

Beslutad och Godkänd av styrelsen 2013-02-25

ÅRSREDOVISNING 2012

Våra värdeord:

- Omtanke
- Resurs-hushållning
- Glädje
- Samhällsnytta



Vår affärsidé

Förvalta, utveckla och bygga kostnadseffektiva och framtidssäkra miljöer som stödjer våra kunders verksamhet

Vår mission

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

Vår vision

Miljöer värdiga våra barn

Våra värdeord

Omtanke

Vi bryr oss; om våra hyresgäster, om varandra, om de barn och ungdomar som brukar våra lokaler. Vi är lyhörda och har en positiv attityd gentemot alla vi kommer i kontakt med. Vi bjuder på ett leende, ett kort samtal med någon, det lilla extra som betyder så mycket. Det som skapar tillit och förtroende.

Resurshushållning

Vi tar ett stort ansvar för att minska miljöpåverkan och reducera energiförbrukningen. Vi gör smarta materialval, effektiviserar våra försörjningssystem och använder transporter som påverkar miljön så lite som möjligt. Vi använder våra resurser klokt, i det stora och i det lilla, för att nå långsiktig hållbarhet

Glädje

Vi tar glädjen med oss till jobbet och ut på våra uppdrag. Vi uppmuntrar och hjälper varandra om det behövs. Om vi ger glädje får vi glädje tillbaka.

Samhällsnytta

Vi tar alla ansvar för vår verksamhet och har alltid våra hyresgästers bästa för ögonen. Tillsammans skapar vi ändamålsenliga lokaler som uppfyller kraven för de verksamheter som ska bedrivas där. Överskott i verksamheten investeras i största möjliga mån i resurser som gynnar hyresgästerna, till exempel extra underhåll och renoveringar. Vi lever efter principen att affärsnytta och samhällsnytta går hand i hand.

Våra mål – övergripande målområden

BARNS OCH UNGAS BEHOV

Vi ska se till att de miljöer där våra barn och ungdomar vistas är socialt och fysiskt trygga, kreativa och friska.

HÅLLBAR TILLVÄXT

Vi ska bygga klimatsmart och samarbeta med lokalförsörjningsenheten. Vi ska ta fram funktionskrav för ny- och ombyggnad. Kraven ska sätta maxgränser för energiförbrukning, inomhusklimat och materialval. Vi ska, så långt det är möjligt, optimera energiutnyttjande och transporter. Vi vill bygga energieffektiva fastigheter med hjälp av miljöriktiga och kloka bygglösningar. Futurum bygger för framtiden.

TRYGG VÄLFÄRD

Vi ska säkerställa en trygg och bra arbetsmiljö för barn, ungdomar och personal. Att minimera olycksrisker i våra lokaler och byggnader är en självklarhet. Vi ska alltid vara lyhörda och öppna för de förutsättningar som gäller lokalt eller i en enskild byggnad. Trygghet ska genomsyra vårt tänkande, båda vad gäller lokalerna i sig, som vägar, belysning och områden som tillhör lokalerna.

MÄNNISKORS EGENMAKT

Vi ska utforma rutiner och system för flexibel användning av skollokaler på kvällar och helger. Vi ska vara måna om att föra en dialog med våra kunder, barn, föräldrar och personal. Våra medarbetare ska ha ett tydligt mandat att ta beslut i olika processer som rör vår verksamhet. Internt ska vi föra en dialog bland personalen så att alla vågar fatta egna beslut, vågar ta ansvar och vill vara med och påverka.

Med egenmakt menas att en individ i en organisation eller grupp ska känna att han eller hon har makt över sin egen situation, sina arbetsuppgifter, sin närmiljö, etc.

EKONOMI

Vi ska optimera driftekonomin i vårt bestånd med genom att hålla en låg driftkostnad per kvadratmeter och år. Vi ska försöka öka underhållsindex (kr/kvm) för varje år. Vi ska följa upp nyckeltal och presentera dem på ett tydligt och pedagogiskt sätt, helst vid varje möte. Omfattande ekonomiska prognoser ska ske minst två gånger per år. Vår budget ska vara i balans. Vi ska använda oss av individuell lönesättning.

PERSONAL OCH ORGANISATION

Vi ska öka jämställdheten och mångfalden i företaget. All personal ska kontinuerligt kompetensutvecklas. Vi ska ha en god personalvård och våra medarbetare ska ha medinflytande i verksamheten. Vi ska ha rättvisa och marknadsmässiga löner för vår bransch. Vi ska ha en grundbemanning som gör det möjligt att förvalta och utveckla vårt bestånd på det sätt som vi har beslutat och som våra kunder förväntar sig. Det ska årligen genomföras en NMI-undersökning (Nöjd Medarbetar Index) som visar vilka områden som behöver förbättras för att på ett effektivt sätt göra medarbetarna mer nöjda.

Vi ska utarbeta en ledarskapspolicy för företaget. Vid medarbetarsamtal ska den så kallade Jobb-tårtan användas. Det är en modell som bland annat pekar på vad som ingår i jobbet och vad som är drivande och hindrande för en medarbetare att fullgöra sin arbetsuppgift.

KUND OCH MARKNAD

Vi ska ha en god dialog och täta kontakter med våra kunder, både internt och externt. Vi ska vara synliga i rätt sammanhang, det vill säga i våra fastigheter. Vi ska vara efterfrågade och väl ansedda för vår kompetens och vårt sätt att förvalta och utveckla våra fastigheter. Vårt varumärke ska vara välkänt internt och externt och vi ska alltid sträva efter att stärka och vårda det. Varumärket Futurum Fastigheter ska förknippas med god service och sunda lokaler – miljöer värdiga våra barn.

ÅRET SOM GÅTT, VD INFORMERAR

Stark vision har vänt skutan

”Tänk, vad vi har kommit långt på bara ett år.” Orden kommer från en av mina medarbetare. Samma ord, men formulerade lite annorlunda, kommer även från våra hyresgäster. På bara ett år har vår egen självbild förändrats. Vi vet att vi kan, och visar vår kompetens varje dag. Vi har ett engagemang som nästan går att ta på. Alla mina medarbetare har tagit ett steg framåt.

På bara ett år har också hyresgästernas bild av oss förändrats. Det visar sig tydligt i de djupintervjuer med ett 20-tal kunder som gjorts vid två tillfällen; före och efter bildandet av Futurum. Nu har kunderna en positiv hållning till hur vi utför vårt arbete. De tycker att det är enkelt att felanmäla och att åtgärderna sker snabbt. De anser att vi har en stark organisation med en tydlig profil. Och de känner sig trygga med vår kompetens inom fastighetsteknik. Enkelt uttryckt, vi anses vara duktiga på det vi inte varit duktiga på förut.

För det ska vi vara stolta, vi ska bära med oss berömmet och sträcka på våra ryggar. Men vi ska inte slå oss till ro. Vi ska fortsätta utvecklas, inspirerade av den positiva spiral vi är inne i. Vi ska skaffa oss spetskompetens på ännu fler områden och bli ännu bättre på servicedelen i våra leveranser. Det är på det viset, bland annat, som vi kan förtjäna våra kunders förtroende även i fortsättningen.

Hur har vi då lyckats vända skutan på endast år? Vi har en stark vision, det är där allt har börjat. Visionen lyder: ”Miljöer värdiga våra barn”.

Det är en förmån att ha en sådan vision. Dels för att den inkluderar det värdefullaste vi har. Dels för att den är glasklar. Den går inte att misstolka, inte att bortförklara. Vår vision är ett perfekt styrmedel. Det är den som fått alla oss i Futurum att kunna stå vid rodret, tillsammans och var och en, och navigera mot rätt mål i horisonten. Förskolorna, skolorna, idrottshallarna, befolkade av våra egentliga kunder – barnen och ungdomarna. Det vanliga är att börja med målen och styra mot dem. Vi har börjat med visionen och styrt mot den. Tvärtom mot det gängse. Men rätt för oss.

Det fascinerande är också att vi i stort sett har samma medarbetare idag som innan Futurum bildades. Med visionens hjälp har de utvecklat den potential de alltid haft inombords. Vad händer då? Jo, var och en växer, och med tilltron till sig själv i ryggen hjälper de andra att växa. Tänk dig, ett helt företag med sådana medarbetare. Det är vi. Vi behöver vara ett sådant företag, för vi har massor av utmaningar och intressanta projekt framför oss. Det ska byggas nya förskolor i bland annat Nya Hjärsta, Garphyttan, Ekeby-Almby och Vivalla. Skolköken på Almby skola och Lillåns skola ska byggas om. Vi håller just nu på med upphandlingen av Lundbyskolan, som ska totalrenoveras med start 2013. Det är en del av det som hägrar. Jag säger hägrar, för vi längtar efter att sätta igång. Vi vill ta vårt ansvar som fastighetsägare och tänker inte äventyra våra barns och ungdomars välmående.

Om fem år har vi som mål att vara Örebros bästa fastighetsförvaltare. Fram till dess kommer det att behöva byggas 25-30 nya förskolor för att matcha inflyttning och övrig befolkningsökning. Vi är en del av den resan. En betydande del. Visst är framtiden härlig?

Göran Lunander, vd,
Futurum Fastigheter i Örebro AB

Våra värdeord:

- Omtanke
- Resurs-hushållning
- Glädje
- Samhällsnytta



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelse 2012

Styrelsen och verkställande direktören för Futurum Fastigheter i Örebro AB (Futurum), organisationsnummer 556736-6215, får härmed avge följande berättelse över verksamheten 2012.

Ägare och verksamhet

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

Futurum ansvarar även för förvaltningen av en stor del av Örebro kommuns fastighetsbestånd, vilket betyder att Futurum under 2012 förvaltade ytterligare cirka 300 fastigheter.

År 2012 har varit ett omvälvande år med att skapa en bolagsstruktur. Mycket tid och kraft har lagts ned på detta.

Fastigheterna

BESTÅNDET

Futurum äger och förvaltar huvuddelen av Örebros för-, grund- och gymnasieskolbyggnader. För närvarande äger Futurum 141 fastigheter. Av dessa är 69 förskolor, 48 grundskolor och 4 gymnasieskolor. I fastighetsbeståndet finns även 20 fastigheter med boenden, lokaler och garage.

Den totala ytan uppgick vid årsskiftet till 370 053 kvm. Den uthyrningsbara ytan uppgick till 349 286 kvm. Det planenliga restvärdet för byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier uppgick vid årsskiftet till 1 351 815 tkr.

INVESTERINGAR

Under verksamhetsåret har bolaget genomfört och resultatfört löpande underhållsåtgärder till en summa av 61 269 tkr. Det pågår dessutom ett antal ny-, till- och ombyggnadsprojekt. Den totala investeringsvolymen uppgick till 72 607 tkr under 2012.

Underhållsåtgärder

Under verksamhetsåret 2012 har resultatförts 61 269 tkr för planerade underhållsåtgärder. Bolaget genomförde över 150 större underhållsprojekt under verksamhetsåret och ytterligare ett 80-tal projekt påbörjades och kommer att avslutas i början av kommande budgetår. Inriktningen har varit att återställa byggnaders väderskydd och därför har taktäckningar, fasader, fönster och dörrar prioriterats. Även invändigt underhåll och utbyte av fastighetstekniska installationer och belysningar genomfördes.

Exempel på större underhållsåtgärder är byte av plåttaket på Karolinska skolan, där arbetet genomfördes som ett arbetsmarknads- och integrationsprojekt i samarbete med Lillåns Bleck & Plåt, SFI och arbetsförmedlingen.

Byten av taktäckning gjordes på bland annat Engelbrektskolan, Lillåns skola, och Sörbyskolan.

Andra större genomförda underhållsåtgärder är:

- Fönsterbyten på bland annat Gumaeliuskolan, Tegnérskolan och Gnistan.
- Målning och renovering av fasader på bland annat Ölmbrotorps skola, Lillåns södra skola, Sveaskolan, Närkes Kils skola, Glanshammars skola, Odenskolan, Hästskons förskola, Pettersbergs förskola, Oskarstorgets förskola med flera.
- Lagning och omfärgning av putsfasader på Stureskolan och Karolinska skolan.
- Nya diskmaskiner och ugnar i storköken på Navets skola, Tullängsskolan och Karolinska skolan
- Invändiga underhållsåtgärder, bland annat bollhallen på Karolinska skolan, avdelningsköken på Vintergatans förskola och köket på Solskenets förskola och NO-salar på Karolinska skolan och golv på Navets skola.

Klimat och energi

Futurum Fastigheter arbetar för att minimera användningen av våra gemensamma ändliga resurser. Användandet av färskvatten, värme och el ska minska genom effektiv drift och kontinuerliga investeringar. Vårt arbete styrs av målsättningarna i Örebro Kommuns klimatplan. Efter att Kommunfastigheter i flera år framgångsrikt minskat värmeanvändningen, är det nu minskning av el och olja som är de primära arbetsområdena.

Under 2012 mättes de flesta av våra större fläktar upp med syftet att reducera elanvändning samt kostnaden för drift och skötsel av luftbehandlingsanläggningarna. Mätningarna påvisade stor effektiviseringspotential med återbetalningstid på 3-6 år. Flera fläktinsatser byttes med egen personal och arbetet ska fortsätta under 2013. Några mindre belysningsåtgärder genomfördes i några fastigheter. Ett samarbetsavtal med leverantören av våra pelletspannor arbetades fram och samarbetat har inletts för att minimera driftavbrotten och därmed minska vår oljeanvändning.

Tillsammans med Schneider Electric genomfördes en ny analys av Tullängsskolans energianvändning enligt EPC-konceptet. Resultatet visar att betydande besparingar kan åstadkommas med lönsamhet på mindre än 12 år. Futurums bedömning är att åtgärderna är intressanta, men att åtgärdsförslagen med fördel kan genomföras i egen regi och till stor del med egen personal. En ny budget har tagits fram där återbetalningstiden är halverad.

Precis som vi kunde se vid tertialbokslutet visar elanvändningen en ökad trend under 2012. För Futurums fastigheter ökade nyckeltalsförbrukningen med 1,3 procent jämfört med föregående år. Det finns lysande undantag, exempelvis Björkhagaskolan, som med ny belysning minskade elanvändningen med 30 %. Det ger en kostnadssänkning med 60 tkr per år. Däremot har samma åtgärd på förskolan Karlslundsvillan inte gett något mätbart resultat. Vi kommer att granska varför samma åtgärd får så olika resultat.

Fjärrvärmeförbrukningen minskade 2012 med 1,6 % (klimatjusterat nyckeltal). Hela värmeförbrukningen, samtliga energislag tillsammans, minskade med 0,3 %. Under 2012 köptes en utredning med avsikten att minska oljeförbrukningen på Latorps skola. Utredningen resulterade i några mindre åtgärder som kan minska oljeanvändningen i betydande utsträckning. Det är åtgärder som vi också kan applicera på fler anläggningar uppvärmda med värmepump. Oljeförbrukningen som helhet ökade drastiskt med 50 m³ till följd av driftproblem på pellet- och värmepumpsanläggningar samt att värmeleverans återupptagits till Hagagården i Glanshammar. Tre anläggningar, Glanshammar (19 m³), Vintrosa (13 m³) och Närkes Kil (10 m³) svarade för större delen av ökningen.

Vår verksamhet behöver en tydligare målstyrning där arbetet med ett nytt kvalitets- och miljöledningssystem är en framgångsfaktor. Med ett sådant system använder vi våra resurser på ett bättre sätt. En förstudie startade i slutet på 2012 med inledande intervjuer av alla områdesansvariga och ett antal reparatörer. Arbetet fortgår under 2013.

För att nå klimatmålen, kommer vi troligen även att behöva genomföra mindre lönsamma åtgärder, som nya belysningsinstallationer, i många av våra fastigheter. Ny belysning förbättrar också inomhusklimatet. Ljuset blir bättre och värmeavgivningen från belysningsinstallationen blir lägre.

Personal

Antalet anställda vid Futurum Fastigheter AB årsskiftet 2012 var 93 personer, 16 kvinnor och 77 män. Antalet årsarbetare var 93 personer. Personalomsättningen uppgick till 6,5 %, där avslutade visstidsanställningar stod för 5,4 %.

Vi anställde 6 personer i tillsvidareanställningar och 29 personer i allmän visstidsanställning. Av visstidsanställningarna ingick 26 personer i ett projekt för yttre skötsel. 86,2 % av alla visstidsanställningar var personer med utländsk bakgrund.

Ledningsgruppen bestod vid årsskiftet 2012 av totalt 5 personer, 2 kvinnor och 3 män.

Styrelsen bestod vid årsskiftet av 10 personer, 5 kvinnor och 5 män. I styrelsen fanns 7 ordinarie ledamöter och tre suppleanter. Av de ordinarie ledamöterna var 4 män och 3 kvinnor.

Futurum Fastigheter AB hade endast en feriearbetare under sommaren 2012.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron var under 2012 låg i bolaget, inga rehabiliteringsutredningar gjordes och besöken hos företagshälsovården för arbetsrelaterade åkommor var få.

Totalt sjukfrånvaro	2,83 %
- varav kvinnor	3,10%
- varav män	2,56 %
Upp till 60 dagar, män och kvinnor	2,13 %
Över 60 dagar, män och kvinnor	0,70 %

Löneökningarna för 2012 föregicks av en löneanalys och sedan individuell förhandling där ökningen blev 5,6 procent för Vision och 5,3 procent för Sveriges Ingenjörer. Kommunal genomförde en traditionell förhandling enligt löneavtal HÖK 12.

Löneanalysen bygger på bland annat en lönejämförelse med andra kommunala bolag såsom Örebrobostäder AB och Örebroporten AB samt statistik från SCB.

En lönekartläggning genomfördes och inga osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor kunde påvisas.

Friskvårdsbidraget (1 000 kr/anställd och år) användes under 2012 av 29 personer (6 kvinnor och 23 män), vilket innebär att 31,2 % av personalen utnyttjade bidraget under första året.

För att Futurums medarbetare ska kunna genomföra företagets uppdrag och utveckla sitt arbete genomfördes kompetenshöjande insatser under 2012 med bland annat ledarskapsutbildning, mobila arbetsplattformar, ”smarta steget”-trafiksäkerhetsutbildning och utbildning i Excel. Aktiviteterna syftade dels till att stimulera medarbetarnas personliga utveckling, engagemang och trivsel och dels till att stärka kompetensnivån inom bolaget.

Ekonomi

Resultatet från den löpande verksamheten, fastighetsförvaltning och administration, uppgår till 43 568 tkr. Årets resultat efter finansnetto uppgår till 10 616 tkr.

Finansiering

Finansverksamheten regleras av företagets finanspolicy. Futurums låneskuld uppgår till 1 310 000 tkr. Lånen är upptagna enbart i svensk valuta. Futurum arbetar med derivatinstrument i syfte att uppnå önskad risknivå i låneportföljen. Ränteswappar bokförs med mellanskillnaden av betalningsströmmar brutto som ränteintäkt-räntekostnad. 1 100 000 tkr är säkrat med räntederivat.

Vägd genomsnittsränta 1,92 procent, uppskattad ränta om 12 månader enligt huvudscenario är 1,96 procent med en säkerhet om 0,16 procent. Andel räntebindning med förfall inom 1 år är 21,4 procent och genomsnittlig räntebindningstid är 4,64 år.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande resultat:

Överkursfond	67 450 000 kr
Balanserade vinstmedel	4 151 kr
Årets resultat	<u>4 330 267 kr</u>
Summa	71 784 418 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs **71 784 418 kr**

Utdelningsbetingat koncernbidrag har, under förutsättning av årsstämmans godkännande, lämnats till moderbolaget, Örebro Rådhus AB med 9 500 tkr, samtidigt har 4 790 tkr mottagits i aktieägartillskott.

RESULTATRÄKNING 2012

<u>Belopp i tkr</u>	Not	2012-01-01-- 2012-12-31	2011-01-01-- 2011-12-31
Nettoomsättning	1	278 466	
Fastighetskostnader	2	-137 037	
Underhållskostnader		-61 269	
Driftnetto		80 160	
Av-nedskrivning i förvaltningen	3,8	-23 795	
Bruttoresultat		56 365	-
Central administration och marknadsföring	4	-12 797	-1 263
Rörelseresultat		43 568	-1 263
Ränteintäkter		5 869	2
Räntekostnader		-38 821	-
Resultat efter finansiella poster		10 616	-1 261
Bokslutsdispositioner	5	-6 286	1 260
Resultat före skatt		4 330	-1
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		4 330	-1

BALANSRÄKNING 2012

Belopp i tkr	NOT	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	1 351 815	
Inventarier och övriga anläggningstillgångar	7	5 645	
Pågående nyanläggningar, om-tillbyggnader	8	<u>72 607</u>	
		1 430 067	-
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga fordringar	9	<u>76 136</u>	
		<u>76 136</u>	-
Summa anläggningstillgångar		1 506 203	-
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		48 710	-
Fordringar koncernföretag		211	1 260
Övriga kortfristiga fordringar		39 728	315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>3 452</u>	<u>24</u>
		92 101	1 599
Kassa och bank	10	<u>13 971</u>	-
Summa omsättningstillgångar		<u>106 072</u>	<u>1 599</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		1 612 275	1 599

BALANSRÄKNING 2012

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	11	67 550	100
		67 550	100

Fritt eget kapital

Överkursfond		67 450	-
Balanserade vinstmedel		4	4
Årets resultat		4 330	0
		71 784	4
		139 334	104

Obeskattade reserver

Akkumulerade avskrivningar utöver plan	12	1 576	-
		1 576	-

Långfristiga skulder

Långfristig skuld Örebro kommun	13	1 386 136	-
		1 386 136	-

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		50 637	
Skulder koncernföretag		5 106	628
Övriga skulder		21 837	23
Upplupna kostnader och föutbetalda intäkter		7 649	844
		85 229	1 495

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 612 275

1 599

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i tkr 2012-12-31 2011-12-31

Ställda säkerheter Inga Inga

Ansvarsförbindelser Inga Inga

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

Futurum AB använder den funktionsindelade resultaträkningen. Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) ÅRL samt följer redovisningsårets rekommendationer, utom när det gäller bokning av mottaget aktieägartillskott där redovisningsprinciperna från moderbolaget Örebro Rådhus AB har följts.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder värderas till anskaffningsvärde, om inte annat anges. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Intäkterna redovisas netto efter moms och rabatter. I bokslutet 2012 finns inga förutbetalda hyror för 2012 uppbokade då debitering skedde först i januari 2013.

Fastigheter

Färdigställda ny-, till- och ombyggnader samt förbättringar av värdehöjande karaktär har aktiverats och skrivits av enligt plan. Avskrivningar enligt plan grundas på anläggningarnas ursprungliga anskaffningsvärden och fördelas över den beräknade ekonomiska livslängden som framgår nedan.

Fordringar

Fordringar upptas efter individuell värdering till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade ekonomiska livslängder. Anläggningstillgångarna avskrivs linjärt enligt följande:

Byggnader	2,0 %
Inventarier	3-10 år
Inventarier av mindre värde kostnadsförs direkt.	

NOTER

Not 1. Nettoomsättning

2012

Hysesintäkter Lokaler	268 226	
Outhyrt	-5 748	
Debiterade administrationsavgifter	1 505	
Ersättningar Förvaltningsavtal	4 417	
Övriga ersättningar	10 066	
Summa intäkter	278 466	

Not 2. Driftkostnader

2012

Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	40 685	
Mediaförbrukning	51 351	
Avskrivning av inventarier och bilar	492	
Fastighetsadministration	42 268	
Fordonskostnader	2 241	
Summa Driftkostnader	137 037	

Not 3. Av- och nedskrivning i förvaltningen

Avskrivningar enligt plan grundas på anläggningarnas ursprungliga anskaffningsvärden och fördelas jämnt (linjärt) över den beräknade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsplaner har tillämpats:

Byggnader	50 år
Inventarier	3-10 år

Not 4. Central administration och marknadsföring

2012

2011

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

Reklam & Pr	389	
Datakostnader	2 213	
Avskrivning inventarier	198	
Personalkostnader Företagsledning och styrelse	4 752	
Övriga administrativa kostnader	2 613	1 263
Omställningskostnader	2 632	
Summa Central administration och marknadsföring	12 797	1 263

Personalkostnader **2012**

Styrelse och verkställande direktör

Löner och andra ersättningar	1 963
Sociala kostnader	594
<i>Varav pensionskostnader och förpliktelser</i>	253

Övriga anställda

Löner och andra ersättningar	23 210
Sociala kostnader	7 643
<i>Varav pensionskostnader och förpliktelser</i>	1 635

Summa löner och andra ersättningar **33 410**

Ersättning till revisorer **2012**

Ersättning till revisionsföretag	70
Varav avser andra uppdrag än revision	15

Not 5. Bokslutsdispositioner **2012**

Avskrivningar utöver plan	-1 576
Koncernbidrag till Örebro Rådhus AB	-9 500
Aktieägartillskott	4 790
Summa Bokslutsdispositioner	-6 286

Not 6. Byggnader och mark **2012**

Byggnader

Ingående anskaffningsvärde	
Inköp under året	1 375 610
Försäljningar och utrangeringar under året	-1 468
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 374 142

Ingående avskrivningar	
Försäljningar och utrangeringar under året	1 468
Årets avskrivningar	22 327
Utgående ackumulerade avskrivningar	23 795

Utgående bokfört värde byggnader och mark **1 351 815**

Not 7. Inventarier**2012**

Ingående anskaffningsvärde	
Inköp under året	6 336
Försäljningar och utrangeringar under året	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 336
Ingående avskrivningar	
Försäljningar och utrangeringar under året	
Årets avskrivningar	691
Utgående ackumulerade avskrivningar	691
Utgående planenligt restvärde	5 645

Not 8. Pågående nyanläggningar, om-tillbyggnader**2012**

Pågående nybyggnad	13 584
Pågående om-tillbyggnad	52 839
Pågående markanläggningar	585
Aktiverat planerat underhåll	5 599
Utgående bokfört värde pågående nyanläggningar, om-tillbyggnader	72 607

Not 9. Långfristiga fordringar**2012**

Skatteverket, Momsfordran Jämkningsmoms	76 136
Skatteverket, Momsfordran	-
Summa långfristiga fordringar	76 136

Not 10. Kassa och Bank**2012**

Kassa	1
Swedbank	13 644
SEB	326
Summa Kassa och bank	13 971

Not 11. Eget kapital

	Aktiekapital	Överkursfond	Fritt eget kapital
Ingående Balans	100		4
<i>Årets förändring</i>			
Nyemission	67 450	67 450	
Resultat 2012			4 330
Utgående Balans	67 550	67 450	4 334

Not 12. Obeskattade reserver 2012

Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	1 576
--	-------

Summa obeskattade reserver 1 576

Not 13. Långfristiga skulder 2012

Låneskuld Örebro kommun	1 310 000
Örebro kommun, momsjämkning	76 136

Summa långfristiga fordringar 1 386 136

NYCKELTAL

Soliditet i %	8,64
Driftnetto, tkr	80 160
Direktavkastning i %	5,9

Örebro 25 februari 2013

Mats Sjöström
Ordförande

Håkan Gransten

Magnus Lagergren

Camilla Andersson

Daniel Granqvist

Ia Malmqvist

Marianne Thyr

Göran Lunander
Verkställande direktör

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Styrelsen 2012

Mats Sjöström, ordförande
Håkan Gransten, ledamot
Magnus Lagergren, ledamot
Camilla Andersson, ledamot
Daniel Granqvist, ledamot
Ia Malmqvist, ledamot
Marianne Thyr, ledamot
Mohammed Barkhad, suppleant
Charlotte Edberger Jangdin, suppleant
Maria Haglund, suppleant

Revisorer

Stefan Tärnell, auktoriserad revisor, KPMG

Suppleant

Claes Pettersson, auktoriserad revisor, KPMG

Lekmannarevisorer

Leif Lewin

Karin Melin Nauc ler

Suppleanter

Arne Christiansson

Lars  string