkter	484 477	473 687
Outhyr/vakant	-657	-1 487
Ersättningar förvaltningsavtal	3 045	3 548
Aktiverat arbete för egen räkning	4 780	3 718
Övriga intäkter	6 760	4 051
Summa	498 405	483 517

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	40 768	68 079
Mediaförbrukning	44 647	49 185
Avskrivningar av inventarier och bilar	1 852	1 901
Fastighetsadministration	75 700	77 149
Fordonskostnader	2 757	2 936
Summa	165 724	199 250

Not 6 Av- och nedskrivningar i förvaltningen

	2020	2019
Markanläggning	9 154	7 803
Byggnader	132 190	120 520
Byggnadsinventarier	4 984	4 236
Markinventarier	5 234	3 967
Maskiner och tekniska anläggningar	327	272
Summa	151 889	136 798

Not 7 Administrations- och försäljningskostnader

	2020	2019
Reklam & PR	249	237
Datakostnader	2 589	599
Avskrivning inventarier	1 081	1 134
Personalkostnader Företagsledning och Styrelse	10 070	11 487
Övriga administrativa kostnader	879	2 147
Summa	14 868	15 604

Not 8 Ersättning till revisorer

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

	2020	2019
Ernst & Young AB enligt avtal	90	90
Skatterådgivning och övriga tjänster Ernst & Young AB	24	45
Biträde till Lekmanna-revisorerna PWC	91	55
Summa	205	190

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2020	2019
Utrangering av komponenter	5	-
Förgävesprojektering	3 070	1 081
Kostnader av engångskaraktär	-	40
Summa	3 075	1 121

Not 10 Operationella leasingavtal

	2020	2019
Leasingavtal där företaget är leasetagare		
Årets leasing-/hyreskostnader avseende operationella leasingavtal	8 723	10 947
<i>Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	5 383	8 552
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	9 037	13 757
Förfaller till betalning senare än fem år	-	327
<i>Leasingkontrakten hänför sig till hyra av paviljonger och förhyrda lokaler.</i>		
Leasingavtal där företaget är leasegivare		
Årets leasing/hysesintäkter avseende operationella leasingavtal (hyra för lokaler)	483 820	472 201
<i>94 % av bolagets hyresavtal har en löptid på 1-5 år och omförhandlas regelbundet vartefter hyresgrundande anpassningar och underhåll sker.</i>		

Not 11 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020	2019
Styrelse och verkställande direktör		
Löner och andra ersättningar	2 101	2 146
Sociala kostnader	1 776	1 382
<i>Varav pensionskostnader och förpliktelser 1157 tkr (736 tkr)</i>		
Övriga anställda		
Löner och ersättningar till övriga anställda	45 778	45 150
Sociala kostnader	18 790	19 103
<i>Varav pensionskostnader och förpliktelser 4481 tkr (3891 tkr)</i>		

Summa löner och andra ersättningar **68 445** **67 781**

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.

	2020	2019
Medelantal anställda		
Män	72	77
Kvinnor	30	33
Totalt	102	110
Könsfördelning i företagsledningen och styrelsen		
Kvinnor	7	7
Män	9	8
Totalt	16	15

Not 12 Räntekostnader

	2020	2019
Räntekostnader fastighetslån, Örebro kommun	24 251	14 660
Ränta på derivatinstrument (swap) netto	40 821	42 223
Övriga finansiella kostnader	180	369
Summa	65 252	57 252

Not 13 Skatt på årets resultat

	2020	2019
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	19 842	20 982
Redovisat resultat före skatt	71 942	43 840
Skatt enligt gällande skattesats (20,6 %)	-14 820	-9 031
Ej avdragsgilla kostnader	-4 673	-11 882
Intäkter som inte ingår i det redovisade resultatet	-31	-69
Skatt hänförlig till tidigare år	-318	-
Redovisad skatt	-19 842	-20 982

Aktuell och uppskjuten skatt = Redovisad effektiv skatt **19 524** **20 982**

Årets resultat före skatt	71 942	43 840
Ej avdragsgilla kostnader inklusive ej avdragsgill ränta	22 684	57 677
Intäkter som inte ingår i det redovisade resultatet	151	335

Not 14 Finansiella leasingavtal

I bolagets materiella anläggningstillgångar ingår leasingobjekt som innehas enligt finansiella leasingavtal enligt följande

	2020	2019
Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden	31 723	31 723
Ackumulerade avskrivningar	-2 134	-1 280
	29 589	30 443

Framtida minimileaseavgifter har följande förfallotidpunkter:

	2020	2019
Nominella värden		
Inom ett år	4 144	9 465
Senare än ett men inom fem år	-	4 144
	4 144	13 609
Nuvärden		
Inom ett år	4 063	9 280
Senare än ett men inom fem år	-	3 983
	4 063	13 263

Leasingkontrakten hänförs till paviljonger.

Not 15 Förvaltningsfastigheter

	2020-12-31	2019-12-31		2020-12-31	2019-12-31
Byggnader			Byggnadsinventarier		
<i>Ack anskaffningsvärden</i>			<i>Ack anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	4 141 282	3 695 970	Vid årets början	64 496	52 356
Nyanskaffning	270 175	458 124	Nyanskaffning	8 392	12 139
Avyttringar och utrangeringar	-2 696	-12 812			
Vid årets slut	4 408 761	4 141 282	Vid årets slut	72 888	64 495
<i>Ack avskrivning enligt plan</i>			<i>Ack avskrivning enligt plan</i>		
Vid årets början	-548 356	-439 932	Vid årets början	-12 001	-7 765
Avyttring och utrangering	1 221	12 096	Årets avskrivning	-4 984	-4 236
Årets avskrivning	-132 190	-120 520			
Vid årets slut	-679 325	-548 356	Vid årets slut	-16 985	-12 001
Planenligt restvärde	3 729 436	3 592 926	Planenligt restvärde	55 903	52 494
Mark			Markinventarier		
<i>Ack anskaffningsvärden</i>			<i>Ack anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	290 971	289 508	Vid årets början	50 579	38 707
Nyanskaffning	-	1 561	Nyanskaffning	13 780	11 872
Avyttring och utrangering	-253	-98			
Vid årets slut	290 718	290 971	Vid årets slut	64 359	50 579
Planenligt restvärde	290 718	290 971	<i>Ack avskrivning enligt plan</i>		
			Vid årets början	-9 192	-5 225
			Årets avskrivning	-5 234	-3 967
			Vid årets slut	-14 426	-9 192
			Planenligt restvärde	49 933	41 387
Markanläggningar			Bokförda värden		
<i>Ack anskaffningsvärden</i>			Byggnader	3 729 436	3 592 926
Vid årets början	228 945	200 584	Mark	290 718	290 971
Nyanskaffning	57 302	28 360	Markanläggning	250 221	202 074
Vid årets slut	286 247	228 944	Byggnadsinventarier	55 902	52 494
<i>Ack avskrivning enligt plan</i>			Markinventarier	49 867	41 387
Vid årets början	-26 871	-19 067			
Årets avskrivning	-9 154	-7 803			
Vid årets slut	-36 025	-26 870			
Planenligt restvärde	250 222	202 074			
				4 376 144	4 179 852

Not 16 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2020	2019
Marknadsvärde efter värdering	6 463 992	6 074 092

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

Not 17 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	26 610	25 455
Inköp under året	1 472	1 669
Avyttring och utrangering under året	-2 249	-515
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	25 833	26 609
Ingående ack avskrivningar	-14 925	-12 084
Årets utrangering	1 843	466
Årets avskrivning	-3 137	-3 307
Summa ackumulerade avskrivningar	-16 219	-14 925
Utgående planenligt restvärde	9 614	11 684

Not 18 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Pågående nybyggnad och förskott	263 864	130 436
Pågående om-tillbyggnad	132 042	192 191
Pågående hyresgästanpassningar	438	1 006
Aktiverat eget arbete	5 561	3 797
Utgående bokfört värde pågående nyanläggningar, om-tillbyggnader	401 905	327 430

Not 19 Långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteverket, momsfordran jämkningsmoms	-	2 071
Summa långfristiga fordringar	0	2 071

Not 20 Övriga kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsmoms, hyror	9 760	4 114
Skatteverket, momsfordran jämkningsmoms	2 071	3 409
Övriga fordringar	7 803	25 677
Summa kortfristiga fordringar	19 634	33 200

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	715	2 441
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	512	504
Summa	1 227	2 945

Not 22 Antal aktier

Aktiekapitalet består av 38 775 (38 775) aktier.

Not 23 Uppskjuten skatt

	2020	2019
Ingående uppskjuten skatt	91 250	69 950
Förändring underskottsavdrag	-4 342	-26 407
Förändring temporära skillnader	23 866	47 389
Summa avsättningar	110 774	90 932

Not 24 Långfristiga skulder

	2020	2019
Låneskuld Örebro kommun	4 074 000	3 824 000
Örebro kommun, momsjämkning	-	2 091
Summa långfristiga skulder	4 074 000	3 826 091
<i>Förfaller mellan två och fem år efter balansdagen</i>	-	2 091
<i>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</i>	4 074 000	3 824 000

Not 25 Skulder Örebro Kommun

	2020-12-31	2019-12-31
Koncernkonto	-1 910	62 031
Övriga kortfristiga fordringar	-12 650	-11 635
Förutbetalda hyror	49 746	17 332
Upplupna räntor	57	74
Övriga kortfristiga skulder	4 288	8 806
Summa	39 531	76 608

Bolaget är anslutet till ett koncernkonto hos Örebro Kommun. Limit koncernkonto uppgår till 200 mkr.

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottshyror från hyresgäst	7 703	3 591
Upplupna räntekostnader	4 589	4 710
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 072	17 062
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 364	25 363

Not 27 Ställda säkerheter och eventalförplikelser

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

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

Not 28 Upplysningar till kassaflödesanalysen

	2020	2019
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar	154 702	139 833
Aktivering av projektledartid	-4 780	-3 718
Realisationsresultat	-1 505	-52
Utrangeringar	5	-
Summa justeringar	148 422	136 063
Likvida medel		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassamedel	-	10
Banktillgodohavanden	1 207	2 211
	1 207	2 221

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

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

Not 29 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 30 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	248 651 936
Överkursfond	157 450 000
Årets vinst	52 099 077
	458 201 709

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägare utdelas	5 000 000
i ny räkning överförs	453 201 709
	458 201 709

Futurums styrelse



Jimmy Nordengren
-79, styrelseordförande



Jonas Karlsson
-71, 1:e viceordförande



Marianne Thyr
-58, 2:e vice ordförande



Ramona Bonin
-48, ledamot



Elisabeth Sverresson
-54, ledamot



Maria Haglund
-63, ledamot



Mattias Eonsuu
-71, ledamot



Bodil Svensson
-50, suppleant



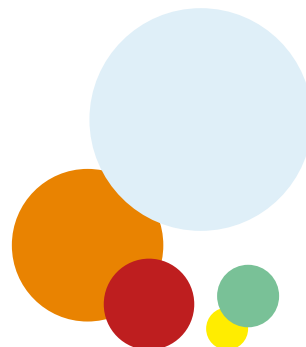
Mats Hammarlund
-66, suppleant



Henric Elgstrand
-84, suppleant

Auktoriserad revisor
Per Modin, Ernst & Young AB

Lekmannarevisorer
Britta Bjelle
Håkan Gransten





Futurum Fastigheter i Örebro AB

Pappersbruksallén 1
702 15 Örebro

019 - 767 91 00
info@futurumfastigheter.se
www.futurumfastigheter.se

Leveransadress:
Box 33 500
701 35 Örebro

Produktion: Emma Melkersson, kommunikatör, Tove Engqvist,
kommunikatör, Liz Hultgren, chef VD-stab
Foto: Tove Engqvist, Emma Melkersson, John Tellestedt,
Susanne Flink, Hanna Maxstad
Foto omslag: Freepik.com





Miljöer värdiga våra barn

Futurum är ett fastighetsbolag som utvecklar, förädlar och förvaltar skolor, förskolor, brandstationer och energilösningar. Vi gör vårt yttersta för att göra miljöerna värdiga de som befinner sig i dem. Så att de beger sig dit med glädje. Och inspireras att skaffa ny kunskap, utvecklas och blomma.

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

FUTURUM
FASTIGHETER I ÖREBRO AB