

# 2023

Örebroporten Fastigheter AB





# För ett starkare & växande Örebro

Med uppdraget att skapa förutsättningar för ett växande Örebro, utvecklar vi välanpassade och hållbara miljöer för företag, organisationer och samhällsfunktioner. Med samhällets bästa som vårt mål, och både bred och djup kompetens inom fastighetsutveckling, är vi stolta över att bygga ett starkare Örebro tillsammans med kommun och näringsliv.

# Innehåll

## Vårt uppdrag

Hälsningar från vår vd	Sida 2
Örebroporten 20 år	Sida 6
Vår nya styrelseordförande	Sida 12

## Ekonomi

Sammanfattning	Sida 14
Resultaträkning	Sida 16
Balansräkning	Sida 17
Flerårsöversikt	Sida 18
Fastighetsinnehav	Sida 19

## Hållbarhet

Tillsammans för en hållbar framtid	Sida 20
AI på Rådhuset	Sida 22
Örebro Byggretur	Sida 24
Så bygger vi guldbra	Sida 26
Hållbarhet i siffror	Sida 28

## Årets höjdpunkter

Teknik- och serviceförvaltningens flytt	Sida 30
Evenemangskvarteret	Sida 34
Behrn Arena 100 år	Sida 38
Nya Teatern utvecklar Brunnsparken	Sida 42

## Jobba hos oss

Att arbeta på Örebroporten	Sida 44
Nya stjärnor	Sida 46

## Framtid

Växande Kvinnersta	Sida 50
Expansiva NorrCity	Sida 54

## Mer om oss

Vi är Örebroporten	Sida 60
Våra fastigheter	Sida 62



# Vi jobbar alltid för ett starkare och växande Örebro

Jeanette Berggren, vd på Örebroporten Fastigheter AB

Eyraområdet, Gustavsvik, Conventum, Kulturkvarteret och mycket, mycket mer. I 20 år har Örebroporten jobbat för att stärka och utveckla Örebro. Örebroporten har fyllt vuxen och med nyfikenheten och modet intakt blev 2023 ett år fullt av viktiga kliv. För dig som älskar att gå på fotboll en varm vårväll, för dig som behöver framtidens arbetsplats, för dig som vill att näringslivet ska ha rätt förutsättningar, för våra hyresgäster, samarbetspartners och alla som vill etablera sig här. För örebroarna – nuvarande och framtida.

**Det är med stolthet och glädje** jag skriver den här inledningen till berättelsen om hur vi tillsammans bygger Örebro. 2023 stod vi inför nya utmaningar: ett förändrat säkerhetsläge och lågkonjunktur. Men det stoppade oss inte. Tvärtom har vi fortsatt att utveckla Örebro, allt från det attraktiva Kexenområdet till våra ambitiösa projekt i Berglunda. Vi har anpassat oss efter nya förutsättningar, fyllt våra lokaler med liv och verksamhet och skapat förutsättningar framåt för andra aktörer.

Lågkonjunkturen har påverkat många, inte minst fastighetssektorn. Under många år har tillgången till kapital varit god, dessutom till låga räntor. Idag är scenariot ett annat. Trots det fortsätter Örebro att växa. Efterfrågan på lokaler är fortsatt hög men behoven ser väldigt annorlunda ut efter pandemin. Genom att erbjuda moderna, kommunikationsnära lokaler har vi inte bara mött marknadens krav utan också skapat nya möjligheter för näringslivet.

Under de här utmanande tiderna har vi haft en kapacitet att fortsätta utveckla lokalutbudet för de som vill driva verksamhet i Örebro och det har varit en viktig del i vårt uppdrag att bidra till stadens tillväxt. Bland annat genom att snabbt fylla upp med nya hyresgäster efter stadsbibliotekets flytt från Näbbtorget och erbjuda lokaler vid Kexenområdet som nu är fullt uthyrda. Vi ser ljus på framtiden med förhoppningar om nya investeringar från våra privata branschkollegor och spännande samarbeten. Vi skapar nya byggrätter i till exempel Kexenområdet som vi hoppas att privata investerare kommer ha behov av. Kommande byggrätt för bostäder har bjudits ut på marknaden och intresset var glädjande högt.

2023 blev också året när flera stora ny- och ombyggnadsprojekt slutfördes. Ett av de mest efterlängtda är Teknik- och serviceförvaltningens nya lokaler i Berglunda.



# 99

*Örebroportens arbete handlar om mer än bara fastigheterna. Det handlar om människorna och livet i staden.*

**Jeanette Berggren**  
Vd sedan 2015

**Ett annat stort projekt** som blev klart är upprustningen av Åbylunden, tidigare stadsbyggnadshus ett. Åbylunden drabbades av en konkurs hos totalentreprenören som inte undgick någon i branschen men tack vare ett fantastiskt engagemang från alla underentreprenörer och ny totalentreprenör kan kommunen nu flytta in.

En grundlig redogörelse för Örebroportens 2023 finns så klart i vår årsredovisning. Men här kan du bläddra bland några av berättelserna från året. Säg hej till vår nya styrelseordförande, häng med när Behrn Arena fyllde 100 år, läs om hur AI intog Rådhuset och besök Örebros första cirkulära bygghandel. Och lyssnar du riktigt noga kommer du höra hur våra surrande miljöhjältar samlade nektar till 187 kg flytande guld. Om det och mycket annat kan du läsa här. Vårt engagemang i stadens utveckling är mer än en

affärsstrategi – det är en del av vårt samhällsansvar. Örebroportens arbete handlar om mer än bara fastigheterna. Det handlar om människorna och livet i staden. Tillsammans har vi uppnått mycket och det finns mer att göra. Vi vässar oss ständigt och är redo att fortsätta att göra Örebro till en ännu mer attraktiv stad.

Hyresgäster, vår ägare, näringslivet och hela samhället. Tack för att ni delar denna resa med oss. Tillsammans bygger vi ett starkare Örebro.

**Med värme och framtidstro,**

*Jeanette Berggren*





er vi ett starkare och växande Örebro.

# 20 år av utveckling

– Örebroporten genom decennierna

**Hipp hipp hurra! Vi fyllde vuxna och har växt i kostymen på allvar. 2023 blev Örebroporten 20 år och med nyfikenheten och modet i behåll är siktet inställt på Örebros ljusa framtid. Men först en blick i backspegeln. Från historiska sammanslagningar till framtidens hållbara stadsdelar. Häng med och ta en titt på några av höjdpunkterna i vår historia.**

Örebroporten har i två decennier utvecklat Örebro med visionära projekt som rört allt från näringsliv, offentlig verksamhet till nöje, idrott, kultur och utbildning. Resan har inte bara format staden utan också skapat samhällsnytta och berikat örebroarnas vardag.

Vi föddes 2003 just ur ambitionen att skapa mer än bara byggnader. Genom sammanslagningen av IBB, Grenadjärstaden och Mellringestaden lades grunden

för ett fastighetsbolag som skulle komma att definiera Örebros utveckling. Tidiga förvärv som Behrn Arena, Medborgarhuset och Conventum Kongress signalerade en ny era av mångsidighet och samhällsengagemang.

2012, när kommunen valde att bolagisera sitt fastighetsbestånd tog Örebroporten en ännu större roll i stadens framtid. Futurum Fastigheter AB bildades för att hantera det eftersatta underhållet i skolor och förskolor medan Örebroporten utökades med en stor del av kommunens övriga fastigheter som till exempel Rådhuset, tekniska förvaltningen och kommunens olika administrativa lokaler.

2011 byggde vi fraktkterminaler vid Örebro Airport och 2016 förvärvade vi övriga byggnader vid flygplatsen.

**Men det är inte bara de stora**, kända byggnaderna och publika platserna som är viktiga i vår historia. Vårt omfattande arbete i Skebäck, där vi tog hand om IL-området och dess sanering, handlar om en djupare vision för Örebros utveckling. Tillsammans med den stora upprustningen av Skofabriken i Skebäck, där vi lyckades omvandla det historiska pappersbruksområdet till en levande del av staden är det två starka exempel på örebronyttan. I Skebäck har vi möjliggjort både moderna kontorslokaler och bostäder. Och det finns plats för mer.

Örebroporten har också spelat en avgörande roll när det handlar om idrott och utbildning. Från om- och tillbyggnationen av Idrottshuset, utvecklingen av Behrn arena och både friidrottsarenan och idrottshallen i Tybblelund till nybyggnationen av Novahuset vid Örebro Universitet.

**Örebroportens arbete** sträcker sig helt enkelt bortom de fysiska strukturerna. Genom att vara delägare i Gustavsvik Resorts och till framtida utveckling av Törsjö Logistik och Mariebergssområdet, har bolaget aktivt bidragit till att stärka Örebro. Vi kliver gärna in i projekt där vi kan stötta för att sedan kliva ur när vi ser att marknaden klarar sig minst lika bra på egen hand. I Örebros västra delar har vi under åren också varit delägare och helägare av Västerporten för att bidra till ökad sysselsättning i till exempel Vivalla. Här har vi bland annat också ordnat fler förskoleplatser och breddat fastighetsägandet.

Och apropå Gustavsvik. När Gustavsviks friluftsbad invigdes i Örebro 1938 var det ingen som visste om att det skulle bli en resort med hundratusentals besökare och ett utflyktsmål för hela Europa. När kommunen ville sälja anläggningen 2011 gick Örebroporten in som delägare tillsammans med privata aktörer. Tillsammans bildade vi Gustavsvik Resorts AB för att utveckla både camping och badanläggningen. Genom Gustavsvik Utvecklings AB har vi också drivit detaljplanearbete och sålt byggrätter som blivit flera hundra bostäder, kontor och parkeringshus.

Skryt? Nej vi kallar det stolthet och vi kan med stolthet säga att vi inte bara har varit en del av stadens utveckling, vi har också varit pionjärer och format framtiden. Kolla bara in några av många exempel på nästa sida. Men klart vi vill passa på att skryta också. Det är ju inte varje år man fyller 20. Visste ni att vi vunnit många priser genom åren, bland annat byggnadspriset för den omsorgsfulla reoveringen av Idrottshuset. Här spelar bänkarna en alldeles särskild roll och visar på hur viktigt vi tycker att det är att knyta ihop Örebros historia med vårt uppdrag att forma framtiden. Men den historien låter vi arkitekten Håkan Bjurström själv få berätta när du bläddrar vidare.

**Vi har också fått pris för Novahuset** och Kulturkvarteret. Och byggnadsvårdspris för just förvandlingen av Skofabriken i Skebäck. Dessutom kan vi stoltsera som vinnare av Årets Energipris 2019 och med två byggnader på guldnivå i Miljöbyggnad. Läs mer om det under temat hållbarhetsarbete.

Genom att prioritera hållbarhet, samhällsnytta och livskvalitet har vi spelat en central roll i att göra Örebro till en mer dynamisk stad. På bara 20 år har vi inte bara byggt byggnader, vi har varit med och byggt en stad där människor kan trivas, växa och drömma stort.



## 2004

Försäljning av mark i kvarteret Kexen till Peab och Svenska Kyrkan för byggande av 100-tal seniorbostäder.



## 2006

Bytesaffären mellan IL recycling och Örebroporten avslutas. Därmed påbörjades omvandlingen av Skebäcksområdet intill småbåtshamnen som idag innefattar hundratals bostäder och körskola för tyngre fordon. En större transformatorstation är under uppförande vilket kommer bidra till en förstärkt elförsörjning för Örebro. Det finns gott om utrymme för ännu mer utveckling i framtiden.



## 2016

2016 förvärvades Örebroporten Örebro Airports samtliga byggnader. Sedan tidigare hade Örebroporten byggt fraktkomplex vid flygplatsen. Efter förvärvet äger Örebro Läns Flygplats det som tillhör airside och Örebroporten det som tillhör landside. Flygplatsbolaget har därefter investerat i förlängning av rullbanan vilket gör att Örebro Airport tillhör de största fraktflygplatserna i landet. Tillsammans arbetar flygplatsbolaget, Örebroporten och Örebro kommun för att möjliggöra för fler verksamheter att etablera sig vid flygplatsen. Planarbete pågår både för västra sida och östra sidan av rullbanan.

## 2007

2007 avslutades förvärvet av Behrn Arena fotboll från HSN Nordic Finance. Därefter har norra läktaren byggts klar, västra och östra läktarna byggts och komplettering har skett av kommersiella ytor kring fotbollsarenan. Under perioden 2007 och fram tills nu har Örebroporten rustat upp idrottsanläggningarna på Eyrafältet och kompletterat med kommersiella lokaler samtidigt som privata byggherrar har byggt kontor, utbildningslokaler, kommersiella lokaler, bostäder och parkeringshus i området. Örebroporten arbetar f n med en ny strategisk utvecklingsplan för området som troligen kommer innefatta flera möjligheter för privata intressenter att fortsätta bidra till stadsdelens utveckling.

## 2017

2017 förvärvades Kvinnerstaområdet. Några år senare beslutade kommunen om skolans framtida lokalbehov. Sedan 2021 pågår utvecklingsarbete för att dels hyra ut tomställda lokaler, dels för att planera för framtida större bostadsområdet. Dock behöver en ny översiktsplan antas för kommunen innan utveckling kan ske av bostadsområdet, en ny översiktsplan beräknas antas 2026.

## 2019

2019 såldes Mellringestaden. Området hade då under många år omdanats från fd mentalsjukhusområde till ett mångfacetterat verksamhetsområde med skola, förskola, vårdboende, rättspsykiatrisk verksamhet och ett flertal företag. Kommunen hade också anlagt en återvinningscentral i utkanten av området. Under några år bedrevs även golfbana i området. Försäljningen av Mellringestaden inbringade 821,5 mnkr vilket är den största försäljningen i kommunkoncernens historia. Köpare av fastigheterna var Stenvalvet.

## 2011

2011 inleddes samarbetet i Gustavsvik där Örebroporten och Gustavsviks Intressenter blev ägare. 2015 öppnades Lost City, en ny version av äventyrsbadet, som sedan dess varit en succé och lockat många badbesökare från när och fjärran. Campingen på Gustavsvik är femstjärnig och är förstahandsvalet för många norrmän när det gäller semesterplanering.

## 2020

2020 var bron mellan Conventum Kongress och Convetum Arena klar. Bron knyter ihop hela anläggningen vilket är en fördel både för arrangörer och för Kongrexums driftsorganisation. Byggnationen möjliggjordes genom att Castellum upplät en del av sin byggrätt i kvarteret. Conventumanläggningen har sedan starten 2004 utvecklats löpande för att möta efterfrågan inom mötesbranschen och upplevelseindustrin.



## 2021

2021 stod Kulturkvarteret klart. Kulturkvarteret inrymmer stadsbibliotek, kulturskola, estetprogrammet på gymnasiet och Kulturbistron. Någon vanlig invigning kunde inte hållas under rådande pandemi. Örebroporten, Örebro kommun och NCC dansade i stället in huset genom en Jerusalema Challenge-aktivitet: [youtube.com/watch?v=SfCRvZjh5jI](https://www.youtube.com/watch?v=SfCRvZjh5jI) Wingårdhs arkitekter vann arkitektävling 2012 med sitt bidrag "Kulturkluster" som i stora drag motsvarar det som sedan också byggdes.

## 2012

2012 förvärvades flera fastigheter från Örebro kommun i samband med att i princip alla kommunens fastigheter övergick till koncernens fastighetsbolag. Förvärvet bestod främst av verksamhetslokaler för kommunens egen verksamhet, kontor och speciallokaler.

## 2023

2023 invigdes teknik- och serviceförvaltningens nya lokaler i Berglunda. De tidigare lokalerna på Aspholmen är uttjänta och kommer att i framtiden att rivas för att skapa plats åt bostadsexploatering och omdaning av stadsdelen. Även Åbylunden 1 (tidigare stadsbyggnadshus 1) stod klar efter totalrenovering.

## 2015

2015 invigdes Novahuset vid Örebro universitet. Örebroporten fick några år tidigare uppdraget av Universitetet att bygga lokaler för Årshögtiden som också inrymmer lokaler för exempelvis Handelshögskolan. Juul & Frost arkitekter vann arkitektävlingen som föregick byggnationen.





## Träbänkar och fastighetsutveckling

Vi säger det igen och igen. Örebroporten bygger mer än bara fastigheter. När vi 2023 fyllde 20 år var samtalen kring vår historia många. Ett handlade om träbänkar.

### När vi byggde om Idrottshuset jobbade vi tillsammans med arkitekten Håkan Bjurström och vi låter honom berätta vad fastighetsutveckling betyder för en stad:

När jag var barn fick jag följa med min pappa till Idrottshuset och där visade han mig bänkarna i stora hallen.

**”De här bänkarna har din farfar varit med och gjort, berättade han”**

Det blev en stor sak för mig eftersom jag aldrig fått träffa min farfar som dog långt innan jag föddes.

Farfar Helge Bjurström drev ett litet möbelsnickeri i Örebro från 1920-talet och under andra världskrigets ingick han i ett beredskapsarbete där man engagerade folk i byggbranschen i projekt som pekade på framtiden och det samhälle som skulle byggas efter kriget. Idrottshuset var ett av dem.

När jag långt senare, 2009, fick i uppdrag av Örebroporten att göra ett förslag till om- och tillbyggnad av Idrottshuset

bläddrade jag i en bok för att göra research, ”Örebro 1945 – Om livet i skuggan av andra världskriget” och fick syn på ett foto taget vid taklagsfesten till Idrottshuset. Fotot fick mig att fullständigt haka till. Där sitter ju jag, tänkte jag. Något äldre och mer tunnhårig under kepsen, men visst var det jag. Så lika var vi, farfar och jag.

Kopplingen till farfar gjorde vördnaden för Idrottshuset och dess långa historia ännu mer viktig för mig. Tänk alla som suttit på bänkarna, alla som gått genom entrédörrarna mot Lings plan, alla som fostrats i olika idrotter eller sett sina popidoler framträda under Eugène Janssons målning. Både för mig och Örebroporten var det självklart att utveckla Idrottshuset med varsamhet och omsorg. Bänkarna och övriga snickerier kunde bevaras och ges förlängt liv genom Paul Larssons Snickeris omsorg. Och tack vare Örebroportens förståelse för historiens betydelse i Idrottshuset blev projektet en succé.

Bänkarna kanske inte håller dagens krav på bekvämlighet men de är där för att påminna oss om hur mycket Idrottshuset har betytt och kommer fortsätta att betyda för sin stad.



*Bänkarna kanske inte håller dagens krav på funktionsmått eller bekvämlighet men de är där för att påminna oss om hur mycket Idrottshuset har betytt och kommer fortsätta att betyda för sin stad.*



Välkommen till Örebroporten, Anders Åhrlin

## Säg hej till Örebroportens nya styrelseordförande!

Kaffestunderna med gänget, glöden hos medarbetarna och Örebroportens roll där det allmännyttiga möter det kommersiella. Örebroportens nya styrelseordförande har koll på höjdpunkterna under 2023. Om uppdraget, vikten av örebroarnas hemmakänsla och hur länge han egentligen tänker stanna: möt Anders Åhrlin!

### Första januari klev du på som styrelseordförande för Örebroporten och moderbolaget Örebro Rådhus. Hur var första året?

– Ja här kanske man skulle drämma till med något viktigt projekt eller härlig happening. Men det bästa har varit medarbetarna. Jag har gått ifrån varje möte med ännu mer energi än när jag kom dit. Det finns en glöd, omtanke och stark ansvarskänsla hos alla som jag tycker är fantastisk. Som styrelseordförande vill jag förvalta det på allra bästa sätt. Det tar jag med mig som höjdpunkterna från 2023. Att få komma in och ta en kopp kaffe med de som jobbar här och få vara en del av stämningen.

### På vilket sätt skapar Örebroporten nytta?

– Bland annat som en möjliggörare för att driva utvecklingsprojekt. Örebroporten ska aldrig vara ett hinder utan möjliggöra för det privata att fortsätta investera och se till att hyresgäster har mer än ett alternativ att välja på. Vi tar vara på det som har ett högt värde för örebroarna och staden. Vi kan också hantera stora och komplexa fastigheter som behövs och är till nytta i kommunen. Vi äger och driftar fastigheter som är viktiga för Örebro. Där det allmännyttiga möter det kommersiella – där spelar Örebroporten en viktig roll.

### Örebroarna då? Vad har ni för relation?

– Vi jobbar mycket i bakgrunden men är inte desto mindre stolta över hur vi bidrar till örebroarnas liv. Till näringslivet, idrottslivet, kulturlivet och nöjeslivet. Jag tänker på Behrn arena, Kulturkvarteret och Conventum som några exempel. Vi bygger inte bara fastigheter utan vi bygger sammanhållning i staden. De flesta örebroare kanske inte vet vad vi heter men de känner till våra fastigheter. Vi hoppas att de känner att det är deras fastigheter, att de känner en tillhörighet, en hemmakänsla. Det här är min hockeyarena, det här är mitt bibliotek, det här är mitt rådhus.

### Vad är viktigt för utvecklingen?

– En fungerande fastighetsmarknad med många duktiga aktörer som känner att de kan investera i Örebro. Vi vill aldrig rubba en marknad så att den blir övermättad. Samtidigt som vi är offensiva och ambitiösa så gör vi alltid sakliga bedömningar och agerar på ett sätt som inte stör marknaden i onödan. Vi sätter inga hinder utan det som är viktigt och bra för Örebro, det är bra oavsett vem som gör det.



# 99

Jag har tveklöst ambitionen att det jag åstadkommer som styrelseordförande ska vara långsiktigt och hoppas att ha förmånen att få vara kvar så länge som möjligt.

*Anders Åhrlin*

### Vad ser du framåt?

– Örebro kommer att fortsätta att växa och Örebroporten har en viktig roll. Till exempel för att locka hit etableringar utifrån ambitionen att inte allting behöver göras av oss. Vi är ett smörjmedel och en seriös aktör som kliver in och möjliggör när det behövs men som också hjälper till med andras utvecklingsprojekt.

### Din företrädare Lennart Bondesson var styrelseordförande i 11 år. Blir det 11 år för dig också på Örebroporten?

– Haha, ja som det känns så här efter 2023 så skulle jag verkligen inte ha något emot det. Men politik är ju föränderligt så vi får väl se. Jag har tveklöst ambitionen att det jag åstadkommer som styrelseordförande ska vara långsiktigt och hoppas ha förmånen att få vara kvar så länge som möjligt.

## Snabbfakta

**Namn:** Anders Åhrlin

**Roll:** Styrelseordförande Örebroporten och Örebro Rådhus

**Övriga uppdrag:** Kommunalråd (M) och ordförande i kommunstyrelsens trygghetsutskott

**Bästa Örebroställe:** Hjälmarens stränder, men allra helst Sjöboviken.

**Favoritfastighet:** Rådhuset. Det är vackert med demokrati.



# 2023 i siffror

Vem älskar inte siffror? Det gör vi på Örebroporten i alla fall. Vi sätter höga krav på att kombinera samhällsnytta och affärsnytta. Så här gick det under 2023.

Det har inte gått någon förbi att 2023 var ett tufft år för hela samhället. Säkerhetsläget och lågkonjunkturen påverkar så gott som alla, inte minst fastighetsbranschen med kraftigt stigande räntor. Trots det kan vi konstatera fina resultat och framgångar under året.

Vi är igenom två tidigare tuffa år resultatmässigt, två år där vi haft stora investeringar vars räntor belastat resultatet en lång period innan hyresgästerna tillträtt och börjat betala hyror. Tack vare ett fantastiskt fint lagarbete från våra medarbetare har vi ett ekonomiskt resultat som överträffar våra resultatkrav samtidigt som vi levererar stor örebronytta inom många områden.



## 470 miljoner

Omsättning har ökat med 20 procent sedan förra året, från 392 miljoner kr till 470 miljoner kronor.

## 307 miljoner

Driftnettot har ökat med 23 procent, från 249 miljoner till 307 miljoner kronor.

## 45 miljoner

Resultat efter finansiella poster (alltså när räntan är dragen men innan dispositioner och skatt): 44,8 miljoner kronor jämfört med 42,3 2022. En ökad vinst med 6 procent vilket är bra givet räntemiljön.

## 2,7 %

I räntenivå

## 57,9 %

Skuldsättningsgrad



## Resultaträkning

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	470 152	391 980	376 409	350 978	364 586
Driftskostnader	-130 796	-116 169	-95 603	-81 847	-89 248
Underhållskostnader	-24 753	-20 531	-27 225	-25 278	-30 832
Fastighetsskatt	-7 472	-5 849	-6 226	-5 533	-5 577
<b>Driftnetto</b>	<b>307 131</b>	<b>249 431</b>	<b>247 355</b>	<b>238 320</b>	<b>238 929</b>
Av- och nedskrivning i förvaltningen	-162 447	-124 997	-119 721	-131 620	-150 899
<b>Bruttoresultat</b>	<b>144 684</b>	<b>124 434</b>	<b>127 634</b>	<b>106 700</b>	<b>88 030</b>
Administrations- och försäljningskostnader	-14 246	-13 318	-15 768	-12 264	-11 478
Resultat vid försäljning av fastigheter	-3 894	6 127	-31 647	8	-142 297
Övriga rörelsekostnader	-9 903	-16 850	-1 519	-405	-10 143
<b>Rörelseresultat</b>	<b>116 641</b>	<b>100 393</b>	<b>78 700</b>	<b>94 039</b>	<b>-75 888</b>
Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag	14 388	828	104 127	6 019	537 815
Finansiella intäkter	3 069	817	141	145	115
Finansiella kostnader	-89 344	-59 716	-53 626	-50 398	-44 273
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>44 754</b>	<b>42 322</b>	<b>129 342</b>	<b>49 805</b>	<b>417 769</b>
Bokslutsdispositioner	-44 022	-4 950	-2 576	137	215
Skatt	-201	-1 674	-3 953	-7 076	23 363
<b>Årets resultat</b>	<b>531</b>	<b>35 698</b>	<b>122 813</b>	<b>42 866</b>	<b>441 347</b>

## Balansräkning

	2023	2022	2021	2020	2019
<b>TILLGÅNGAR</b>					
Immateriella anläggningstillgångar	2 465	2 465	2 465	2 465	2 465
Förvaltningsfastigheter	3 930 263	3 387 533	3 433 863	2 976 876	2 962 753
Inventarier och övriga anläggningstillgångar	565 102	367 025	377 459	152 573	149 899
Pågående nyanläggningar	86 317	677 500	199 878	612 588	349 410
Finansiella anläggningstillgångar	21 675	47 963	47 795	49 591	53 346
Kortfristiga fordringar	69 223	86 878	21 880	58 788	49 249
Kassa och bank	31	516	516	28	28
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 675 076</b>	<b>4 569 880</b>	<b>4 083 856</b>	<b>3 852 909</b>	<b>3 567 150</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
Bundet eget kapital	132 994	133 446	133 897	159 245	159 709
Fritt eget kapital	818 733	839 750	825 601	704 441	718 111
Obeskattade reserver	61 725	17 725	12 775	10 375	10 375
Avsättningar	138 839	110 286	108 870	106 402	101 063
Långfristiga skulder	3 418 171	3 343 297	2 893 453	2 793 743	2 494 198
Kortfristiga skulder	104 614	125 376	109 260	78 703	83 694
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>4 675 076</b>	<b>4 569 880</b>	<b>4 083 856</b>	<b>3 852 909</b>	<b>3 567 150</b>



# Flerårsöversikt

Belopp i tkr om inte annat anges	2023	2022	2021	2020	2019
<b>RESULTATRÄKNINGEN</b>					
Hysesintäkter	468 691	390 545	375 584	347 255	363 374
Övriga intäkter	1 461	1 435	825	3 723	1 212
Driftskostnader	130 796	116 169	95 603	81 847	89 248
Underhållskostnader	24 753	20 531	27 225	25 278	30 832
Driftnetto <sup>1)</sup>	307 131	249 431	247 355	238 320	238 929
Finansiella kostnader	89 344	59 716	53 626	50 398	44 273
Resultat efter finansiella poster	44 754	42 322	129 342	49 805	417 769
Redovisat resultat efter skatt	531	35 698	122 813	42 866	441 347
Utdelning <sup>2)</sup>	22 000	22 000	22 000	27 000	57 000
<b>BALANSRÄKNINGEN</b>					
Fastigheternas bokförda värde <sup>3)</sup>	4 491 472	3 750 527	3 807 168	3 128 248	3 111 265
Fastigheternas marknadsvärde	5 901 000	6 132 000	5 485 000	4 947 000	4 694 000
Nedskrivningar /reversering nedskrivningar byggnader/mark	-10 000	0	0	-30 000	-33 820
Återföring uppskrivningar byggnader och mark	0	0	0	0	-60 000
Fastighetsförvärv	9 810	1 020	236 755	0	0
Ny- och ombyggnader fastigheter	293 952	551 947	283 899	412 320	300 384
Övriga investeringar anläggningstillgångar	493	462	1 319		
Fastighetslån	3 418 000	3 343 000	2 893 000	2 793 000	2 493 000
Balansomslutning	4 675 076	4 569 880	4 083 856	3 852 909	3 567 150
<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>					
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	199 844	159 063	167 336	169 544	155 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten	200 061	279 611	158 500	160 528	186 190
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-277 847	-546 471	-416 523	-408 412	-42 516
Kassaflöde från finansiering	77 301	266 860	258 511	247 884	-143 736
<b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL &amp; DIVERSE FAKTA</b>					
Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	383 900	380 450	380 450	363 800	363 800
Vakant area, m <sup>2</sup>	29 895	16 984	20 195	10 274	8 137
Ekonomisk uthyrningsgrad i %	96,4	96,4	95,8	98,5	99,0
Direktavkastning i % <sup>4)</sup>	7,45	6,60	7,13	7,64	7,12
Hysesintäkter per kvm, kr	1 221	1 027	987	955	989
Drift per kvm, kr	341	305	251	225	245
Underhåll per kvm, kr	64	54	72	69	85
Bokfört värde per kvm, kr	11 700	9 858	10 007	8 599	8 552
Marknadsvärde per kvm, kr	15 371	16 118	14 417	13 598	12 903
Låneskuld per kvm, kr	8 903	8 787	7 604	7 677	6 853
Årsarbetare	46	41	41	39	36
<b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>					
Justerat eget kapital <sup>5)</sup>	1 000 737	987 270	969 641	871 841	885 975
Soliditet i % <sup>6)</sup>	21,41	21,60	23,74	22,63	24,84
Balanslikviditet i % <sup>7)</sup>	66,17	69,29	20,50	74,73	58,88
Räntabilitet på eget kapital i % <sup>8)</sup>	4,5	4,3	14,1	5,7	61,9
Räntabilitet på totalt kapital i % <sup>9)</sup>	2,9	2,4	4,6	2,7	12,5
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>10)</sup>	3,32	3,80	5,64	4,60	13,84
Bruttolåneräntor i % <sup>11)</sup>	2,7	2,0	1,9	1,9	1,8
Räntebindningstid genomsnittlig inkl fwd derivat	7,0	7,0	8,1	8,6	9,7

<sup>1)</sup> Nettomsättningen minus drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt

<sup>2)</sup> 2023 enligt styrelsens förslag

<sup>3)</sup> Inkluderar mark, markanläggningar och inventarier hänfödda till byggnad

<sup>4)</sup> Driftnetto delat med genomsnittligt bokfört värde på fastigheterna

<sup>5)</sup> Redovisat eget kapital plus obeskattade reserver minskat med 20,6 % schablonskatt

<sup>6)</sup> Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

<sup>7)</sup> Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder

<sup>8)</sup> Resultat efter finansiella poster delat med genomsnittligt justerat eget kapital

<sup>9)</sup> Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader delat med genomsnittlig balansomslutning

<sup>10)</sup> Rörelseresultat plus avskrivningar och finansiella intäkter delat med räntekostnad

<sup>11)</sup> Räntekostnad delat med vägd genomsnittlig räntebärande skuld

# Fastighetsinnehav

Fastighet	Uthyrbar yta Area m <sup>2</sup>	Mark	Byggnad	BOKFÖRT VÄRDE		Totalt
				Markanl.	Inventarier	
<b>ASPHOLMEN/ÖRNSRO</b>						
Virkeshandlaren 11	1 670	12 251 562	11 837 473	253 403	825 618	25 168 056
Målaren 19 (Åbylunden 1 & 2, Brunnerska)	20 300	13 033 075	200 226 514	4 687 956	47 821 532	265 769 077
<b>Summa Aspholmen/Örnsro</b>	<b>21 970</b>	<b>25 284 637</b>	<b>212 063 987</b>	<b>4 941 359</b>	<b>48 647 150</b>	<b>290 937 133</b>
<b>BRUNNSPARKEN</b>						
Nikolai 3:352 (Brunnsparken)	5 900	3 398 183	5 017 962	-393	168 664	8 584 416
<b>Summa Brunnsparken</b>	<b>5 900</b>	<b>3 398 183</b>	<b>5 017 962</b>	<b>-393</b>	<b>168 664</b>	<b>8 584 416</b>
<b>TÄBY</b>						
Råberga 5:15 (Örebro airport)	19 800	14 477 602	110 792 302	990 960	1 303 595	127 564 459
<b>Summa Täby</b>	<b>19 800</b>	<b>14 477 602</b>	<b>110 792 302</b>	<b>990 960</b>	<b>1 303 595</b>	<b>127 564 459</b>
<b>BERGLUNDA</b>						
Tankbilen 1	21 140	47 857 957	283 141 311	41 592 845	60 920 402	433 512 515
<b>Summa Berglunda</b>	<b>21 140</b>	<b>47 857 957</b>	<b>283 141 311</b>	<b>41 592 845</b>	<b>60 920 402</b>	<b>433 512 515</b>
<b>GRENADJÄRSTADEN</b>						
Grenadjären 3 mfl	11 200	2 439 163	49 311 636	841 501	5 063 086	57 655 386
<b>Summa Grenadjärstaden</b>	<b>11 200</b>	<b>2 439 163</b>	<b>49 311 636</b>	<b>841 501</b>	<b>5 063 086</b>	<b>57 655 386</b>
<b>CONVENTUM</b>						
Nålmakaren 3 (Medborgarhuset)	16 150		149 000 833		5 586 381	154 587 214
Stinsen 20 (Conventum Kongress/kontor)	15 650	44 704 600	125 601 272	133 980	36 837 451	207 277 303
Stinsen 20 (Conventum Arena)	9 400	3 030 240	124 422 091		6 511 378	133 963 709
<b>Summa Conventum</b>	<b>41 200</b>	<b>47 734 840</b>	<b>399 024 196</b>	<b>133 980</b>	<b>48 935 210</b>	<b>495 828 226</b>
<b>CENTRUM</b>						
Klostret 12 (Folkets hus)	3 200	2 575 000	22 059 640		1 540 566	26 175 206
Kexfabriken 1	750	1 646 000	7 517 920	173 680	1 306 043	10 643 643
Kexfabriken 2 (kexen östra)	3 900	1 803 400	12 929 613	844 630	1 158 346	16 735 989
Kexfabriken 2 (kexen västra)	9 880		219 498 062	11 267 446	36 615 231	267 380 739
Kexfabriken 3	9 500	6 437 500	52 711 334	1 012 670	1 556 097	61 717 601
Klockaregården 7 (Konserthuset)	4 500	4 560 000	113 445 679		26 870 167	144 875 846
Klockaregården 7 (kulturkvarteret)	11 450	11 295 300	317 200 947	8 570 441	190 682 250	527 748 938
Klockaregården 7 (Riksbankshuset)	2 300	3 939 023	32 722 404		10 870 065	47 531 492
Tågmästaren 24 (Virginska skolan)	27 850	59 217 565	194 960 752	1 316 780	11 910 379	267 405 476
Vårlöken 18	6 500	24 542 585	32 461 542	107 229	2 813 707	59 925 063
Vårlöken 19	2 750	1 742 850	10 290 317			12 033 167
Teknisten 2 (Rudbeckskolan)	15 700	45 267 100	123 244 754		7 115 128	175 626 982
Rådhuset 5	5 200	27 700 000	34 008 743		3 423 087	65 131 830
<b>Summa Centrum</b>	<b>103 480</b>	<b>190 726 323</b>	<b>1 173 051 707</b>	<b>23 292 876</b>	<b>295 861 066</b>	<b>1 682 931 972</b>
<b>EYRAFÄLTET</b>						
Vinterstadion 1, Nikolai 3:329 (Behrn Arena, fotboll) <sup>1)</sup>	25 000	6 397 170	168 117 120	10 105 047	20 088 738	204 708 075
Vinterstadion 1 (Behrn Arena ishall & bandy) <sup>2)</sup>	20 000		223 263 772	7 824 973	13 824 847	244 913 592
Vinterstadion 1 (Arenahuset)	900	22 110	18 399 035		1 611 634	20 032 779
Vinterstadion 1 (Eyrabadet)	3 400	2 909 789	11 013 714	57 880	3 781 065	17 762 448
Vinterstadion 1 (Idrottshuset)	17 200	5 513 194	171 749 966	4 695 001	2 897 532	184 855 693
<b>Summa Eyrafältet</b>	<b>66 500</b>	<b>14 842 263</b>	<b>592 543 607</b>	<b>22 682 901</b>	<b>42 203 816</b>	<b>672 272 587</b>
<b>NORR</b>						
Olaus Petri 3:241 (Svampenterminalen)	14 300	355 478	28 125			383 603
Axbergs-Kvinnersta 1:14 och del av 1:15	28 100	10 957 075	37 575 081	326 840	2 373 599	51 232 595
<b>Summa Norr</b>	<b>42 400</b>	<b>11 312 553</b>	<b>37 603 206</b>	<b>326 840</b>	<b>2 373 599</b>	<b>51 616 198</b>
<b>SKEBÄCK/ÖSTER/UNIVERSITETET</b>						
Tofsmesen 2 (Birgittaskolan)	9 300	35 446 163	88 537 460	938 353	5 180 134	130 102 110
Almby 11:332 (Friidrottshallen, Idrottshall)	8 600	9 656 018	65 402 776	4 537 195	2 554 339	82 150 328
Pappersbruket 13 och 14 (Wadköpings utb center / Tambox / Skofabriken i Skebäck)	24 500	33 636 055	136 508 132	18 409 500	38 116 818	226 670 505
Universitetet 6 (Novahuset)	7 900	8 921 997	201 360 081	11 483 437	9 880 405	231 645 920
<b>Summa Skebäck/Öster/Universitetet</b>	<b>50 300</b>	<b>87 660 233</b>	<b>491 808 449</b>	<b>35 368 485</b>	<b>55 731 696</b>	<b>670 568 863</b>
<b>Summa Örebroporten Fastigheter AB</b>	<b>383 890</b>	<b>445 733 754</b>	<b>3 354 358 363</b>	<b>130 171 354</b>	<b>561 208 284</b>	<b>4 491 471 755</b>

<sup>1)</sup> inkl läktare och fotbollsplan

<sup>2)</sup> inkl läktare och isytor



# Tillsammans för en hållbar framtid

**Över en halv miljon bin.** Ja och så alla våra engagerade medarbetare som jobbar lika flitigt som bina för Örebros hållbara framtid. 2023 markerar ett viktigt år i vår hållbarhetsresa, där vi inte bara fortsatte att följa vår långsiktiga vision, utan också tog avgörande steg för att omsätta våra mål i praktiken. Ni vet, att göra saker på riktigt! Genom innovativa projekt, dedikerat ledarskap och ett djupt förankrat samhällsansvar bland medarbetarna, strävar vi efter att skapa en konkret förändring, inte bara tjustigt prat.

Häng med till framtidens fastigheter redan idag. Från anrika stenhus till smart AI-stad, från guldcertifieringar till klimatdeklarationer och från slit och släng till Örebroporten första cirkulära bygghandel. Här kommer några exempel på hur Örebroporten jobbar med både tradition och innovation för en ljus framtid. Och bin så klart!

## Åbylunden 1

Här finns 760 m<sup>2</sup> solpaneler som sitter i fasaden fördelat i tre olika väderstreck. Det beräknade utfallet av elproduktion är cirka 50 % av fastighetselen (Omkring 80 000 kWh).





# Banbrytande AI-teknik på Rådhuset skapar smartare driftsystem

Martin Yttréus och Jesper Hedlund

Kapa värmenotan och göra ett stenhus från 1876 klimatsmart. 2023 blev året när Örebroporten införde AI-styrning på Rådhuset och gjorde en av Örebros äldsta fastigheter smartare. Och metoden kan införas i fler av kommunens byggnader.

– Arbetet har gått framåt snabbt. Vi har manuellt finjusterat värmesystemet för att skapa rätt förutsättningar för AI:n. Resultatet är att vi nu uppnått en jämn och behaglig temperatur i hela byggnaden, vilket är en viktig milstolpe. Det märker vi inte minst genom minskningen av klagomål på inomhusklimatet. AI:n är nu kapabel att anpassa klimatet dynamiskt, inte bara baserat på väderförändringar utan även utifrån närvaro i byggnaden. Det gör att vi kan optimera energianvändningen utan att kompromissa med arbetsmiljön. De som jobbar på Rådhuset ska ha det riktigt bra, säger Martin Yttréus som är energiansvarig på Örebroporten.

**Arbetet är en del av en målmedveten AI-satsning. Örebroporten ingår tillsammans med Örebrobostäder och Futurum i kommunkoncernens innovationsgemenskap med fokus på digitalisering och fastighetsdrift. Och Örebroportens arbete på Rådhuset är det första testet i koncernen på en byggnad som inte är bostadshus.**

– Vi har installerat den framgångsrika AI-algoritm som ÖBO har varit lyckosamma med att använda. Vi behöver ställa om våra fastigheter med fler energisnåla tekniska lösningar. Och vinsterna är många. Ekonomiskt, klimatomått och dessutom frigör vi tid för annat. Om huset är mer självgående kan våra drifttekniker fokusera ännu mer på andra uppdrag

som säkerställer en hög standard på våra fastigheter, säger Jesper Hedlund, utvecklingsledare Digitalisering och BIM på Örebroporten.

**Med hjälp av kraftfulla algoritmer och artificiell intelligens kan Örebroporten förutsäga Rådhusets energibehov och systemet tar inte bara hänsyn till aktuella värden utan också hur dessa förväntas förändras. På så sätt säkerställs att mängden tillförd energi exakt motsvarar fastighetens energibehov. Den nya metoden tar till exempel hänsyn till utetemperatur, innetemperatur, väderprognoser och hur många som är på plats.**

– Ett hus från 1876 är inte särskilt lättdriftat så det här gör stor skillnad. Algoritmen är självlärande och presterar bättre och bättre ju mer data om huset den får. Tanken är att vi också ska testa samma algoritm till sommaren 2024, när behovet av fjärrkyla är stort, säger Jesper Hedlund.

– Det har inte varit utan utmaningar. Att skapa de rätta förutsättningarna har krävt noggrannhet och tålamod. Men våra ansträngningar har helt klart gett resultat. Vi kommer nu att utvärdera, allt från hyresgästens upplevelse till energieffektivitet. Och självklart ska vi se om det finns fler fastigheter att testa det här på. Det finns stor potential, säger Martin Yttréus.



Jesper Hedlund  
Utvecklingsledare digitalisering & BIM

Martin Yttréus  
Energiansvarig



# Örebro's första cirkulära bygghandel

Glöm slit och släng. Det är klart att vi ska slänga mindre byggavfall och använda det igen. Och igen. Tillsammans med kommunen, Öbo och Futurum skapade vi därför Örebro's första cirkulära bygghandel och ett nav för återbruk av byggmaterial. **Välkomna till Örebro Byggretur.**



Lars Närström  
Butikschef, Örebro byggretur

**D**et slängs alldeles för mycket byggavfall. Närmare bestämt totalt 157 000 ton varje år, bara i Örebro kommun. Av det är cirka 40 000 ton möjligt att återbruka och Örebroporten vill vara en stark kraft för ett cirkulärt byggande. Örebro byggretur har inget vinstsyfte utan eventuellt överskott används för att utveckla verksamheten och servicen till örebroarna. Butiken tar emot allt material som är byggrelaterat och går att återanvända.

– Det som skiljer oss från en vanlig bygghandel är att vi endast kan erbjuda det som lämnas in till Örebro byggretur, vilket gör att sortimentet varierar över tid. Men att sälja demonterat material som annars bara blir avfall är ett utmärkt sätt att bidra till att spara på jordens resurser, säger Lars Närström, butikschef för Örebro byggretur.

**Hit är både privatpersoner och aktörer inom bygg- och fastighetsbranschen välkomna för att handla eller lämna in överblivet byggmaterial, som då alltså kan få nytt liv i någons byggprojekt eller hem. Och succén är ett faktum. Örebroarna och företag som till exempel Peab, Castellum, NCC, Skanska, Brixly, NA Bygg och Byggnor använder sig av byggreturen.**

– Vi har jobbat med Örebroporten med reoveringen av Medborgarhuset och salsvåningen där. Ett spännande projekt som har handlat om varsam reovering då byggnaden är kulturskyddad. I den gamla biosalongen fanns det 92 stycken fantastiska biostolar som ingen hade användning av framåt men vi kände direkt att på rätt plats kommer de här stolarna vara helt fantastiska. Det kändes så ledsamt att behöva slänga stolarna och då pratade jag med Mattias Waller på Örebroporten som berättade om hur de jobbar med Örebro Byggretur. Det fungerade enkelt och bra och biostolarna får komma till sin rätt någon annanstans, säger Michael Källqvist, projektledare Byggnor.

– Det är glädjande att intresset är stort. Förutom alla stora bolag som lämnar in material är vi nu uppe i över 60 personer om dagen som kommer och besöker butiken. Det är alltifrån fastighetsägare, mindre byggbolag och många privatpersoner. Och verkligen både kvinnor och män, säger Lars Närström.

– Det är bra på många sätt att Örebro Byggretur finns. Att material inte bara slängs och bränns. Det händer också ganska ofta att man som i fallet med biostolarna dyker på fina saker som inte känns okej att göra sig av med. Det kanske inte alls går att använda i det aktuella projektet man håller på med men skulle passa perfekt för någon annan, säger Michael Källqvist.

Örebroporten har också börjat göra återbruksinventeringar tillsammans med Örebro Byggretur vid ombyggnationer. Under inventeringarna skapas en önskelista på material. Ett exempel under året är en återbruksinventering på Kvinnersta där det finns intressant material som kan bli tillgängligt i butiken under 2024. Förutom butiken och återbruksinventeringarna erbjuder Örebro Byggretur även information, kunskaphöjande seminarier och kurser med praktiska verktyg och konkreta råd.

– Det här är viktigt för klimatet och branschen är mogen för detta. Det är avgörande att hitta rätt vägar och rätt former framåt. Vi kommer absolut använda oss av Örebro Byggretur igen, även åt andra hållet, när vi själva behöver material. I stället för att köpa nytt kan vi först se om byggreturen har vad vi behöver, säger Michael Källqvist, Byggnor.

– Vi vill hjälpa till med kunskap och skapa nya rutiner. Vårt uppdrag är enkelt, se till att minska byggavfallet. Oavsett om det handlar om material eller biostolar. Och just biostolarna, ja de köptes bland annat av en förening i Odensbacken och en örebroare som byggde om sitt garage till biorum. Men det finns fler kvar för den som vill ha. Välkomna till butiken, skrattar Lars Närström.

#### Vad är Örebro byggretur?

En cirkulär bygghandel för privatpersoner och företag.

#### Vill du lämna överblivet byggmaterial:

Ring 019 21 60 61 eller mejla byggretur@orebro.se. Vi har mottagning av material på vardagar kl. 8-11 eller efter överenskommelse. Hämtning kan beställas.

#### Behöver du byggmaterial?

Butiken ligger i Boglundsängen på Argongatan 33, 703 74 Örebro. Öppettider är tisdag-torsdag kl. 14-19.



#### Vill ditt företag eller organisation bli partner?

Scanna QR-koden här bredvid med din mobiltelefon!





## Så bygger vi guldbra

– om certifieringar och klimatdeklarationer

När Örebro växer så det knakar har vi en viktig roll att bygga hållbart och miljömässigt smart. Därför är vår strategi för miljöanpassat byggande viktigt. 2023 kammade vi hem guld och dessutom banade två studenter vägen för nya arbetssätt.

– All vår om- och nybyggnation ska minst klara kraven för certifiering enligt Miljöbyggnad silvernivå. Och det är inte bara vi som tycker att ett hållbart byggande är viktigt. Även våra hyresgäster har höga krav och miljöambitioner. Därför känns det extra bra att vi under 2023 har certifierat två byggnader till och med enligt guldnivå Miljöbyggnad. Det ena är det nybyggda kontorshuset Kexen Västra, och det andra är en ombyggd kontorsbyggnad, Åbylunden, säger Mattias Waller, projektutvecklingschef.

**Åbylunden 1**, tidigare Stadsbyggnadshus 1, stod klart för inflytt i mars och Kexen Västra i september. Husens fasader utgörs bland annat av integrerade solceller.

– Ja, för guldnivån bygger vi egenproducerad energi för att bidra till omställningen. Vi jobbar också

med bättre materialval och mindre energianvändning med mera. Även inomhusklimatet ska vara bättre ur flera perspektiv. Som dagsljus, ljudkrav och tillgänglighet, säger Patrik Larsson, projektledare.

– Framåt fortsätter vi jobba enligt minst Miljöbyggnad nivå silver i samtliga projekt vi startar. Certifiering kommer till exempel ske av Kexen Östra som nu står inför en totalupprustning, säger Mattias Waller.

**Men silver och guld i all ära.** Här fick vi lära oss mer av två studenter som studerade till högskoleingenjörer med inriktning byggt teknik på Örebro Universitet. Tack vare Mirna George Alnahi och Amanda Nordenby, har vi tagit ett kliv vidare från certifiering.



– När vi jobbade med Kexen Västra anlidade vi Mirna och Amanda som gjorde sitt examensarbete i samband med projektet. Det föll så väl ut att vi nu gör deras slutsatser till arbetssätt, säger Linus Larsson, hållbarhetsstrateg.

– Vi träffade Linus på ett studentevenemang och höll kontakten. Vi hade spännande samtal om hållbarhet som föll ut i det här arbetet. Uppgiften blev att utifrån de nya kraven på klimatdeklarationer utvärdera Kexen Västra. De nya kraven på klimatdeklarationer träffar egentligen inte just den byggnaden, då de riktar sig till byggnader där bygglov söktes först senare. Men Örebroporten ville ändå satsa på att använda det här för att lära sig mer och vi fick chansen till ett spännande examensarbete, säger Amanda Nordenby.

– Examensarbetet har bidragit till att kunskapsnivån inom Örebroporten höjts och resulterat i konkreta planer på hur vi framöver ska utforma handlingar och ställa krav. Certifieringarna är ett viktigt kvitto på att vi jobbar hållbart men här kom vi fram till hur vi långt innan kan göra systematiska och strukturerade beräkningar kring vilka val som gynnar klimatet, säger Linus Larsson.

**Ja val är viktigt** och ett exempel är valet av fasadmaterial på Kexen Västra. Träfasad var uteslutet på grund av detaljplanens bestämmelser och valet av skiffer blev fördelaktigt på många sätt. Byggnaden har bättre värden än de genomsnittsvärden som Boverket hänvisar till.



– Klimatdeklarationer gör skillnad och det handlar även om de små valen. Örebroporten var redan bra på det här och Kexen Västra uppfyllde alla krav men jag tror att vårt arbete öppnade ögonen ännu mer för resultatet valen har för miljön. Mirna och jag är så glada över samarbetet med Örebroporten och Linus stora engagemang och nyfikenhet på vårt resultat. Klart vi ska bygga när Örebro växer men för klimatet är det avgörande hur vi bygger, säger Amanda Nordenby.

– Med klimatdeklarationer så synliggörs belastningen och det blir enklare att göra smartare val och räkna på effekten av dessa. Vi kan skapa en lägre belastning och högre medvetenhet hos materialtillverkare och andra. Det här är ett första steg. Vår målsättning är att alltid sätta projektspecifika mål för utsläpp vid nyproduktion. Klimatdeklarationer är kvittot på resultatet. För att kunna sätta rätt mål måste vi framåt även göra en klimatberäkning innan vi bygger huset och utifrån den se var vi har de stora utsläppsposterna och vad vi kan göra åt dem, säger Linus Larsson.



# 1 000 000 kWh

per år – överskottsenergi från ishallen på Vinterstadion 1 som vi tar tillvara och levererar till E.on.

# 500 000 kWh

per år i egen energi som vi producerar med hjälp av solceller. Under 2023 har vi äntligen uppnått kraven på elproduktion från egna solceller i och med att tre nya stora anläggningar tagits i bruk på Tankbilen, Åbylunden och Kexfabriken.

Minst

# 75 %

av våra fordon ska drivas av gas, el eller alternativa bränslen. Detta uppfylls med god marginal. Målsättningen med minst 40 procent elbilar senast 2026 kommer vi klara redan under 2024. Just nu har vi 17 bilar som rullar på gatorna i Örebro med el eller förnybara bränslen.

Mer än

# 30 %

så mycket har Örebroportens elanvändning har sjunkit sedan 2014, räknat i kWh per kvadratmeter yta.

# 1 365 Mnkr

av en total skuldportfölj på 3 418 Mnkr består av finansiering via gröna obligationer med särskilda krav. Genom att uppfylla de kraven när vi ska bygga får vi upplåning och utlåning till lägre ränta. Win-win för både miljön och ekonomin.

# 33 st

olika äppelsorter odlas i Kvinnersta.



# Bzzzz!

## Hur var det nu med bina?

Möt våra flygande miljöhjältar. I Kvinnersta och på Eyrabadets tak surrar en mäktig armé av miljövårdare. Över en kvarts miljon bin producerar honung och spelar en viktig roll för klimatet.

Visste ni att en värld utan bin är en värld utan mat. Därför har vi på Örebroporten placerat ut sex stycken samhällen, på två ställen i Kvinnersta och två samhällen på Eyrabadets tak. Och fler kan det bli, kanske i centrala Örebro.

När bin pollinerar odlingar är det bra för skörden, alltså för produktionen av vår mat, böndernas försörjning och den biologiska mångfalden. Dessutom jobbade våra bin ihop 187 kg honung under 2023. Vi kan helt enkelt konstatera att Örebroportens bikupor har många positiva bieffekter.



# ÖREBROS STÖRSTA KOMMUNALA FLYTT NÅGONSIN

Det var hög tid och den största kommunala flytten någonsin. Lokalerna på Aspholmen var minst sagt utslitna och Teknik och serviceförvaltningen behövde verkligen ett nytt hem. Hösten 2023 gick Örebroporten i mål med utmaningen, trots tuffa tider och en tromb. Och flera hundra av kommunens medarbetare flyttade till **Berglunda**. →



## Tankbilen, Berglunda

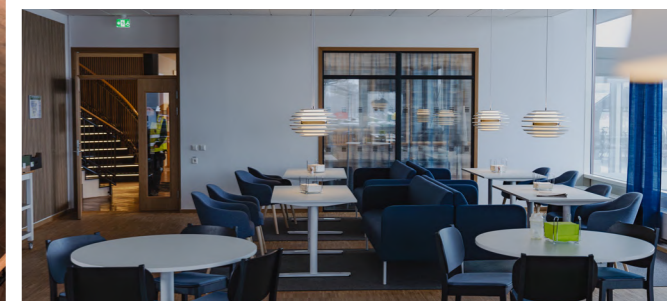
Teknik- och serviceförvaltningen hyr ca 17 500 kvm lokaler  
och ca 78 000 kvm mark och markanläggningar.



Johanna Elfving  
Vik, förvaltningsdirektör



# WIN-WIN FÖR ÖREBRO



– Flytten till Berglunda är så efterlängtd och ett fantastiskt lyft för Teknik- och serviceförvaltningen. Det här betyder mycket för vår verksamhet och våra medarbetare men framför allt för vår service till örebroarna, säger Johanna Elfving vikarierande förvaltningsdirektör för Teknik- och serviceförvaltningen.

**Från ditt toalettbesök till cykelturen, barnens mat i skolan, din sophämtning eller att nattens snöfall har röjts bort så att du kan cykla eller ta bilen till jobbet. Teknik- och serviceförvaltningen finns med örebroarna i många av livets stunder.**

– Den här verksamheten är avgörande för att vardagen i Örebro ska fungera och vi är stolta över hur bra det här stora projektet har gått. Detta trots både utmanande tider och att vi faktiskt drabbades av en tromb i augusti 2022 som orsakade både taksador och vattensador, säger Nils Källman, projektledare Örebroporten.

**Efter flera års förberedelser och anpassningar av lokalerna har nu en tredjedel av förvaltningens 700 medarbetare flyttat in granne med Truckstop i södra Örebro. Bland annat servas nu alla kommunens fordon, från snöröjning och hemtjänst till avfallshämtning, i nya lokalerna Tankbilen 1 och 2 i Berglunda. Det finns ett centralt lager för alla verksamheter, med smarta tidsbesparande lösningar och enklare administration vid lastning och lossning. Även kontorsutrymmen och posthantering ryms i lokalerna. Förutom fordonsverksamheten flyttar delar av Vatten och avlopp, avfallsverksamheten och parkeringsverksamheten**

**samt delar av Park och gata. Verksamheterna har tidigare funnits på olika platser i stan men finns nu äntligen på samma plats.**

– Det här är den största kommunala flytt som någonsin gjorts och består av flera olika projekt. Dels har huvudbyggnaden och en byggnad till byggts om för den nya verksamheten. Dels har en helt ny byggnad uppförts. Vi har gjort markarbeten och byggt ytterligare komplementbyggnader. Garage, förråd och industrilokaler. Markarbetena inkluderade återställning av en förorenad dagvattendamm och vi hanterade jordmassor med föroreningar. Här har vi också en egen stor solcellsanläggning, säger Nils Källman projektledare.

– Örebroporten har anpassat allt specifikt efter våra och örebroarnas behov. Projektledningen har varit lyhörd och dialogen riktigt bra. Våra gamla lokaler på Aspholmen var svårjobbade men nu har vi ändamålsenliga lokaler för vårt uppdrag. Våra medarbetare har fått ett otroligt uppsving med starkare förutsättningar, en härlig arbetsmiljö och vi kan nu göra ett ännu bättre jobb för örebroarna, säger Johanna Elfving.

Och fastigheterna från 60-talet på Aspholmen då? Ja de kommer Örebroporten nu utveckla (så klart) för att sedan erbjuda marknaden bygggrätter för attraktiva bostäder och andra verksamheter. Örebroporten jobbar för att Aspholmen i framtiden ska vara en del av centrala Örebro med bland annat handel, bostäder, grönområden och skola. **Win-win för Örebro.**





## Evenemangskvarteret.



# Så fick gamla stadsbiblioteket fullt liv igen



## Omgivet av stadens puls

På kort tid har gamla stadsbiblioteket fått nytt liv och blivit Evenemangskvarteret för örebroarna. Takterass, flera nya spännande hyresgäster, kontorshotell och ett stärkt näringsliv är resultatet.

**D**e tomma lokalerna i gamla stadsbiblioteket mitt i Örebro är ett minne blott. Fastigheten Stinsen 20 i Evenemangskvarteret mitt i stan bubblar av nyheter. Myndigheter, privata aktörer och ett helt nytt coworkingkoncept utformat för framtidens sätt att jobba är några av delarna som fallit på plats under 2023.

– Det har varit ett stort arbete att hitta hyresgäster som fyller upp huset efter att biblioteket flyttade till Kulturkvarteret. Bland annat har Statens och kommunens servicecenter nu fått sällskap i byggnaden av Kriminalvården som bedriver omfattande utbildnings- och rekryteringsverksamhet där. De spelar stor roll för samhällsnyttan och ska dessutom tredubbla sin verksamhet de närmaste åren, säger Jeanette Berggren, vd för Örebroporten.

– Här i Örebro jobbar vi med att utbilda våra medarbetare. Det handlar om till exempel de regelverk som Kriminalvården styrs av, värdegrund, säkerhet och hur vi kan påverka våra klienter till att komma bättre ut i samhället. Minska risken för återfall i brott och bidra till ett tryggare samhälle, berättar Emma Fast på Kriminalvården.

Nyfiken på mer?  
Scanna och läs!



## Snabbfakta

**Vad?** Evenemangskvarteret

**Var?** Olof Palmes torg.

**Till exempel?** Företag, myndigheter, kontorshotell.

**Drömläge?** Hallå, mitt i stan ju! Precis mellan bussar och Conventum.

**Samhällsnyttan?** Mötesplats för näringslivet och Kriminalvården utbildar nya medarbetare här.

**Sedan då?** Kanske en restaurang? Finns en lokal ledig, i perfekt läge på gatuplan mot torget.

**Ö**rebroporten har också byggt en takterass för att öka attraktionskraften och öppnar upp ännu mer för örebroarna med hyresgästen DOSPACE som bedriver coworkingverksamhet, en utveckling av det klassiska kontorshotellet.

– Vi är kräsna, vi etablerar oss bara när det verkligen stämmer. Örebro är en levande stad med ett starkt näringsliv, till det hade Örebroporten ett spännande projekt med en ambitiös vision. Att Örebroporten förstår vår vision och är villiga att bygga utifrån den var också avgörande. Vårt mål är att skapa en dynamisk arbetsplats för både små och stora företag, samtidigt som vi erbjuder givande nätverksmöjligheter för örebroarna. Vi är fast beslutna att också koppla samman stadens näringsliv med de andra städerna vi finns i säger Niclas Söör, vd DOSPACE.

Dessutom flyttar revisions- och konsultföretaget Grant Thornton in med 65 anställda och stärker näringslivet ytterligare. Lokalen ligger direkt under takterassen och kommer att synas ordentligt med nya, större fönster.

– Det känns väldigt kul eftersom de bland annat jobbar med rådgivning till entreprenörer. För oss är det viktigt att bidra med naturliga mötesplatser för näringslivet i Örebro och vi har skapat moderna kontor med lounge och en mix av öppna ytor, storrum, konferensrum och tysta rum, säger David Nordvall, hyres- och fastighetschef på Örebroporten.

– Vi gillar Örebroportens vision för kvarteret. Tack vare att fastigheten byggs om och uppgraderas totalt får vi möjlighet att vara med och utforma våra nya lokaler helt efter våra behov och moderna arbetssätt. Vi ställer höga krav på till exempel hållbarhet, arbetsmiljö och säkerhet och de kraven får vi uppfylla i samarbetet med Örebroporten, säger Björn Öhrman, kontorschef på Grant Thornton som tillhandahåller revision, redovisning och rådgivning.

– Evenemangskvarteret är fullt av liv och nu har vi bara en lokal kvar, i perfekt läge på gatuplan mot torget. Där hade det passat med till exempel en restaurang eller någon annan publik verksamhet för örebroarna, säger David Nordvall, hyres- och fastighetschef på Örebroporten.



En av årets höjdpunkter

# BEHRN ARENA 100 ÅR



IDROTTHUSET

BEHRN ARENA

MAX

BEHRN ARENA

SkandiaMäklarna



En jubilar mitt i stan

## Ett sekel av minnen, ett år av nyheter – och en framtid med visioner

Behrn Arena fyllde 100 år. En historisk hemmaplan för inte bara idrottslag utan för hela Örebro. Vi firade så klart med fest. Men också med helt nya satsningar.

**H**istorisk utställning, fest och fotbollsderby med fri entré. Sommaren 2023 firade vi tillsammans med örebroarna när Behrn Arena fyllde 100 år. Och mycket har hänt sedan invigningen 1923. Visste du att arenan stått värd för internationella evenemang som fotbolls-VM och Champions League? Men det handlar inte bara om fotboll. Gymnastikspelen, tennis-SM, konserter och speedway är andra exempel på evenemang på Eyravallen, som arenan hette fram till år 2005.

Idag är arenan inte bara hemmaplan för Örebro SK, KIF Örebro DFF och Black Knights – Behrn Arena är hemmaplan för hela Örebro. Det märktes inte minst på jubileumsdagen i augusti när örebroarna trots sommarens envisa regn var med och hyllade arenans historia. Till exempel genom att heja under fotbollsderbyt mellan Örebro SK och Västerås SK.

– Firandet blev riktigt lyckat. Och mitt jobb, där jag förvaltar och utvecklar arenan är så kul och stimulerande. Jag har bland annat själv en son som är väldigt sportintresserad och jag vet vilken betydelse Behrn arena har för staden och i örebroarnas liv, säger Håkan Åstö på Örebroporten.

För den som vill blicka tillbaka på just arenans historia finns en utställning som skapats av idrottshistorikern Christer Blohm och SISU, på initiativ av Örebroporten. Den kan ses på utomhusdelen på Norra läktaren.

Och inte för att Håkan har varit med under prick alla hundra år men han har många minnen.

– Mitt starkaste minne är nog en bandylandskamp faktiskt. Jag tror det var 1984 och att jag var 12 år. Sverige mot

Sovjet. Vi satt högst upp på södra läktaren och det var riktigt kallt. Historiskt sett är det nog mitt starkaste minne, men förhoppningsvis minns jag bättre vad jag gjorde på planen igår, skrattar Håkan och lyfter även arbetet under 2023 som väldigt positivt.

Behrn Arena har i dag 13 072 läktarplatser men är så mycket mer än en plan och fyra läktare. Kontor, restauranger, terrass, ja mycket har hänt sedan Örebroporten klev in i arenans historia 2005. Under 2023 renoverades restaurang Tillsammans och nya tillbyggnaden terrassen på Norra läktaren blev ett lyckat projekt.

– Jag är stolt över hur vi fyller platsen med liv även när det inte är match och 2023 var ett år med många nya satsningar. Nya Terrassen till exempel, kommer att förgylla området i många år framöver med sin härliga takvåningskänsla och fantastiska utsikt över Örebro, säger Håkan Åstö.

Även för hockeyälskare har det hänt mycket under 2023. Tillsammans med Örebro hockey har Örebroporten både skapat nytt och byggt om.

– De som går på hockey har ju märkt det här hoppas jag. Vi har till exempel byggt om Vintergatan, öppnat upp in mot arenarummet och skapat The View. Restauranglokalen har förvandlats till en härligare evenemangsupplevelse och nu kan örebroarna äta och kolla på hockey samtidigt.

2023 bjöd också på en ny mediakub. Ni vet, den där stora lådan i taket som visar matchbilder, sponsorer med mera. Och tre nya loger i sydvästra hörnet har byggts.



– Vinsterna har alltså också blivit att vi skapat större kapacitet för Örebro hockey att ta hand om sina partners och sponsorer på ett bättre sätt.

Behrn arena, både sommar och vinter, är helt klart en 100-åring med en ljus framtid. Visioner saknas inte.

– Vi ska nu fortsätta utveckla inne i arenan med kiosker och restauranger för att det ska bli ännu bättre för både publiken och näringslivet. Vi undersöker också förutsättningarna för att byta ut den 60 år gamla isbanan, alltså själva isbanan. Och i och med det underhållet skulle det kunna komma andra nya anpassningar. Vi får se vad framtiden innehåller men ett arbete med Södra läktaren kan bli idrottsörebros nästa stora grej. Det finns dock inga konkreta planer i dagsläget men vi får se vad som händer framåt, säger Håkan Åstö.

Nya minnen och drömmar skapas varje dag, året runt på arenan. Från elitlagens hemmamatcher till ungdomslagets träningar och turneringar.

Och hur det gick i superettanderbyt? 1-1 och massor av fotbollsglädje. I sommarregnet.

### Snabbfakta

**Vad?** Behrn Arena, fd Eyravallen

**Hur?** Aktuell som stark 100-åring och hemmaplan för örebroarnas sportglädje.

**När?** Invigdes 1923. 2005 tog Örebroporten över.

**Vilka?** Här spelar Örebros fotboll, bandy och hockeylag i allt från högsta serien till barn och ungdomsidrott.

**Hur många?** Arenan har 13 072 läktarplatser och rymmer även kontor, restauranger och terrass.

**Nu då?** 2023 innehöll storsatsningar för både Behrn sommar och Behrn Vinter.

**Sedan då?** Till exempel fler kiosker och restauranger. Nya anpassningar och underhåll för isbanan samt eventuellt nya planer för Södra läktaren.

**Vill du veta mer?**

Läs mer och upptäck arenans historia på [orebroporten.se](http://orebroporten.se) och [eyravallen-behrnarena.one](http://eyravallen-behrnarena.one)



# Ett levande Brunnsparken med Nya teatern

Från husvillan och hemlösa till helt nya möjligheter. När Nya teatern tappade hyresstödet såg framtiden mörk ut. Men ett samarbete med Örebroporten öppnade dörren till både Parkteatern och utveckling.



– Vi är här för att stanna. Här har vi stora möjligheter att utveckla teatern och också bidra till en mer levande park. Det känns fantastiskt, säger Lotta Thörnqvist, verksamhetsledare på Nya teatern.

Många är örebroarna som förknippar Röda Kvarn på Storgatan med teater. Och det är ju inte så konstigt, i 20 år har Nya Teatern huserat i den gamla bions lokaler. Men när kulturbidragen förändrades stod verksamheten inför problem.

– Vi hade inte råd att vara kvar på Röda Kvarn. Det var verkligen en sorg och vi vände på varje sten för att hitta en lösning utan att lyckas. Tack vare Örebroporten kunde vi få ett nytt hem på Parkteatern i Brunnsparken och det är svårt att förklara hur mycket deras bemötande har betytt för oss. Vi är så glada för Lennart Sjögren, Karin Domfors och Johan Ardefors som är de vi jobbat med på Örebroporten. Mitt i den här sorgen så kom de inte bara med räddningen utan mer än så. Här var vi så välkomna och de fick oss att känna att vi är viktiga för platsen och en del av Brunnsparkens utveckling.

Flytten gick i maj och innebär att teaterverksamheten nu kan växa. Nya teatern är en av Sveriges största amatörteaterföreningar och hit kan örebroarna komma både som publik på olika föreställningar och också själva få stå på scen. Här finns teaterkurser för allt från små barn till vuxna och även möjlighet att bilda egna teatergrupper.

**99** *Det är svårt att förklara hur mycket Örebroportens bemötande har betytt.*

– Flytten till Adolfsberg och Brunnsparken har öppnat en ny värld. Nu kan vi vara ute på ett annat sätt än i stan och har redan testat den stora utomhusscenen på sommarteaterskolan. Vi har samarbete med bland annat friluftsförbundet och spelat föreställningar runt om på nya platser i Örebro för helt nya grupper av människor. Framåt jobbar vi med nationella samarbeten och i byggnaden tittar vi på hur vi kan spara energi och bygga om för att det ska bli ännu bättre. Vi hyr också ut till andra kulturevenemang och ser möjligheten att öppna ett mysigt teatercafé. Håll utkik för det finns all anledning att besöka oss och Brunnsparken, skrattar Lotta Thörnqvist.



# Att arbeta på Örebroporten



## Vill du också utveckla och stärka framtidens Örebro tillsammans med oss?

Vi är ett av Sveriges stora kommunala utvecklingsbolag. Men ändå är det inte fastigheterna som är det viktigaste – det är människorna. Att jobba på Örebroporten innebär att utveckla både Örebro och sig själv samtidigt som vi har kul. Med spännande och varierade arbetsuppgifter är våra medarbetare med och gör skillnad för Örebro varje dag. Men det är ju lätt för oss att hålla på och skryta om. Vi tar och kollar med några av de som kom nya till oss under 2023. Vad tycker de egentligen?



# ”Här får jag vara med och utveckla staden samtidigt som jag utvecklar mig själv”

*Sara Eriksson Milic*

Hon klev in på Örebroporten med 25 års erfarenhet från branschen och en längtan efter att få både bidra men också växa själv. Örebroportens nya projektledare Sara Eriksson Milic fyller Evenemangskvarteret med liv och vet att kundfokuset är en superkraft.

– Jag hade jobbat länge i byggbranschen, bland annat på bostadssidan och kände att det var dags att få utmana mig själv. Örebroportens samhällsupdrag gör att de äger och driftar fastigheter som är spännande och komplexa. Här finns många delar som är unika, som inte finns i andra fastigheter. Som till exempel jumbotronen i taket i ishallen som inte finns i någon annan fastighet i den här stan.

## Dina kollegor kallar dig en frisk fläkt som klev rakt in i projekten med kort startsträcka. Vad är din superkraft?

– Haha, ja jag har nog bra koll på affärsperspektivet. Vem ska göra vad och vad kan vi kräva av vår motpart. Och jag håller alltid fokus på vad som är viktigt för slutkunden.

## Du började i augusti 2023. Vad hann du med under hösten?

– Jag jobbar med Stinsen 20 i Evenemangskvarteret (gamla stadsbiblioteket). Där håller jag på med tre projekt och skapar förutsättningar för nya hyresgäster som ska flytta in. Vi har snabbt lyckats fylla gamla stadsbiblioteket och det enda som är ledigt nu är en härlig lokal i markplan som skulle passa perfekt för en publik verksamhet för örebroarna, till exempel en restaurang.

## Vad är det bästa med att jobba på Örebroporten?

– Att alla är måna om varandra med ett äkta engagemang som känns unikt. Och proffsigheten och kompetensen är hög, så mycket kunskap i gänget. Jag gillar att vårt arbete ligger i framkant, att vi utvecklar och är proaktiva i vårt sätt att jobba. Vi utvecklar mötesplatser för örebroarna och skapar förutsättningar för till exempel näringslivet.

# ”Jag gillar att det inte måste handla om oss. Vi är med och driver där det behövs!”

Han packade med sina erfarenheter från Arboga kommun och perspektiven från beställarsidan för att vara med och driva Örebros utveckling. Nu är ingen dag den andra lik för Irfan Kozica. Säg hej till Örebroportens nya fastighetsutvecklare som vill förvandla Aspholmens industriområde till en attraktiv blandstad.

## Hur hamnade du här?

– Jag jobbade med liknande arbetsuppgifter i Arboga kommun och det lockade rejält att Örebroporten är så framåtsyftande. Jag stortrivs med att jobba med våra utvecklingsfastigheter. Från idé till att man har en färdig detaljplan och bildar nya fastigheter. Kortfattat kan man säga att det handlar om att skapa nya byggrätter och maximera potentialen för fastigheterna så att det blir hållbart på lång sikt.

## Hur var 2023?

– Bland mycket annat har det visat sig att målen är väldigt tydliga här och det gör jobbet spännande. Jag har till exempel haft fokus på Virkeshandlaren och expansiva kvarteret Kexfabriken under året. Virkeshandlaren på

Aspholmen, där Teknik- och serviceförvaltningen haft sina lokaler är ett omvandlingsområde som är utmanande. Det är inte lika enkelt som obebyggd mark utan ett komplext industriområde som vi vill ställa om till framtida bostadskvarter.

## Vad är den bästa stunden på dagen?

– Det är helt omöjligt att svara på just eftersom ingen dag är den andra lik här. Jobbet är så brett och varierande och jag ser fram emot varenda dag.

## Hur länge blir du kvar på Örebroporten?

– Haha, jag har inga andra planer. Jag gillar verkligen att vi är med och drar och driver där det behövs och att det alltid är Örebros bästa som är i fokus.



*Irfan Kozica*







Dennis Norberg

## ”Örebroporten är förebilden som sätter laget, örebroarna, före jaget”

Han gjorde sin kund till arbetsgivare och gick från konsult inom el till att digitalisera Örebroportens fastigheter. Om nya kliv, digitala tvillingar och att helst jobba längre på kvällen. Möt Dennis Norberg.

### Ett år på Örebroporten, hur känns det?

– Jag är stolt över att jag vågade ta steget till något annat. I mitt tidigare jobb hade jag Örebroporten som beställare och rollen här som processledare BIM där jag får jobba med digitala verktyg är perfekt för mig. Mitt intresse för digitalisering är min största styrka och jag får bland annat vara kontakt och bollplank till våra konsulter, som arkitekter, konstruktörer med flera.

### Kan du ge något exempel kring ert arbete?

– Digital tvilling som är ett sätt att samla och lagra information om våra fastigheter och också kunna simulera förändringar. Tvillingen representerar byggnaden digitalt och det är ett smart hjälpmedel. Bara en sådan sak att vi inte måste åka ut till fastigheten för att få rätt information.

### Höjdpunkter från 2023?

– Många. Som när vår arkitekt Anders Ejdeholt bjöd oss på stadsvandring efter jobbet. Det var en upplevelse att få

lyssna på hans berättelser om Örebros fastigheter och det gav mig en ännu större känsla för vad byggnaderna betyder för staden och för oss människor.

### Bästa stunden på dagen?

– Eftermiddagen. Då är jag som mest produktiv. Jag jobbar hellre längre på kvällen än kommer tidigt till kontoret på morgonen.

### Ett bra 2023. Vad ser du fram emot?

– Örebroporten har höga ambitioner, nytänkande och långsiktighet får ta stor plats. Det finns till exempel planer på att integrera digital tvilling med vårt system för realtidsdata. Örebroporten är en arbetsgivare som inte är rädda för att satsa på nya idéer inom teknik och digitala lösningar. Dessutom samarbetar vi med några av världens mest framstående inom AI, på Örebro Universitet. Örebroporten är förebilden som sätter laget, både Örebro och medarbetarna, långt före jaget.



**På Örebroporten jobbar vi inom flera affärsområden. Vår organisation innefattar både bredd och spets.**

**Vi har bl.a. medarbetare med titlar som**

- Arkitekt SAR/MSA
- Controller
- Drifttekniker
- Ekonomichef
- Energiansvarig
- Fastighetstekniker
- Fastighetsutvecklare
- Hållbarhetsstrateg
- Kommersiell förvaltare
- Låstekniker
- Processledare BIM
- Projektledare
- Systemtekniker
- Säkerhetstekniker
- Teknisk förvaltare

**... och många fler.**



*Bliv en av oss!*  
Scanna koden för att se lediga tjänster!





# Ett växande Kvinnersta





## Växande Kvinnersta

# Där nya möjligheter gror

Tänk dig en gårdsbutik med persikor växandes utanför. Ett bryggeri, ditt nya kontor eller varför inte ett bed and breakfast? I Kvinnersta gör vi plats för nya idéer – för dina idéer.

Bara nio kilometer norr om Örebro växer persika, akvileja och nya visioner. Nära staden med naturens lugn ligger det växande Kvinnersta. Området har under decennierna blivit synonymt med Kvinnerstagymnasiet som har haft sin verksamhet här. Nu förändras undervisningen och nya möjligheter gror.

– Under 2023 landade planerna för framtidens naturbruksgymnasium i Kvinnersta. Det ligger nu under Karolinska skolans naturbruksprogram och vi renoverar och uppgraderar två stora byggnader, bland annat en helt ny matsal, säger Christina Krönert-Lind som är fastighetsutvecklingschef på Örebroporten.

Med sitt läge nära Örebro, Nora och Lindesberg och sin omgivning är Kvinnersta ett område med stor potential som Örebroporten utvecklar tillsammans med örebroarna. Här finns till exempel Hvilan trädgårdsutbildning och ett korttidsboende för barn och ungdomar med helgverksamhet. Men arbetet har inte gått så fort framåt som önskat.

– Året som gått har varit tufft på en del sätt. Många fina affärsidéer och starka möjligheter har fallit ifrån och tagit stopp i och med lågkonjunkturen. Men det finns ett stort engagemang i Örebro för Kvinnersta och Örebroporten är en värdefull samarbetspartner. Vi har lång erfarenhet av att utveckla hållbara miljöer och har dessutom ett stort nätverk av entreprenörer, investerare, arkitekter och andra i branschen. Det finns också möjligheter att komma in i processen tidigt så att vi kan anpassa lokaler utifrån specifik verksamhet och önskemål, säger Christina Krönert-Lind.

Sedan 60-talet har barn och vuxna besökt området för att flaskmata lammen, bada i det närliggande kalkbrottet eller bara strosa runt bland byggnadernas många odlingar och skogens stråk. Nu finns plats för nya visioner. Hur ser din ut?



Här kan du läsa mer, besöka omgivningarna digitalt och se lediga objekt: [www.kvinnersta.se](http://www.kvinnersta.se)





David Nordvall  
Hyres- och fastighetschef

” Drömmen är att flytta porten till Örebro centrum ända till Svampen.

Så ska Örebroporten stärka Norrcity →





## Så stärker Örebroporten expansiva Norrcity

Norrcity växer så det knakar. Här skapar vi ett pulserande kvarter med plats för talanger, nya jobb och framtida bostäder. Kexfabriken, med bara några minuters promenad till resecentrum, genomgår en total make over och stärker området ända bort till Svampen.

**K**ontorshuset Kexen Västra, med sin certifiering enligt Miljöbyggnad guld, stod klart i september 2023 och blev direkt fullt uthyrt. SCB har redan flyttat in och i januari 2025 intar Flex Applications det översta våningsplanet.

Men det stannar inte där. Nu är det dags för Kexen Östra. Det röda plåthuset kommer att kläs av ner på bara stommen och rustas upp till moderna kontor.

– Fastigheten är ursprungligen från 1955 och som ett led i vårt hållbarhetsarbete väljer vi här att återanvända befintlig betongstomme för att minska byggnadens klimatavtryck. Då sparar vi ca 25 % av investeringen jämfört med att bygga ett nytt, säger Mattias Waller, projektutvecklingschef på Örebroporten.

Och hyresgästen är redan klar. Det blir Skatteverket som flyttar in i Kexen Östra våren 2026. Här kommer medarbetarna kunna njuta av utsikt över takåsarna och balkonger i två väderstreck i säkerhetsklassade lokaler.

– Vi har ett ansvar att vara med och komplettera lokalhyresmarknaden. Efterfrågan på moderna stationsnära kontor är stark och området är minst sagt konkurrenskraftigt med möjligheter för talanger att pendla smidigt. Örebro behöver kunna erbjuda många valmöjligheter för företag och offentliga verksamheter och det behövs lokaler som både är säkra och anpassade för framtidens arbetssätt, säger David Nordvall, hyres- och fastighetschef på Örebroporten.

– Framför allt driver vi nu detaljplansarbete för att skapa ytterligare tre exploateringsmöjligheter inom fastigheterna Kexfabriken 1, 2 och 3. Vi undersöker förutsättningarna för privata aktörer att fortsätta bygga både bostäder och kontor i området. Det kommer att skapa ännu fler arbetstillfällen framåt, säger David Nordvall.

Det handlar om ytterligare 2 kontorshus – ett där SCBs tryckeri är idag och ytterligare ett på parkeringen mellan Kexen Västra och gamla kexfabriken längs Östra Bangatan.

Dessutom är Örebroporten i förhandlingar med en marknadsaktör om försäljning av bostadsbyggrätten mot Åkulleparken som kommer att möjliggöra 3 200m<sup>2</sup> boyta.

**99** Här skapar vi förutsättningar och möjligheter för privata aktörer, för både bostäder och kontor.

– Det kan bli riktigt trevliga lägenheter med ett fritt läge mot parken. Och på längre sikt, när respektive byggrätt är exploaterad så vore det bra för hela kvarteret med fler fastighetsägare än oss. På det sättet kan vi hjälpas åt att utveckla den fantastiska pulsåder som Norrcity kan bli. Drömmen är att flytta porten in till Örebros centrum ända upp till Svampen. Nyckeln är att skapa förutsättningar för privata aktörer och nya etableringar. Inom en fem- till sjuårs period tror jag att det kommer vara fler fastighetsägare som tillsammans ser till att Kexfabriken och hela området pulserar av liv och verksamhet, säger David Nordvall.

### Norrcity

**Vad?** Kvarteret Kexfabriken.

**Varför heter det så?** Här tillverkade man de legendariska Örebrokexen som stan var känd för (utöver skor).

**Till exempel?** Guldcertifierade Kexen Västra, 10 000 kvadratmeter moderna kontor.

**Vilka?** Bland annat SCB, Örebro kommun och Skatteverket. Över 2100 personer kommer att ha sin arbetsplats här.

**Drömläge?** Japp. Nära till tåg och buss, stadskärnan och en touch av vackra Kilsbergen.

**Hållbarheten då?** Vad sägs om solceller och sedumtak till exempel. Läs mer i vårt hållbarhetskapitel.

**Sedan då?** Fler kontorshus och framtida bostäder.



**Tillsammans bygger  
vi ett starkare och  
växande Örebro**





# Vi är Örebroporten

Vi är Örebroporten Fastigheter AB – Örebro's eget utvecklingsbolag. Tillsammans med kommun och näringsliv bygger vi ett starkare och växande Örebro genom välanpassade miljöer för företag, organisationer och samhällsfunktioner.

Idag äger, förvaltar och utvecklar vi allt från arenor till lokaler och verksamhetsmark. Här gör vi plats för mer musik och upplevelser, våra elitlag, fler möten och ett starkare näringsliv. Hur gör vi tillsammans Örebro ännu bättre? Med stor kunskap inom utveckling och förvaltning är vi stolta att få skapa rum för framtidens Örebro.

## Ägarförhållande

Örebroporten Fastigheter AB ägs till 100 procent av Örebro Rådhus AB, 556005-0006 och har sitt säte i Örebro. Örebro Rådhus AB ägs av Örebro kommun till 100 procent och har sitt säte i Örebro.

### Dotterbolag

Örebroporten Förvaltning AB, ägs till 100 procent av Örebroporten Fastigheter AB. Bolaget har till ändamål att i fastighetsbolag förvärva, sälja, äga och förvalta aktier och andelar.

Örebroporten Holding AB, ägs till 100 procent av Örebroporten Fastigheter AB. Bolaget har till ändamål att i fastighetsbolag förvärva, sälja, äga och förvalta aktier och andelar. I Gustavsviks Utvecklingsbolag AB ägs till 51 procent av Örebroporten Förvaltning AB, resterande 49 procent ägs av Gustavsviks Intressenter AB.

Gustavsviks Utvecklingsbolag AB äger 100 procent av aktierna i Kikapu i Örebro AB. Syftet med bolagen är att bidra till utveckling av markområden invid Gustavsvik i södra utkanten av centrala Örebro.

### Intressebolag och liknande andelar

Gustavsvik Resorts AB ägs tillsammans med Gustavsviks Intressenter AB. Örebroporten Fastigheter AB äger 45 procent av aktierna. Syftet med bolaget är att driva upplevelsebad, camping och tillhörande faciliteter.

Örebroporten Förvaltning AB ägde 33 procent av aktierna i Törsjö Logistik AB och 50 procent i aktierna i Marieberg Utvecklings AB. Då syftet med samarbetet är slutfört så har aktierna i början av året överlåtit till de övriga delägarna i respektive bolag. Detta har resulterat i en realisationsvinst med 13,8 mnkr.

Örebroläktaren AB ägs tillsammans med ÖSK Elitfotboll AB, KIF Örebro DFF och Dagdeg Eyravallen AB. Örebroporten Fastigheter AB äger 5 procent av aktierna. Bolaget är under likvidation som kommer att bli klar i början av år 2024.

## Styrelse

### Ledamöter

Anders Åhrlin, *ordförande*  
Jonas Karlsson, *1e vice ordförande*  
Efwa Nilsson, *2e vice ordförande*  
Elisabeth Karlsson Zuaw  
Cecilia Hermansson  
Mårten Blomqvist  
Lars Modig

### Suppleanter

Jennie Jensen  
Johan Kumlin  
David Larsson

### Revisorer

Per Modin, Ernst & Young

### Lekmannarevisorer

Brita Bjelle  
Lars Bjurström

### Övriga som deltar på styrelsens sammanträden

Jeanette Berggren, *vd*  
Susanne Odelberg-Johnson, *ekonomichef / styrelsens sekreterare*

Därtill andra föredragande tjänstemän beroende på ärenden

## Vision, uppdrag och affärsidé

### Vår vision

Örebro ska bli Skandinavien's mest attraktiva medelstora stad. Vi ska upplevas som en modig plats dit människor flyttar och där människor utvecklas och trivs, där tillväxten är stark och verksamheter frodas och dit besökare återvänder gång på gång. En plats där allt är möjligt.

### Vårt uppdrag

Vi skapar rum för framtidens Örebro. För ett Örebro där framtiden är ljus, växande och välkommande – där varje åtagande speglar vår tro på alla de företag, organisationer och privatpersoner som tillsammans gör att vår stad går framåt.

### Affärsidé

Med uppdraget att skapa förutsättningar för ett växande Örebro, utvecklar vi välanpassade och hållbara miljöer för företag, organisationer och samhällsfunktioner. Med samhällets bästa som vårt mål, och både bred och djup kompetens inom fastighetsutveckling, är vi stolta över att bygga ett starkare Örebro tillsammans med kommun och näringsliv.



# Fastighetsbestånd

Vårt bestånd består idag av allt från arenor till moderna kontor och verksamhetsmark på attraktiva lägen. Här gör vi plats för våra elitlag, mer musik och upplevelser, fler möten, viktiga samhällsfunktioner och ett starkare näringsliv. Gemensamt för beståndet vi äger, förvaltar och utvecklar är att det spelar en central roll för kommunens attraktionskraft.



1. Kvinnersta



2. Tankbilen / Berglunda



3. Svampenterrinalen



4. Kexenområdet



5. Grenadjärområdet



6. Skofabriken i Skebäck & Tambox



7. Tybblelundshallarna



8. Novahuset, Örebro Universitet



9. Eyrafältet



10. Birgittaskolan & Birgittahallen



11. Brunnsparken



12. Målaren 19



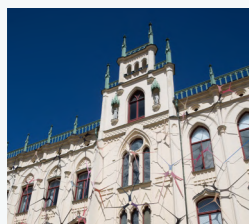
13. Virginska gymnasiet



14. Evenemangskvarteret  
(Conventum arena, Conventum kongress, kontorshuset, Medborgarhuset)



15. Rudbecksgymnasiet



16. Örebro Rådhus



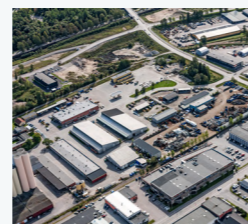
17. Västa Bangatan / Ringgatan



18. Kulturkvarteret



19. Folkets hus



20. Virkeshandlaren

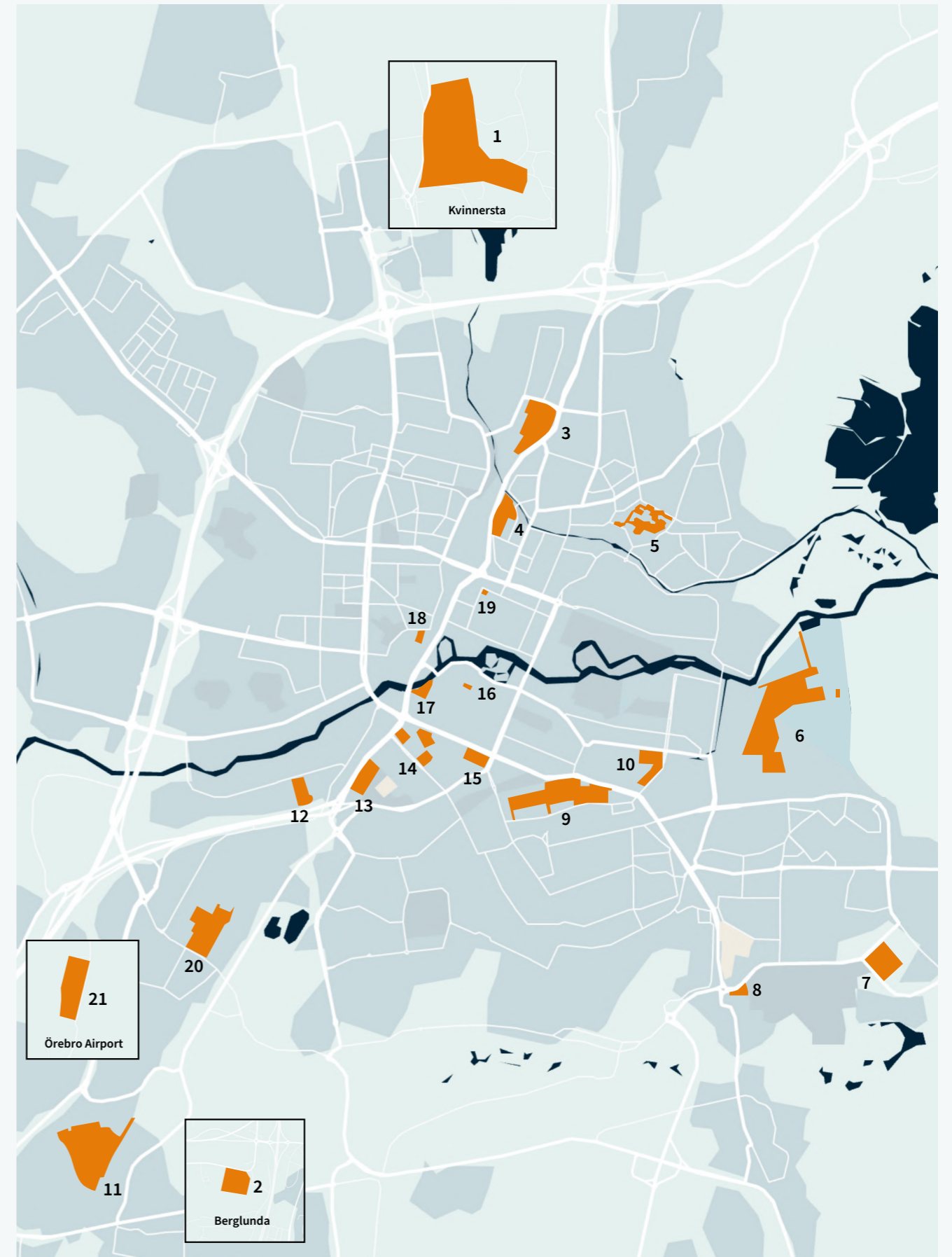


21. Örebro Airport



## Nyfiken på mer?

Vill du läsa mer om Örebroporten och vårt arbete för ett växande Örebro?  
Besök [www.orebroporten.se](http://www.orebroporten.se) eller vår sida på [LinkedIn](https://www.linkedin.com).







ÖREBROPORTEN

