

The background image is a photograph of a modern, multi-story building with large glass windows and a light-colored facade. The building is partially obscured by a large, leafy tree in the foreground. The sky is filled with white, fluffy clouds. The entire image has a greenish tint. The text is overlaid on the upper right portion of the image.

ÖREBROPORTEN  
**2020**  
HÅLLBARHETSRAPPORT

# DET HÄR ÄR ÖREBROPORTEN

## Örebroportens uppdrag och affärsmodell

Örebroporten Fastigheter, nedan kallat Örebroporten, är ett helägt kommunalt fastighetsbolag. Örebroporten är helägt av Örebro Rådhus AB. Örebroporten i sig är i sin tur delägare i ytterligare bolag.

Denna hållbarhetsrapport avser endast Örebroporten, underliggande bolag ingår alltså inte i rapporteringen. Örebroporten drivs enligt aktiebolagslagen och på affärs-mässiga grunder. Örebroporten träffas också av kommunallagen, offentlighet- och sekretesslagen och LOU. Utöver lagkraven så regleras Örebroportens verksamhet av Örebro kommuns bolagsordning, bolagspolicy och direktiv i det årliga dokumentet Övergripande Strategier och Budget. Direktiven från ägaren styr vilka beslut som självständigt får fattas av verksamheten och vilka ärenden som kräver godkännande av kommunfullmäktige. Örebroportens styrelse är politiskt sammansatt och

utses av kommunfullmäktige i Örebro.

Bolaget har till ändamål att inom ramen för en allmänt inriktad och kompetens-enlig kommunal näringspolitik komplettera marknadens utbud av lokaler för närings-verksamhet genom att förvärva, äga, förvalta, utveckla, överlåta eller upplåta fastigheter samt att genom information och marknadsföring lämna näringslivet en god service i frågor om mark- och lokalutnyttjande i kommunen. Vidare ska bolaget på uppdrag av kommunen förvärva, äga, förvalta, utveckla och upplåta fastigheter för kommunens egen verksamhet.

Örebroporten ska förvalta och utveckla näringsfastigheter i samarbete med näringslivet i Örebro som komplement när marknaden inte kan tillgodose lokalbehoven. Örebroporten ska förvalta och utveckla idrotts-, kultur-, kongress-, utbildnings- och kontorsfastigheter på uppdrag av

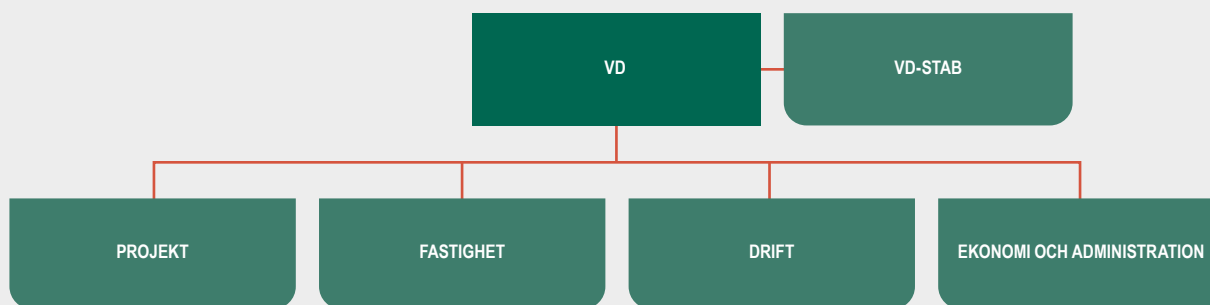
Örebro kommun. Bolaget ska fungera som kommunens verktyg för utveckling och omställning av kommunala fastigheter.

Örebroporten ska fortsätta arbetet med att förverkliga målen i kommunens styr-dokument inom miljö- och hållbarhetsom-rådet. Även fortsättningsvis ska åtgärder vidtas för att skapa långsiktigt hållbara fastigheter ur energi och miljösynpunkt. Vidare ska Örebroporten kartlägga möjlig-heterna att bidra till ökad andel solenergi, såväl i produktion som förbrukning.

Örebroportens styrelse fastslår varje år en affärsplan som visar på hur det kommu-nala uppdraget ska förverkligas under året.

Grunden för verksamheten är samhälls-nytta som är affärs-mässig. Alla uppdrag som Örebroporten får från ägaren, liksom egna fattade beslut, ska vila på den grun-den. Det är dock viktigt att komma ihåg att samhällsnyttan ibland bedöms viktig

### ÖREBROPORTENS ORGANISATION





även om det är svårt att på kort sikt räkna hem ett projekt eller en insats ekonomiskt. Om ett projekt eller en insats är tveksam ur strikt ekonomisk synvinkel kan en samlad bedömning ändå landa i att projektet/insatsen ska genomföras.

Bolaget äger och förvaltar ungefär 360 000 kvadratmeter lokaler. Variationen av är stor, det är en blandning av nytt och gammalt. Många byggnader är unika och speciella både avseende sin utformning och sin verksamhet. Några av de objekt som Örebroporten förvaltar är elitidrottsområdet på Eyrafältet, Conventumanläggningen, Örebro Airport, Konserthuset, flera skolor och kontorsbyggnader. Ett av uppdragen är också att utveckla nya miljöer och vara en motor i förändringen och utvecklingen av staden.

Omsättningen var 351 mnkr för 2020. Antalet årsanställda var 39 personer.

**Affärsidén är att utveckla hållbara miljöer som stärker Örebro.**

**Vision – Nya möjligheter**

**Vår värdegrund**

- I vår roll som medarbetare och kollega på Örebroporten har, och tar, vi alla ansvar för varandra
- När jag är mitt uppe i min roll och utför mitt uppdrag gör jag det på ett sätt som också skapar förutsättningar för andra
- När vi arbetar för Örebroportens mål vet vi att det är just samordningen och samarbetet som stärker vår företagskultur.

## Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Under 2020 har Örebroporten arbetat fram en hållbarhetsstrategi. Strategin ersätter den tidigare miljöpolicy och tanken är att strategin tar avstamp i FN:s globala hållbarhetsmål samt Örebro kommuns Hållbarhetsprogram.

Strategin pekar ut tre områden som är kopplade till flera av de globala målen. De tre områdena är:

- **RESURSER OCH KLIMAT**  
Genom detta fokusområde ska vi säkerställa att vårt arbete går i linje med delen ”hållbara miljöer” i vår affärsidé. Örebroporten använder resurser och material, det är allt ifrån byggnadsmaterial, förbrukningsvaror, olika medieförbrukningar som avfall, vatten, el och värme. I förlängningen inkluderar resurser även klimatet, eftersom det ger upphov till utsläpp av växthusgaser.
- **MÄNNISKAN I ÖREBRO**  
För att stärka Örebro som stad är det viktigt att det finns platser för alla och att vi känner samhörighet. Flera av Örebroportens fastigheter har till syfte att finnas där för Örebroarna som gemensamma mötesplatser. Självklart inkluderar detta fokusområde både frågor som rör människan i samhället och i företaget. Frågor som trygghet, mänskliga rättigheter, ingen särbehandling är sådant som vi som stor aktör kan påverka, både i företaget och staden.
- **SAMVERKAN FÖR ÖREBRO**  
Örebroporten ska utveckla Örebro vilket vi inte kan göra ensamma. Samverkan mellan olika aktörer är en nyckelfaktor för att bygga och förvalta en attraktiv och hållbar stad. Det krävs engagemang och samsyn om gemensamma angelägenheter från berörda aktörer. Det rör sig både om våra ägare, politiker, andra fastighetsägare, kommunala förvaltningar och nämnder, hyresgäster/kunder, leverantörer, civilsamhälle och samarbetspartners.  
Nästa steg i arbetet är att lyfta fram alla belastningar/aktiviteter och möjligheter (aspekter) för dessa tre områden. De mest betydande aspekterna kommer att målsättas eller styras via riktlinjer.  
Arbetet med aspekterna sker tillsammans med all personal på Örebroporten och förankras även med företagets styrelse. Utifrån den kompetens och erfarenhet som finns, lyfts därmed även intressenternas viktigaste frågor in i arbetet.

# Vad innebär arbetet med hållbarhet för Örebroporten?

Den bästa definitionen av hållbarhet är den som gjorts i samband med att FN:s globala hållbarhetsmål arbetades fram. Den visar på bredden av hela arbetet och skapar en förståelse för att det i slutändan handlar om att skapa en planet som är livskraftig och funktionell utifrån hur vårt samhälle ser ut i dag. Den inkluderar både planeten, vår samhällsstruktur, ekonomi och människan.

Precis som alla andra företag så berörs Örebroporten av samtliga målområden, men det är vissa områden där företaget kan

göra mer än inom andra. Örebroportens affärsidé är att utveckla hållbara miljöer som stärker Örebro. Det är ett omfattande uppdrag som ställer många frågor på sin spets och som tydligt visar på en vilja och intention att frågor som berör hållbarhet ska vara en självklar del i allas dagliga arbete.

## FN:s Globala hållbarhetsmål

Örebroportens hållbarhetsarbete har sin grund i FN:s 17 globala mål för en hållbar utveckling.



# Hållbarhet i Örebro kommun

Under året antog Örebro kommun ett Hållbarhetsprogram som gäller för hela kommunkoncernen och därmed även för Örebroporten. Programmet blickar långt fram i tiden, vilket krävs när det gäller så stora frågor. Målområdena sträcker sig till 2030 och 2050. Utöver FN:s globala mål omfattar programmet även EU direktiv, lagstiftning och lokala och regionala utvecklingsmål.

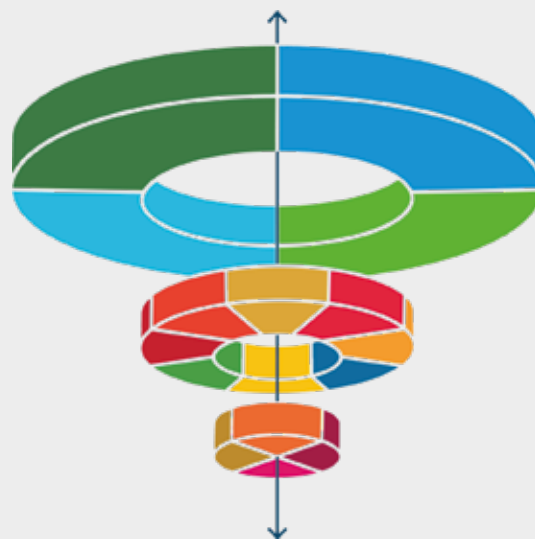
Programmet innehåller tre övergripande mål som ska uppnås till 2050, dessa mål gäller:

- Folkhälsan
- Klimatet
- Ekologiska fotavtryck

Utöver dessa övergripande mål har sex delområden ringats in, dessa utgör kärnan i hur hållbarhetsarbetet ska bedrivas i kommunen. Alla mål och delområden hänger samman och helheten är viktig för att undvika målkonflikter mellan dom olika områdena.

1. Örebroare i sin fulla kraft  
(berör 1, 2, 3, 5, 8, 10 och 16)
2. Lärande, utbildning och arbete genom hela livet i Örebro  
(berör 1 till 4, 8, 10, 11 och 16)
3. Ett tryggt och gott liv för alla i Örebro  
(berör 1, 2, 3, 5, 8, 10 och 16)
4. Örebro skapar livsmiljöer för god livskvalitet  
(berör 9 och 11)
5. Ett klimatpositivt Örebro med friska ekosystem och god biologisk mångfald (berör 6, 7, 13, 14 och 15)
6. Hållbara och resurseffektiva Örebro  
(berör 8, 9 och 12)

Målen kan symboliseras som en ljuskrona, på följande sätt:



#### PLANETEN – EKOLOGISKA DIMENSIONEN

- 6 Rent vatten och sanitet.
- 13 Bekämpa klimatförändringen
- 14 Hav och marina resurser
- 15 Ekosystem och biologisk mångfald

#### MÄNNISKORNA – SOCIALA DIMENSIONEN

- 1 Ingen fattigdom
- 2 Ingen hunger
- 3 Hälsa och välbefinnande
- 4 God utbildning för alla
- 5 Jämställdhet
- 7 Hållbar energi för alla
- 11 Hållbara städer och samhällen
- 16 Fredliga och inkluderande samhällen

#### EKONOMIN

- 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
- 9 Hållbar industri, innovationer och infrastruktur
- 10 Minskad ojämlikhet
- 12 Hållbar konsumtion och produktion

-  17 Genomförande och globalt partnerskap

DE PLANETÄRA MÅLEN – utgör grunden för vår planet. Fungerar inte detta rasar hela ljuskronan.

DE SOCIALA DIMENSIONEN – utgör grunden för vårt samhälle, utan dessa slutar människans värld att fungera, men planeten finns kvar.

DE EKONOMISKA MÅLEN – grunden i vårt ekonomiska system. Kraschar denna del så består både planeten och mänskligheten, men det medför naturligtvis stora bekymmer.

Tillsammans utgör målen inom dessa tre områden kärnan för hela begreppet hållbarhet.

Örebroporten är naturligtvis berört av samtliga 17 mål och strävar efter att alla mål ska uppfyllas. Vissa mål medför en större utmaning än andra och åtgärder inom dessa kan också ge en större effekt.

## ÅRET SOM GÅTT



## Ett annorlunda år

2020 har varit ett annorlunda år som är starkt präglad av pandemin. Det har inneburit uppostringar och förändringar på alla plan för alla människor. Örebroporten är berörda på flera plan.

En del har varit att hantera medarbetare och säkerställa hur vi kan utföra våra arbetsuppgifter samtidigt som vi håller avstånd för att minska smittorisk och smittspridning och samtidigt håller kontakten internt och externt. Hemarbete är relativt enkelt för vissa arbetsuppgifter medan det är betydligt svårare för andra. Hur hanterar vi felanmälningar i en lokal där det kan finnas smitta? Hur hanterar och informerar vi alla anställda om vad som gäller? Olika förutsättningar och olika livssituationer gör att oro tar sig olika uttryck.

Vidare kommer frågan om hur vi på bästa sätt levererar service till våra hyresgäster och levererar nytta och utdelning till

vår ägare. Minskad omsättning för en del av Örebroportens hyresgäster leder till att de får svårt att få sina verksamheter att gå runt. Tillfälligt reducerad hyra eller anstånd med hyresbetalning kan vara ett verktyg för oss som fastighetsägare att ta till om det bedöms som långsiktigt affärsmässigt i det enskilda fallet. Kommunkoncernen har tillsammans ett ansvar att medverka till att näringsliv och civilsamhälle övervintrar pandemins effekter. Örebroportens insatser i det sammanhanget är ett mindre komplement till de stora insatser som regeringen fattat beslut om och även finansierat.

Mitt under rådande pandemi byggdes äntligen kontoret om. Örebroporten har växt och kontorsplatserna räckte inte till. I september stod de nygamla lokalerna redo för att ta emot drygt 40 förväntansfulla medarbetare. Alla har en egen arbetsplats i en öppen och trivsamt miljö. Arbetsplat-

serna är belägna i en intern del där som är separerad från den publika delen där vi träffar våra hyresgäster, leverantörer och samarbetspartners. Genom att dela upp lokalen i en intern del och en extern del ökar vi både trygghet och säkerhet för medarbetare och hantering av känsliga uppgifter.

Tidigare jouravtal med bevakningsföretag har sagts upp och under året infördes en driftsberedskap i egen regi. Totalt är det sex personer som går på rullande schema för att säkerställa att våra fastigheter fungerar och att våra hyresgäster kan få hjälp om akuta händelser inträffar. Beredskapen är enbart till för hantering av akuta händelser som inte kan vänta till nästkommande normala arbetsdag. Antalet arbetsinsatser och uttryckningar varierar från vecka till vecka. Bedömningen är hittills att det fungerar mycket bra.

## Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet är på samma nivå som vid föregående årsskifte. En stor fastighetsaffär genomfördes under året, tillträde sker den 15 januari 2021. Det är två fastigheter Tankbilen 1 och Tankbilen 2 i Berglunda som utgör nytillskottet. Tankbilen 1 inrymmer en restauranglokal och Tankbilen 2 är en stor verkstadsbyggnad som efter anpassningar blir nytt lokalisering åt Tekniska Förvaltningen. Genom att förvärva fastigheten påskyndas arbetet med flytten av Tekniska från deras befintliga lokaler, istället för att bygga helt nya lokaler på annan plats så kan en stor byggnad som redan är väl lämpad för ändamålet nyttjas. Affären är fördelaktig på flera sätt, då läget och affärsriskerna bedöms som mindre. Då fastigheterna ligger i anslutning till

## Om- och nyproduktion

Byggnationen av Kulturkvarteret har framskridit enligt planerna och går nu in i sitt slutskede. Byggnaden ligger precis vid Svartån i hjärtat av Örebro och nu börjar det stå klart för allmänheten hur byggnaden kommer att se ut. Fastigheten blir ett spännande tillskott i Örebroportens fastighetsbestånd och kommer under 2021 att fyllas med en rad publika verksamheter som bidrar till ett ännu attraktivare Örebro.

Hållbarhet är en viktig och naturlig del i projektet. Byggnaden är certifierad i enlighet med Miljöbyggnad, nivå silver, dessutom ska alla aktörer i byggprocessen bidra med att skapa förutsättningar för personer som står utanför arbetsmarknaden. Genom praktikplatser, lärlingsystem och andra lösningar har ungefär tio personer fått in en fot på arbetsmarknaden.

Stadsbyggnadshus 1 har länge stått inför en omfattande renovering och under 2020 blev till slut allt förarbete klart och beslut fattades om upprustningen. Arbetet

Truckstop så innebär det även att Örebroporten tillsammans med Örebro kommun kan skapa bättre förutsättningar för Örebro som ett logistiknav.

Örebroporten/Västerporten byggde tillsammans med NA-bygg och dess moderbolag för cirka fem år sedan en ny förskola i Vivalla. Uppdraget var att tillsammans med en annan aktör skapa förutsättningar för en ny fastighetsägare att etablera sig i Vivalla som i övrigt har fått fastighetsägare. Efter några års förvaltning av förskolan öppnades nu ett tillfälle där förskolan såldes till Hemsö, en stor aktör som även har långsiktiga ambitioner med sitt ägande. Örebroportens uppdrag i det samarbetet bedöms därmed vara uppfyllt.

med att förnya byggnaden har startats och kommer att ta ett par år. Utseendemässigt kommer byggnaden att få ett ordentligt ansiktslyft och hela projektet genomsyras av höga krav inom hållbarhet. Målsättningen är att Miljöbyggnad nivå guld ska uppnås och byggnaden ska även certifieras utifrån detta.



## Förorenad mark

Markföroreningar är tyvärr vanligt förekommande i områden som länge nyttjats för verksamheter, vilket i sin tur medför risk för höga kostnader och förseningar vid förändringar. Örebroporten har tre områden med stor utvecklingspotential som tidigare lyfts upp som områden med troliga föroreningar. Dessa områden är Pappersbruket 13, Virkeshandlaren 11 och Olaus Petri 3:241 (godsterminalen vid Svampen). Under det gångna året har arbetet med att utreda och fastställa föroreningssituationen påbörjats på två av dessa (Pappersbruket och Svampenterminalen). I båda dessa fall kan föroreningar konstateras, men det är ännu oklart i vilken omfattning som en framtida användning av fastigheterna påverkas. Genom att påbörja utredningarna tidigt kan hänsyn tas till eventuella föroreningar redan i planeringsskedet, vilket gör att arbetet underlättas och kostnaderna blir lägre.



# PLANETEN – EKOLOGISKA DIMENSIONEN

## Styrdokument

Örebro Kommun arbetar aktivt med miljö och hållbarhetsfrågor, som ett av de kommunala fastighetsbolagen så är Örebroporten både delaktig och berörd av detta arbete. Många krav och övergripande styrdokument gäller även Örebroporten.

I slutet av året antog Örebroportens styrelse en hållbarhetsstrategi, som ringar in tre arbetsområden där det fortsatta arbetet ska fokuseras. Strategin är ett sätt att lyfta ner FN:s globala mål till en företagsnivå, naturligtvis via mellansteget i Örebro kommuns hållbarhetsprogram.

## Målområden och risker

Energi och klimat är ett av de områden som lyfts fram i kommunens Hållbarhetsprogram och där Örebroporten även har ett konkret åtagande på vad som ska uppnås. Utsläppen av koldioxid är som bekant ett av vår tids allvarligaste miljöhot och eftersom energi-användningen är en av de stora utsläppsbovarna i kommunen så har tuffa mål satts för att sänka utsläppen och driva på arbetet.

Örebroportens åtagande är ursprungligen baserat på en minskning av antalet kWh el och fjärrvärme. Eftersom Örebroportens fastighetsbestånd är föränderligt så har målen räknats om för att istället fastställa vilken nivå av förbrukning som ska uppnås

per kvadratmeter uppvärmd yta (a-temp).

Den första målperioden sträckte sig till och med 2020 och avrapporteras därmed i och med detta år. Nästkommande mål är 2030, men dessa mål kommer att ses över och revideras under 2021.

## Åtaganden från Örebro kommun till och med 2020

- Fjärrvärmeanvändningen ska sänkas till 89,4 kWh/kvm a-temp, vilket innebär en sänkning med 3,9 procent från 2014.
- Användningen av el ska sänkas till 37,3 kWh/kvadratmeter a-temp, vilket innebär en sänkning med 24,6 procent från 2014.
- En installerad effekt på minst 500 000 kWh per år, av förnyelsebar energi.

Det har redan sedan tidigare stått klart att åtagandet avseende elförbrukning inte kommer att kunna uppnås. Förklaringen till detta är att det i Örebroportens elförbrukning inkluderas verksamhetsel för flera stora hyresgäster och därmed har företaget inte rådighet över förbrukningarna. En diskussion pågår med Örebro kommun om detta och en översyn av målen kommer att göras i och med nästa målperiod.

Målsättningen att nå 37,3 kWh per kvadratmeter ligger långt bort, men Örebroporten har arbetat aktivt med frågan under flera år. Vid utgången av 2020 var

förbrukningen nere på 39,9 kWh/kvadratmeter a-temp och år, vilket är en sänkning med nästan 20 procent.

Förbrukningen av fjärrvärme har sänkts och ligger nu på en nivå under målsättningen. Förbrukningen för 2020 uppgick till 84,1 kWh/kvadratmeter a-temp och år, vilket är en sänkning med 9,4 procent. Betydligt bättre än målsättningen.

Installationen av solceller har gått något långsammare än vad som beräknades när målet sattes, men även det har varit känt under flera år. Den installerade årseffekten för Örebroporten var vid utgången av 2020 nästan 300 000 kWh per år. I detta inkluderas anläggningen på Kvinnerstaområdet detta trots att elmätaren ännu inte är utbytt och anläggningen därmed inte officiellt i drift.

Örebroporten nyttjar mycket energi, både till de egna fastigheterna och även till de verksamheter där energi ingår i hyran. Arbetet med att sänka förbrukningar och trimma in och optimera fastigheterna är viktigt, men det krävs även tekniska åtgärder och förändringar för att nå hela vägen fram. Resultaten visar att vi är på rätt väg, men det är också viktigt att förstå att det är många olika aspekter som påverkar ett resultat. Covid-19 påverkar i allra högsta grad, 2020 är ett mycket svårt år att jämföra med tidigare år eftersom verksamheterna har helt andra förutsättningar. Dock visar trenden över flera år på ett liknande resultat, men det är omöjligt att säga hur mycket just covid-19 har påverkat utfallet.

Några av de energieffektiviseringsåtgärder som utförts under året är:

Belysningen i ishockeyhallen har bytts ut till LED-armaturer, en åtgärd som kommer att medföra en årlig besparing på drygt 200 000 kWh el.

Hela fastighetsbeståndet har inventerats avseende styr och reglerutrustning, detta borgar för ett fortsatt arbete för att sänka förbrukningarna och skapa ett tryggare system med jämnare inomhustemperaturer. Detta har medfört bättre kontroll på drifttider, temperaturer med mera.

Indikatorer/nyckeltal	Enhet	2020	2019
Använd elenergi	kWh/kvm	39,9	34,8
Använd fjärrvärme	kWh/kvm	84,1	86,2
Använd fjärrkyla	kWh/kvm	24,1	26,3
Egen producerad energi	kWh	76 125	75 000
Antal egna fordon		14	13
Mängd inköpt gas	kg	4 385	2834
Mängd inköpt bensin	liter	61	51
Mängd inköpt HVO 100	liter	1 625	575
Antal körda mil med privata fordon	mil	1 644	1 940
Större upphandlingar där krav på miljö ställs	%	100	100
Större upphandlingar där sociala krav ställs	%	100	100
Andel nyproduktion som uppfyller kriterierna för miljöbyggnad silver	%	100	100
Större projekt som belånas via gröna finanser	%	100	100





Energistatistik har under året brutits ner till fastighets- och byggnadsnivå för att skapa bättre förutsättningar för att följa upp specifika byggnader och se var åtgärder är effektivast. Energimål kommer att sättas på en detaljerad nivå som kan följas upp och därmed säkerställs hur framtida övergripande mål nås.

## Nybyggnation och renoveringar

Örebroporten ska följa Örebro kommuns strategi för miljöanpassat byggande, vilket innebär att:

- kriterierna för Miljöbyggnad, lägst nivå silver, ska tillämpas vid nyproduktion
- energiförbrukningen vid omfattande ROT-renoveringar bör sänkas med minst femtio procent
- mängden byggavfall ska minska

Kulturkvarteret byggs i enlighet med Miljöbyggnad nivå silver och är även certifierat utifrån detta. Inom projektet pågår dessutom en uppföljning av avfallsmängderna tillsammans med Örebro kommun.

Renoveringen av Stadsbyggnadshus 1 har handlats upp och i det projektet kommer nivå guld för Miljöbyggnad att till-

lämpas. Planen är även att certifiera byggnaden. Energiförbrukningen sänks med mer än femtio procent, dessutom kommer byggnaden att kompletteras med solceller, vilket ytterligare förbättrar energivärdena.

## Miljörisker

Vanliga miljöproblem i byggnader är förekomst av Asbest, PCB och radon. Mätningar har sedan tidigare gjorts av radon och som det verkar är inte detta något stort problem för Örebroporten, dock behöver ytterligare mätningar göras på vissa fastigheter. Förekomsten av PCB är sedan tidigare inventerad och det är främst ett objekt (Medborgarhuset) där det fortfarande finns fogar som innehåller PCB. En saneringsplan kommer att tas fram och förankras med Miljökontoret.

Asbest är vanligt förekommande i dom flesta byggnader som är uppförda innan 1983. I samband med renoveringar och ombyggnationer genomförs utredningar för att säkerställa var det finns asbest och hur den ska hanteras. Ytterligare inventeringar bör utföras för att identifiera och förebygga risker med asbest.

Utöver inbyggda problem i byggnader

så finns det några riskområden avseende markföroreningar. Föroreningar kan finnas spridda på de flesta fastigheter, men de områden som utgör den största risken är Pappersbruket 13, Olaus Petri 3:241 och Virkeshandlaren 11.

Örebroporten har totalt 14 fordon, en personbil och 13 servicebilar. En bil drivs med miljödiesel, tre med el och övriga har kombinerad gas och bensindrift. Mängderna inköpt bränsle rapporteras årligen till Örebro kommun och återfinns även i indikatorerna. I samband med årets avtalsrörelse har det beslutats att privata bilar i tjänsten ska upphöra, vilket innebär att Örebroporten är i behov av fler fordon. Valet av fordon styrs bland annat av Örebro kommuns riktlinjer.

För att styra upp och skapa bättre kontroll på kemiska produkter, både avseende miljöaspekter och hälsoaspekter har ett nytt digitalt system köpts in. En inventering påbörjades i slutet av 2020 och kommer att fortgå under 2021. Onödiga produkter ska tas bort och produkter som bedöms som farliga ska om möjligt fasa ut och ersättas.

# MÄNNISKORNA – SOCIALA DIMENSIONEN



## Sociala frågor

Det andra delområdet som ringats in i hållbarhetsstrategin är ”Människan i Örebro” detta område har valts ut just eftersom Örebroporten är en viktig aktör i byggandet av Örebro som attraktiv stad. Bolaget äger och förvaltar flera av dom viktigaste mötesplatserna i kommunen, bland annat kulturella mötesplatser, konferensanläggningar, arenaområdet och flera skolor. Att driva och utveckla dessa mötesplatser tillsammans med lämpliga aktörer är en viktig social fråga.

Pandemin som har präglat nästan hela det gångna året, har gjort detta arbete väldigt svårt. Naturligtvis drabbar det medborgarna och hyresgästerna som driver verksamheterna, absolut hårdast, men det får stora konsekvenser även för Örebroporten.

En stor del av det sociala arbetet under 2020 har styrts av de behov som uppkommit i samband med Covid-19. Verksamheter har gått på knä, vilket i många fall resulterat i hyresrabatter eller anstånd med att betala hyra under en period, de största

insatserna för att hjälpa näringslivet har gjorts från statens sida. En del av hyresrabatterna har gått via Örebro kommun vidare till kulturella verksamheter och idrottsföreningar.

För att mildra pandemins effekter har Örebroporten hållit i underhållsinsatser och investeringar och även gjort några förtida inköp. I flera fall har det gått bättre än i normala fall att göra byggnadsarbeten då hyresgästerna under pandemin haft begränsad verksamhet i lokalerna.

De större anläggningarna i beståndet som också är naturliga sociala mötesplatser för Örebroare och besökare är Conventum, biblioteket, arenaområdet på Eyrafältet och Konserthuset. Pandemin har medfört att anläggningarna och dess verksamheter varit påverkade av starkt begränsade besöks/publikantal och periodvis även helt nedstängda för publik verksamhet.

Riksbankshuset som ligger i anknypning till konserthuset och kulturkvarteret är under renovering. I huset finns sedan tidigare en jourvårdscentral och Knuffen.

Under 2020 beslutades att Konsthallen flyttar in i entréplanet vilket blir ett värdefullt tillskott i Kulturkvarteret.

## Styra med upphandlingar

Örebroporten lyder under lagen om offentlig upphandling, vilket innebär att arbeten och entreprenader över ett visst belopp ska handlas upp i enlighet med LOU (lagen om offentlig upphandling). Örebroporten har under året haft ett särskilt fokusmål ”Kloka och korrekta inköp”. Upphandlingar har genomförts inom de mest väsentliga delarna i verksamheten. Upphandlingarna ger också utrymme till att tänka igenom och ställa miljökrav och krav på sociala frågor. Under 2020 har alla medarbetare deltagit i seminarium om korruption som hölls av Institutet mot mutor.

Det utförs flera större renoveringar och kompletteringar av våra fastigheter, i samband med att dessa arbeten handlas upp har Örebroporten en bra möjlighet att ställa sociala krav på att inblandade entreprenörer. Denna typ av krav är numera med i alla

större projekt. Under året handlade Örebroporten upp två olika arbeten på Virginska skolan, ett på Skofabriken på Pappersbruket och ett stort jobb gällande nya entresolen på Conventum Arena. Dessa och andra projekt underlättar för och skapar möjligheter att komma in på arbetsmarknaden och att bli en del i samhällsgemenskapen.

## Samarbete kunder och aktörer

Det tredje området som ringats i vår strategi är ”Samverkan för Örebro”. Varken Örebroporten eller någon annan aktör klarar av att ensamma bygga en attraktiv och hållbar stad. Det är ett komplext pussel att lägga och för att lyckas krävs det delaktighet, framåtanda, framtidstro, envishet och framförallt samarbete och en samsyn. I Örebro finns det en stor vilja att göra detta och Örebroporten är en del i det arbetet. Några av de aktiviteter och samarbeten där Örebroporten varit delaktiga under 2020 är:

Örebro kommun och dotterbolagen har länge haft en samverkan gällande miljö- och hållbarhetsfrågor, men under 2020 har detta arbete utvecklats ytterligare, vilket medför en större samsyn. Tydligheten och

effekterna ökar när vi alla drar åt samma håll. För att klara utmaningarna som vi står inför krävs det att vi underlättar för varandra och hjälps åt.

Örebro Airport och Örebroporten har påbörjat ett gemensamt arbete för att se vilka energieffektiviseringsåtgärder som kan utföras. Detta tillsammans med en intressant utveckling och långsiktig plan för hela flygplatsen.

Utvecklingen av området kring Kvinnerstaskolan är en fråga som Örebroporten utreder. Under det gångna året har skolan gemensamt med Örebroporten påbörjat en översyn för att se vilka lokaler och ytor som kan frigöras till annan verksamhet.

Under 2020 har en extra satsning gjorts för att främja entreprenörskap bland unga i Örebro. Satsningen möjliggjorde att UF, Ung Företagsamhet, genom digital omställning av sin marknadsföring kunde nå ut till Örebro gymnasieelever under vårterminen, när pandemin omöjliggjorde fysiska möten på skolorna. Vid anmälningstidens slut i december hade fler elever än året innan anmält sig att driva UF-företag 2021.

## Motverka korruption

En viktig fråga i den dagliga verksamheten är hur vi kan och ska agera i våra arbeten för att motverka korruption. Trots att Örebroporten omfattas av lagen om offentlig upphandling så finns det risker och situationer där vi kan påverkas att göra felaktiga beslut. Ibland är gränsen solklar och ibland är den betydligt suddigare. Under våren deltog all personal på en föreläsning om mutor och bestickningar. Föreläsningen genomfördes av Institutet mot mutor och den var mycket uppskattad och många intressanta frågeställningar kom upp på bordet.

Örebro kommun har tagit fram styrdokument för finansiering, upphandling och motverkande av korruption, som en del i koncernen följer även Örebroporten dessa dokument.

- Finanspolicy
- Policy för givande av muta för anställda och förtroendevalda i Örebro kommun och de kommunala bolagen
- Visselblåsarfunktion

Indikatorer/nyckeltal	Utfall
Utreda utvecklingen av området kring Kvinnerstagsgymnasiet	Pågår
Rusta upp Stadsbyggnadshus 1 för kommunens lokalbehov	Pågår
Bidra i arbetet med att utreda Svampens framtida användning	Pågår
Förbereda avveckling av Svampenterminalen och utreda möjlig utveckling av området	Pågår
Fortsätta arbetet med att utveckla Conventum på ett sätt som säkerställer att anläggningen är konkurrenskraftig	Förbindelsen mellan arenan och kongressen är klar. Utvidgning av entresolplanen i arenan är genomförd.
Medverka till att utveckla Airport City	Planarbete pågår
Genomföra projektering och starta byggnation för Tekniska Förvaltningens framtida lokalbehov	Pågår, med alternativ lösning på Tankbilen 2 i Berglunda.
Medverka till byggnation av lokaler för utveckling av Gustavsvik Resorts	Utredningsarbete har skett. Beslut ej taget, avvaktar pandemins effekter.
Vid upphandlingar av byggnadsentreprenader ska bolaget sträva efter att ställa krav som möjliggör anställningar eller liknande av personer som står utanför arbetsmarknaden	Utfört och del i framtida arbetet
Fortsätta samarbetet inom koncernen om innovationer för effektivisering inom energi och digitaliseringsområdet	Pågår

Indikatorer/nyckeltal	2020	2019
Inträffade fall av korruption	0	0



# Personal

Personalfrågor är naturligtvis en del i området ”Människan i Örebro”. Örebroporten har ett gott rykte och är en trivsamt arbetsplats. Med drygt 40 personer i organisationen finns det utrymme för alla att vara sedda och vara en del i gemenskapen. Företagets personalpolicy utgör tillsammans med underliggande dokumentation grunden för att frågor som arbetsmiljö och säkerhet, jämställdhet och likabehandling tas på stort allvar, precis som att det är lika självklart att det inte ska förekomma mobbing, trakasserier eller diskriminering på arbetsplatsen.

Ett bra verktyg för att regelbundet stämma av och säkerställa den psykosociala miljön på arbetsplatsen är pulsmätningar. Det är en kort enkät där man som svarande är anonym som regelbundet skickas ut till alla anställda. Svartfrekvensen är generellt hög och svaren analyseras av ett utomstående företag och ger en dagsaktuell överblicksbild av den psykosociala arbetsmiljön. Om något svar sticker ut och indikerar ett problem görs snabbt fördjupade insatser och utredningar, för att hitta en lösning.

Naturligtvis är även arbetsplatsträffar, enskilda samtal med chef och medarbetarsamtal en viktig del i detta arbete. Under pandemin har en stor del av fysiska möten ersatts av digitala möten.

Örebroporten har målsättningen att vara en icke-diskriminerande arbetsplats. I samband med rekrytering tas hänsyn till samtliga dessa aspekter, samtidigt som rätt kompetens eftersträvas. För att säkerställa att rekryteringen går rätt till och att ingen diskriminering sker använder Örebroporten metoder för en fördomsfri rekrytering. Under 2020 har alla medarbetare deltagit i föreläsning om diskrimineringsgrunder.

Kontoret hade blivit trångbott och en bättre lösning har varit på gång sedan 2018. Under 2020 genomfördes den pla-



nerade ombyggnationen av kontorsmiljön. För att göra plats för alla medarbetare har en anpassning gjorts till en öppen kontorsmiljö. Alla medarbetare har dock ett skrivbord och en fast arbetsplats. Därtill finns flera telefonhytter och rum för högfokuserat arbete. Kontorsmiljön har kompletterats med fler mötesrum. Dessutom har en delning av kontoret gjorts som medför att externa besökare är välkomna i den ena delen och i den andra, interna, delen inryms alla arbetsplatser. Detta skapar en lugnare miljö och en ökad säkerhet för exempelvis känsliga uppgifter.

Trots, eller kanske tack vare, att ombyggnationen skede under pandemin har övergången gått smidigt och under september flyttade all personal åter in i lokalerna.

Pandemin har medfört stor omställning av hur vi utför vårt arbete. Hanteringen av oro och information till alla anställda har varit öppen och direkt. Alla medarbetare har tagit ett stort ansvar för att minska

smittorisken. En stor del av kontorsarbetsuppgifterna har flyttats till hemmiljö, vilket även möjliggjort arbete på arbetsplatsen för de som har svårt att lösa arbetet hemifrån. För att underlätta hemarbete och minska risken för arbetsskador har det funnits möjlighet att låna hem dataskärmar, skrivbord, arbetsbelysning och arbetsstolar, allt för att skapa en bättre ergonomisk lösning. En föreläsning i ergonomi för hemarbetsplatsen har genomförts. En god sak som pandemin har fört med sig är att Örebroporten har tagit ett stort kliv framåt i digitaliseringsresan, behovet av möten i hemmiljön har påskyndat digitaliseringen samtidigt som vi spar både tid och slipper onödiga resor.

Respektive enhet arbetar på olika sätt. Det finns ett stort behov av kontakt med varandra och nya former för att hålla kontakt har införts.

Den årliga personalkonferensen utfördes trots Covid-19 och under lite andra former

än tidigare år. Konferensen hölls i Örebro och utan övernattnig. För att säkerställa goda avstånd och för att undvika trängsel hölls konferensen på Club 700. En heldag med i princip alla anställda på plats där temat var hur Örebro utvecklas och hur Örebroporten bidrar och påverkas av det. Programpunkterna var:

- Örebro i utveckling
- Aktuellt hos några av våra hyresgäster
- Örebroporten och hållbarhetsarbete
- Digitalisering på Örebroporten
- Studiebesök på Kulturkvarteret

Gemensamma idrottsaktiviteter har haltat lite under året, men trots detta så har det arrangerats paddel regelbundet. Spelandet har skett utomhus varje vecka så länge som rekommendationerna tillät spel. Utöver detta så har friskvårdsbidrag nyttjats flitigt av medarbetarna. All personal har även erbjudits en hälsokontroll via företagshälsovården.

En av riskerna inom personalområdet är olycksfall och tillbud. Arbetet med att förebygga och undvika olyckor är ett kontinuerligt arbete som förändras i takt med att verksamheten utvecklas. Organisationen är väl rustad för detta och utvärderar förändringar och inträffade tillbud regelbundet. Det finns både en skyddskommitté och en samverkansgrupp som regelbundet hanterar dessa frågor.

Kunskap är en viktig nyckel till hur vi hanterar ovanliga händelser. Därför genomfördes en brandövning på det nya kontoret.

Övningen inkluderade rökfylld av ett trapphus. Övningen gick bra och alla var snabbt på plats vid återsamlingspunkten, men övningen påvisade också en del brister som snabbt rättades till för att Örebroporten i händelse av en riktigt evakuering ska ha en ännu bättre beredskap. Den övningen var också nyttig ur verksamhetssynpunkt då bränder kan inträffa i våra fastigheter och ökar förståelsen för vad som är viktigt att hålla koll på i fastighetsbeståndet.

En annan stor risk inom personalområdet är förlust av kunskap och erfarenhet i samband med personalomsättning. Den pågående processkartläggningen och arbetet med dokumenthantering är ett sätt att förebygga och minska personberoendet, som i sig är en sårbarhet. Tillgång till rätt information är både viktigt i det löpande arbetet och även vid ”onboarding” av nya medarbetare som får bättre chans att bli varma i kläderna snabbt när information finns tillgänglig på överenskommen plats och plattform.

Våra fastigheter drabbas då och då av storskador. Under 2020 inträffade en brand i Virginska skolan. En sådan olycka ställer alltid beredskap och förberedelser på sin spets. Det handlar i första hand om att rädda liv och därefter att minimera skador på egendom. Lyckligtvis kunde branden i skolan begränsas, men trots det så blev det omfattande skador på ett våningsplan.

## Mänskliga rättigheter

Personalfrågor kring ämnet mänskliga rättigheter behandlas under området personal, dessa frågor är enormt viktiga och om de hanteras felaktigt så kan det få negativa konsekvenser för Örebroporten. Vantrivsel, dåligt ryckte och dåliga beslut är svårt att reparera om det inträffar

Andra viktiga frågor som Örebroporten hanterar är hur människor bemöts i sin vardag i våra publika byggnader. Är det tryggt? Finns det t ex möjlighet att utöva sin religion? Och bidrar miljöerna till yttrandefrihet? Som en stor samhällsaktör är det viktigt att vi ser över våra miljöer och försöker att fånga upp hur de kan anpassas för att överbrygga faktorer som förminskar den enskilda människan.

I samband med att vi köper varor och tjänster så kan vi ställa olika krav i upphandlingarna. Detta görs, men ytterligare krav kan säkert ställas beroende på vad som handlas upp. Tillsammans med Örebro kommun följer vi utvecklingen och försöker att vässa kraven kontinuerligt.

Finansieringen av nybyggnationsprojekt och renoveringar sker via Örebro kommuns gröna lån och obligationer. Ramverket för dessa är utformade och följer FN Global Compacts grundläggande principer om bland annat mänskliga rättigheter.

Indikatorer/nyckeltal	Enhet	2020	2019
Antal årsanställda		39	36
- varav kvinnor		10	10
- varav män		29	26
Styrelsens sammansättning, kvinnor/män	%	40/60	40/60
Sjukfrånvaro	%	1,35	0,74
Arbetsplatsolyckor		0	0
Utförda pulsmätningar		5	7

# EKONOMI



## Utökning av fastighetsbeståndet

Under 2020 har beslut fattats att utöka fastighetsbeståndet med fastigheterna Tankbilen 1 och Tankbilen 2. Tillträde skedde dock först efter årsskiftet, 15 januari 2021. Förvärv och kommande anpassningar för Tekniska Förvaltningens (TF) verksamhet bedöms bli en totalt lägre investeringsutgift än att bygga helt nya lokaler för TF.

## Försäljning

Försäljning av aktieinnehavet i Rörströmsälven Fastighets AB har medfört en realisationsvinst på ca 5,5 mnkr till Örebroporten Förvaltning AB som delas ut till Örebroporten Fastigheter AB.

## Gröna investeringar

Även investerare är intresserade av att göra smarta miljöval, vilket har lett till att gröna lån och obligationer blivit allt vanligare. Örebro kommuns internbank arbetar

mycket med denna typ av investeringar och Örebroporten följer det framtagna ramverket vid all nyproduktion. Byggnationen av Kulturkvarteret ingår i därmed i kommunens gröna obligationer, vilket utöver miljönyttan innebär en något lägre räntekostnad för projektet. Renoveringen av Stadsbyggnadshus 1 ligger, även den, inom ramen för gröna obligationer.

## Klart med ett stort långsiktigt hyreskontrakt

Under hösten stod det klart att myndigheten SCB som under en längre tid sökt efter nya lokaler i Örebro kommer hyra loka-

ler av Örebroporten. I samband med det avtalstecknandet togs investeringsbeslut om att bebygga en outnyttjad byggrätt på Kexfabriken 2 med en modern kontorsbyggnad på ca 10 000 kvm LOA. SCB blir ankarhyresgäst i byggnaden på ca 7 900 kvm och flyttar in när byggnaden är klar, september 2023. Hyresavtalet med SCB är efter anmälan från Fastighetsägarna Mittnord under prövning hos Konkursverket, prövningen avser huruvida det är tecknat på marknadsmässiga hyresvillkor eller ej. Örebroporten bedömer att hyresvillkoren är marknadsmässiga.

### Indikatorer/nyckeltal

	2020	2019
Vakansgrad(procent) Mål 1-3%	2,82	2,2
Öka samverkan genom att delta i kommungemensamma upphandlingar	Pågår	Pågår
Uppnå resultatkravet på 5 procent av det egna kapitalet	Ja	Ja
Uppnå kravet på den årliga utdelning till Örebro Rådhus AB	Ja	Ja







ÖREBROPORTEN

[www.orebroporten.se](http://www.orebroporten.se)