

# Hållbarhetsrapport 2023

Örebroporten Fastigheter AB



## Innehåll

Örebroporten Fastigheter AB, uppdrag och affärsmodell .....	4
Karta över beståndet.....	5
Väsentlighetsanalys och intressentdialog.....	6
Intressentdialog .....	7
Styrning och uppföljning .....	8
VD har ordet .....	8
Hållbara Örebro.....	9
Fokusområde Resurser och klimat .....	10
Fokusområde Människan i Örebro .....	10
Fokusområde Samverkan för Örebro .....	10
Resurser och klimat .....	11
Energiförbrukning.....	11
Klimatanläggningar .....	16
Transporter.....	16
Utsläpp av växthusgaser, inom scoop ett och två .....	17
Byggnation .....	17
IT-produkter .....	19
Risker och möjligheter .....	19
Människan i Örebro.....	21
Arbetsmiljö.....	21
Örebroporten attraktiv som arbetsgivare .....	21
Antikorruption.....	22
Arbetsplatsträffar .....	22
Förändringar av uppdrag, uppföljning och förebyggande arbete .....	22
Olyckor och tillbud.....	23
Krisgrupp.....	23
Risker .....	23
Människorna i Örebro .....	24
Indikatorer.....	24
Samverkan för Örebro.....	25

Innovationsgemenskapen.....	25
Klimatneutrala Örebro 2030 .....	25
Samarbeten i bolagsform.....	25
Gröna hyresavtal.....	26
Uppdrag i ÖSB .....	26
Risker - svårigheter .....	26
Indikatorer .....	26
Ekonomi .....	27
Resultat, avkastning och utdelning .....	27
Gröna finanser .....	27
Förvärv och försäljningar .....	27
Ny- och ombyggnationer .....	27
Uppföljning ekonomiska mål.....	28
Risker.....	28
Tabell GRI-index.....	29

## Örebroporten Fastigheter AB, uppdrag och affärsmodell

Örebroporten är Örebros eget utvecklingsbolag. Tillsammans med kommun och näringsliv bygger vi ett starkare och växande Örebro genom välanpassade miljöer för företag, organisationer och samhällsfunktioner. Bolaget ägs av Örebro Rådhus AB, som i sin tur ägs av Örebro kommun. Bolaget äger och förvaltar cirka 393 000 kvm uthyrningsbar yta. Variationen av lokaler är stor, både avseende ålder, lokalisering, storlek och typ av lokaler.

Örebroporten i sig är i sin tur ägare och delägare i ytterligare bolag. Denna hållbarhetsrapport avser endast Örebroporten, underliggande dotter- och intressebolag ingår alltså inte i rapporteringen. Hållbarhetsrapport avser 2023 års verksamhet och följer i väsentliga delar standarden för GRI. Rapporten utgör en del av årsredovisningen och är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen. Rapporten granskas av företagets revisor.

Örebroporten drivs enligt aktiebolagslagen och på affärsmässiga 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, ÖSB. 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 kompetensenlig kommunal näringspolitik komplettera marknadens utbud av lokaler för näringsverksamhet 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.

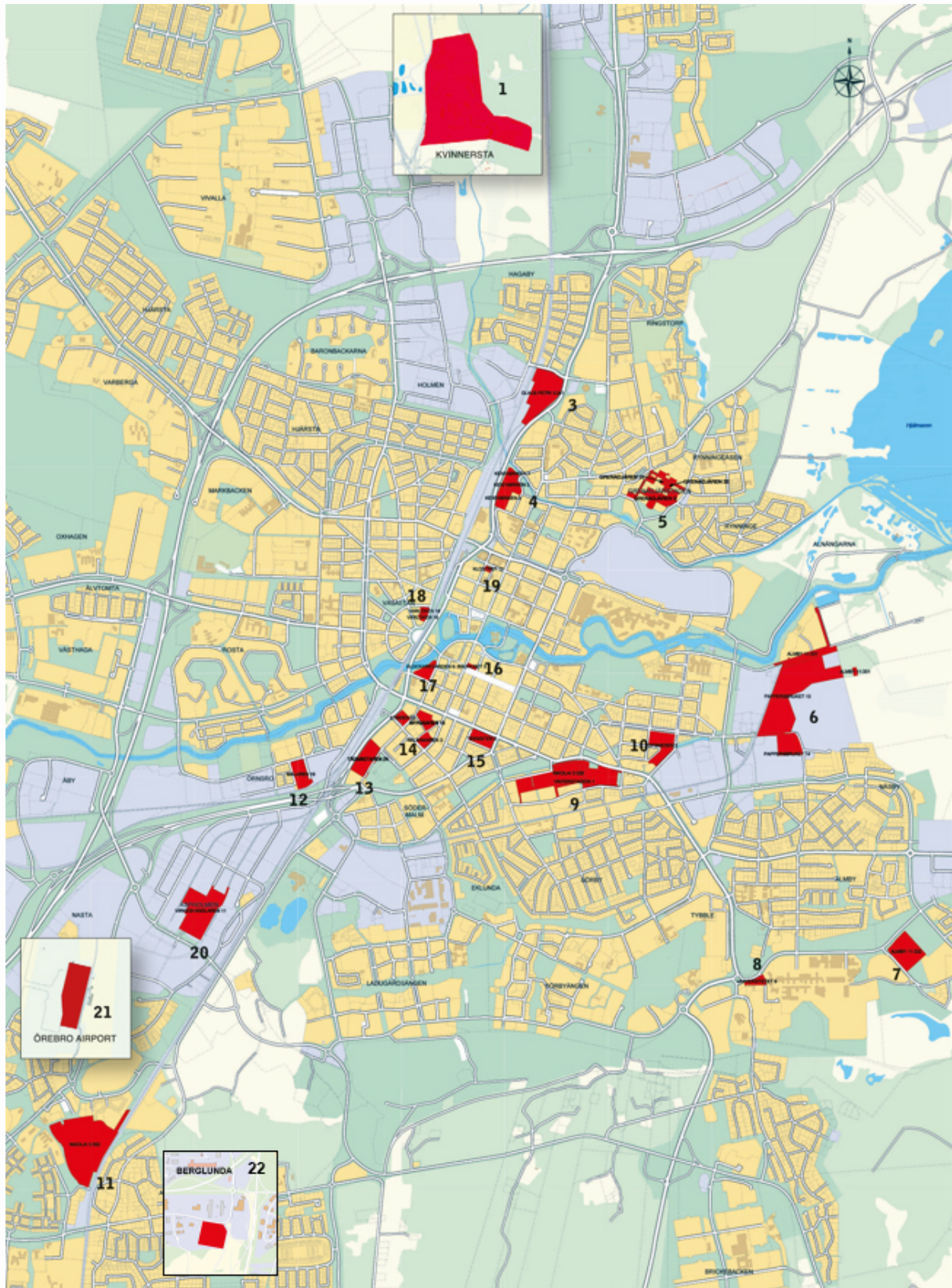
Örebroporten ska förvalta och utveckla näringsfastigheter i samarbete med näringslivet i Örebro som komplement när marknaden inte kan tillgodose lokalbehoven. Örebroporten ska förvalta och utveckla idrotts-, kultur-, kongress-, utbildnings- och kontorsfastigheter på uppdrag av Örebro kommun. Bolaget ska fungera som kommunens verktyg för utveckling och omställning av kommunala fastigheter.

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

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

Grunden för verksamheten är affärsmässig samhällsnytta. Alla uppdrag som Örebroporten får från ägaren, liksom egna fattade beslut, ska vila på den grunden. Det är dock viktigt att komma ihåg att samhällsnyttan ibland bedöms viktig även om det skulle vara svårt att på kort sikt ekonomiskt räkna hem ett projekt eller en insats. Om ett projekt eller en insats är tveksam ur strikt företagsekonomisk synvinkel kan ägaren ändå ge i uppdrag att projektet/insatsen ska genomföras.

## Karta över beståndet



## Väsentlighetsanalys och intressentdialog

Under 2023 stod det klart att Örebroporten Fastigheter AB, som en del i Örebro kommunkoncern träffas av nya regler för hållbarhetsrapportering. Den nya lagstiftningen är omfattande och styr i detalj hur rapportering ska göras och vilka delar som måste vara med. Huvudansvaret för den årliga rapporteringen ligger hos koncernbolaget, men samtliga bolag ska vara delaktig i rapporteringen. Kravet på rapportering infaller först 2026, vilket innebär att det är verksamhetsåret 2025 som ska rapporteras enligt de nya reglerna. Ett gemensamt arbete för att uppfylla kraven är påbörjat och kommer att fortgå under 2024. En del i det arbetet är att utforma och genomföra en dubbel väsentlighetsanalys, avgöra vilka områden som är viktiga och hur dessa ska följas upp. Utöver dessa krav, träffas koncernen även av EU-reglerna för taxonomin. Det kommande arbetet kommer att ge svar på i vilken omfattning koncernen och även Örebroporten berörs av de olika målen inom taxonomin.

I och med att arbetet för att uppfylla kommande krav har påbörjats, så har inte någon större förändring gjorts av den tidigare väsentlighetsanalysen och intressentdialogen. Endast mindre korrigeringar är gjorda.

Örebroporten har ett uppdrag att arbeta för Örebros utveckling. Det breda uppdraget gör att det finns många intressenter och förväntningar på vad Örebroporten gör och varför. Intressentanalysen är ett sätt att beskriva vilka förväntningar som finns på oss som bolag. Örebro kommun äger Örebroporten till hundra procent, vilket gör kommunen till den viktigaste intressenten. Bolaget har en tät dialog med ägaren och styrning sker på flera olika plan, allt ifrån bolagsstämma, tillsättande av styrelse, uppdrag genom den årliga ÖSBn, till olika styrdokument och uppdrag. Andra viktiga grupper är samhälle, näringslivet, allmänheten, medarbetare och lokalhyresgästerna.

Nedanstående matris listar de största intressenterna samt vilka förväntningar som finns och hur vår dialog med dem ser ut.

## Intressentdialog

Intressent	Förväntningar	Dialogtyp
<b>Ägare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Skapa förutsättningar och bidra till ett starkare Örebro</li> <li>• Skapa förutsättningar och bidra till ett växande Örebro</li> <li>• Utveckla en hållbar stad</li> <li>• Minska klimatbelastningen från bolagets verksamhet</li> <li>• Följa programmet Vårt Hållbara Örebro</li> </ul>	<p>ÖSB Ägardialogmöten Uppdrag från kommunfullmäktige Styrdokument Remisser Arbetsgrupper Styrgrupper Kommittéer</p>
<b>Samhälle, näringsliv och allmänhet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minska utsläpp av växthusgaser</li> <li>• Trygghet</li> <li>• Skapa trivsamma miljöer</li> <li>• Biologisk mångfald</li> <li>• Giftrikt byggande</li> <li>• Återbruk</li> </ul>	<p>Omvärldsbevakning Myndighetskrav Medierapportering Frågor lyfts via Örebro kommun Marknadsaktiviteter</p>
<b>Hyresgäster</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Samarbete med mål att minska miljöbelastning</li> <li>• Ändamålsenliga lokaler som möjliggör effektivt arbete och lokalutnyttjande</li> <li>• Trivsel och god arbetsmiljö</li> <li>• Trygghet och lättillgänglighet</li> <li>• Marknadsmässiga hyresvillkor</li> <li>• Samhällsansvar</li> </ul>	<p>Avstämningsträffar Löpande kundkontakt Felanmälningar Hyresavtal Gröna bilagor till hyresavtal</p>
<b>Entreprenörer/leverantörer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Professionell upphandlare och beställare</li> <li>• Följa lagen om offentlig upphandling</li> <li>• Samhällsansvar</li> </ul>	<p>Avstämningsträffar Löpande kontakter Entreprenadavtal</p>
<b>Medarbetare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bidragande i utveckling av ett starkare och växande Örebro</li> <li>• Bidragande till utveckling av företaget och verksamheten</li> <li>• Utvecklande av roller och kompetens</li> <li>• God arbetsmiljö</li> <li>• Ansvarsfull och etisk korrekt agerande</li> </ul>	<p>Verksamhetsplanering och uppföljning Verksamhets- och processutvecklingsarbete Medarbetarsamtal Arbetsplatsträffar Personalkonferenser Pulsmätningar Workshops Systematiskt arbetsmiljöarbete Studiebesök Utbildningar</p>

## Styrning och uppföljning

Uppföljning av mål sker på flera plan. Mål och krav från ägaren följs upp och redovisas i samband med T2-bokslut och årsbokslut. De egna affärsplanemålen följs upp i samband med den årliga hållbarhetsrapporteringen.

De bakomliggande strukturerna som miljöpolicy, strategi, hållbarhetsaspekter uppdateras och utvärderas av ledningsgruppen på årsbasis i enlighet med fastslagen rutin. För att säkerställa att miljölagstiftningen efterlevs så finns en framtagen förteckning över miljölagstiftning och andra krav som Örebroporten berörs av. Till denna förteckning finns det ett antal riktlinjer som säkerställer att kraven uppfylls. Förteckningen uppdateras löpande, minst en gång per år.

Mål för ny- och ombyggnation följs upp och rapporteras i hållbarhetsredovisningen för det år som projektet avslutas.

## VD har ordet

Hållbarhet spänner över hela verksamheten och hållbarhet ska även vägas in i samtliga beslut som tas. Det är en hög ambition som vi nog inte riktigt lever upp till ännu. En ständig dialog om hållbarhet bidrar dock till att hela verksamheten jobbar aktivt med hållbarhet på ett tydligt sätt. Vi månar om resurser och klimatet och om människorna i vår organisation och i Örebro. Vi samverkar med andra för att på olika sätt jobba klokt, effektivt och hållbart.

Att bygga och förvalta hus har en stor klimatpåverkan och vårt största fokus är naturligt klimat- och miljödelarna inom hållbarhet. Bra miljöval i material och komponenter är ett perspektiv och uppföljningen av hur vi lyckas går i helt rätt riktning. Smarta energilösningar och minskade energiförbrukningar är ett annat perspektiv och även där ser vi gott resultat på både löpande drift och förvaltning men även i planeringen av nya byggnader och lokaler som är mindre resurskrävande än gamla byggnader och lokaler. Under året har vi valt att installera AI-styrning av driften i en av våra äldsta fastigheter, Rådhuset med förhoppning om att spara både energi och leverera än bättre komfort till kommunledningen som har Rådhuset som arbetsplats.

Under året har vi uppnått kraven på elproduktion från egna solceller i och med att tre nya stora anläggningar tagits i bruk på Tankbilen, Åbylunden och Kexfabriken.

Elhandelsgruppen har under 2023 uppfyllt målsättningarna i elhandelspolicy som antogs 2022. Säkringar av elpriser har gjorts så att det finns en bättre förutsägbarhet av elpriserna över en flerårsperiod.

Örebroporten bidrar också till ett än mer hållbart Örebro genom att vara aktiv i stadsutvecklings-frågor, utveckling av hela kvarter och stadsdelar. Att vi också värnar om god arkitektur som bidrar till en ännu attraktivare stadsmiljö är också en viktig del i vårt uppdrag.

En tydlig struktur på hållbarhetsarbetet underlättar såväl uppföljning samt prioritering av åtgärder. Det är glädjande att vi närmare oss samordning inom kommunkoncernen vad avser nyckeltal och uppföljning av indikatorer.



Lokalhyresgäster ställer allt högre krav på höga miljöambitioner när de väljer var de vill hyra. Det finns också tydliga tecken på transaktionsmarknaden att det finns en premie på priset för miljöklassade byggnader och en rabatt på de byggnader som har dåliga energilösningar och låga hållbarhetsambitioner. Under 2023 har Örebroporten certifierat två byggnader på guldnivå i Miljöbyggnad. Det ena är ett nybyggt kontorshus, Kexen Västra, och det andra är en ombyggt kontorsbyggnad, Åbylunden.

En del i hållbarhetsarbetet är samverkan för Örebro. Örebroporten har under 2023 släppt sitt engagemang i både Törsjö Logistik och Mariebergs utvecklingsbolag då uppdragen var utförda och marknadens aktörer klarar fortsatt utveckling av respektive fastigheter utan Örebroportens fortsatta delaktighet. För Örebroportens del frigjordes både personella resurser och ekonomiska resurser som i stället satsas i andra utvecklingsprojekt för ett starkare och växande Örebro.

I december kom det en tidig julklapp när Örebro Byggretur äntligen öppnade sin verksamhet. Byggreturen har redan bidragit till att material kunnat återvinnas från ombyggnadsprojekt. Den har också bidragit till att öka medvetenheten internt i vår organisation och hos våra entreprenörer och konsulter om möjligheterna till återbruk, så att material i högre grad kan återbrukas i den lokal/byggnad/kvarter som materialet finns och kanske inte ens behöver fraktas till Byggreturen.

## Hållbara Örebro

Örebro Kommuns hållbarhetsprogram "Vårt hållbara Örebro" träffar Örebroporten som kommunalt bolag. Det innebär att vi som bolag har ett ansvar att vara med och bidra till att uppfylla och delta i arbetet. För Örebroportens del ligger både FN:s globala mål och i förlängningen hållbarhetsprogrammet till grund för bolagets egen hållbarhetsstrategi. Alla de globala målen är viktiga, men för Örebroportens verksamhet pekas vissa ut och målsätts. Anledningen till detta är att vi är mer berörda av dessa mål och har möjlighet att bidra på ett tydligare sätt.

På sikt kommer strategin att försvinna, detta eftersom hållbarhet är och ska vara en del av det dagliga arbetet. I dagsläget fyller den dock en viktig funktion, den hjälper till att ytterligare belysa och lyfta hållbarhetsfrågorna, både internt och externt.



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

Örebroportens strategi är utarbetad tillsammans med hela organisationen under en workshop 2020. Tre delområden har pekats ut (fokusområden) och för dessa har sedan mål och aktiviteter arbetats fram.

## Fokusområde Resurser och klimat

Fokusområdet Resurser och klimat rör frågor kring vår användning av resurser, och i förlängningen därmed utsläpp av växthusgaser. Området innefattar allt från byggnadsmaterial och förbrukningsvaror till förbrukning av el, värme och vatten, samt avfall.



Delmål: 7.2, 7.3, 11.6, 12.2, 12.4, 12.5, 12.6, 12.7, 13.1, 13.A

## Fokusområde Människan i Örebro

Fokusområdet Människan i Örebro syftar till att stärka Örebro som stad, genom att utveckla en stad för alla. Många av Örebroportens fastigheter används för allmänt ändamål och ska därför vara tillgängliga, säkra och trygga för alla Örebroare och besökare.



Delmål: 8.4, 8.5, 8.8, 11.7

## Fokusområde Samverkan för Örebro

Fokusområdet Samverkan för Örebro strävar efter att utveckla Örebro som stad, vilket görs bäst tillsammans med många andra aktörer. Örebroporten jobbar aktivt med att hitta olika sätt att samverka med flera olika aktörer för att bygga, utveckla och förvalta en attraktiv och hållbar stad.



Delmål: 17.6, 17.6, 17.7

## Resurser och klimat

Resurser och klimat är ett stort område som berör många olika typer av miljöbelastningar. Vissa av dessa belastningar regleras av styrdokument från Örebro kommunkoncern och andra pekas ut i Örebroportens affärsplan. Några av de viktigaste aspekterna beskrivs i denna rapportering. Klimatfrågan är en av vår tids stora utmaningar och pekas tydligt ut i det kommunala hållbarhetsprogrammet. Målsättningen är att Örebro kommunkoncern ska vara klimatneutral senast 2030.

Under verksamhetsåret har Örebroporten deltagit i arbetet med att arbeta fram en ny klimatstrategi för koncernen. Arbetet innebär att mål kring energi och koldioxid förändras och samordnas inom koncernens bolag och nämnder. Den nya strategin kommer sannolikt att antas under våren 2024, trots detta redovisas uppföljning av energiförbrukning och utsläpp av växthusgaser i enlighet med det förslag som ligger. De parametrar och emissionsfaktorer som föreslås i strategin och som används i denna rapportering återfinns i indikatorerna i tabell 1.

Redovisningen avser i första hand scoop ett och två i enlighet med GHG-protokollet (Green house gas protocol), men även vissa utsläpp från scoop tre finns med i redovisningen. I samband med att redovisningen förändras för att matcha framtida krav kommer en utförlig väsentlighetsanalys att göras, där det kommer att slås fast vilka utsläpp i scoop tre som ska innefattas i redovisningen.

De utsläpp som avses med respektive scoop är följande:

**Scoop 1:** Direkta utsläpp från den egna verksamheten, till exempel utsläpp från egna fordon och från förbränningsanläggningar som vi äger.

**Scoop 2:** Indirekta utsläpp från inköpt energi, som värme, el och kyla.

**Scoop 3:** Indirekta utsläpp utöver energi, både uppströms och nedströms i systemet, det kan vara utsläpp från våra byggprojekt som sker hos entreprenören samt våra hyresgästers förbrukningar av energi. Detta scoop är mycket omfattande och avgränsningar kommer att behöva göras. Vid beräkningen av utsläpp av koldioxidekvivalenter (CO<sub>2</sub>e) används samma omräkningsfaktorer som nyttjas inom Örebro kommunkoncern. Omräkningsfaktorn för el är satt till 90,4 g CO<sub>2</sub>e per kWh, det är den siffra som kommer från Naturvårdsverkets uppföljning för nordisk elmix. När det gäller fjärrvärme så utgår den siffran från utsläppen som är kopplade till produktion, transport och tillverkning av de bränsle som använts i anläggningen under året. Siffran räknas fram i enlighet med Svensk Fjärrvärme. Tyvärr presenteras denna siffra inte förrän i slutet av februari eller början av mars. Därför används emissionsvärdet för 2022 även för 2023. Dock revideras denna siffra i och med nästa hållbarhetsrapport, då anges korrekta värden för 2023.

### Energiförbrukning

Det krävs mycket energi vid förvaltning av fastigheter. De flesta av Örebroportens byggnader är anslutna till fjärrvärmenätet, men en del fastigheter ligger utanför det systemet vilket gör att det även förekommer pannor och värmepumpar för uppvärmning. I vissa fall sker uppvärmning med direktverkande el. I och med förslaget till klimatstrategin som arbetats fram under året, så förändras

mål och uppföljning av energianvändningen. De nya målen tar avstamp i förbrukningen för 2022, med målsättningar till 2030. Utöver att perioden ändras så riktar sig nu målen till den energi som Örebroporten har störst rådighet över. På elsidan innebär det att målet för Örebroporten är kopplat till användningen av fastighetsel. I de fall där verksamheternas (hyresgästernas) elanvändning ingår i hyran så frikopplas detta från målet. Örebroporten fortsätter att arbeta aktivt för att tillsammans med hyresgästerna sänka även deras energianvändning även då det inte inkluderas i målet.

### Energimål:

- Förbrukningen av fjärrvärme ska sänkas med åtta procent från 2022 års nivå till utgången av 2030. Räknat i kWh per kvadratmeter uppvärmd yta.
- Förbrukningen av fastighetsel (inklusive el för uppvärmning) ska sänkas med tolv procent från 2022 års nivå till utgången av 2030. Räknat i kWh per kvadratmeter uppvärmd yta.

Fastighetsel				
	2022	2023	Sänkning (%)	Mål 2030
kWh/m <sup>2</sup>	17,8	17,3	2,8	16,4
Utsläpp av CO <sub>2</sub> e, kg/m <sup>2</sup>	1,61	1,56		
Fjärrvärme				
	2022	2023	Sänkning (%)	Mål 2030
kWh/m <sup>2</sup>	67,3	66,6	1,0	61,9
Utsläpp av CO <sub>2</sub> e kg/m <sup>2</sup>	3,34	3,30		

Tabell 1. Redovisning av växthusgaser och emissionsfaktorer

### Uppvärmning

Fjärrvärme är den huvudsakliga uppvärmningskällan i Örebroportens fastigheter. Vissa fastigheter ligger dock utanför nätet och då sker uppvärmning antingen med värmepumpar alternativt med egen värmeanläggning som är fallet i Kvinnerstaområdet. Anläggningen i Kvinnersta klarar inte framtida nya krav, vilket gör att alternativa lösningar undersöks. En del av lösningen är att installera mindre värmepumpar i några byggnader. Genom att bryta isär området i flera mindre kluster minskar dessutom behovet av att transportera värmen så långt. De kulvertar som finns är i vissa delar i dåligt skick med stort värmeläckage. Pannan eldas med flis och pellets.

När det gäller uppvärmningen av fastigheter så pågår ett kontinuerligt arbete med att effektivisera, optimera och bygga om, för att minska behovet av värme. Snittet för Örebroportens fastigheter var för 2023, 66,6 kWh per kvadratmeter uppvärmd yta.

Under 2023 startades ett test med att styra Rådhusets värmesystem med hjälp av AI. Denna typ av styrning har visat sig vara effektiv på bostäder och den kan resultera i en lägre energiförbrukning. I fallet med Rådhuset finns det dock risk för att besparingen uteblir, detta på grund av att byggnaden sedan tidigare haft en ojämn temperatur med många kalla utrymmen. Styrningen kommer att utvärderas efter vintern, men redan nu har inomhusklimatet förbättrats betydligt.

### Användning av el

Som nämndes tidigare så är de långsiktiga målen under revidering. När det gäller elförbrukningen så är grundtanken att den som nyttjar energin även följer upp och redovisar utfall mot uppsatta mål.

För Örebroporten innebär den nya målsättningen att förbrukningen av fastighetsel ska sänkas med tolv procent till och med 2030. En del av denna el, har företaget full rådgighet över, men i andra fall så hyrs fastigheten ut med kallhyra, vilket innebär att det är hyresgästen som står för förbrukningen. Med anledning av detta är fastighetselen uppdelad på olika poster, vilket gör uppföljningen enklare. Målen är kopplade till nyckeltal, när det gäller energi är detta nyckeltal kWh per kvadratmeter uppvärmd yta.

Örebroporten arbetar aktivt med att sänka förbrukningar av el, oavsett om de är kopplade till företagets egna mål eller om det gäller förbrukningar som är kopplade till våra hyresgäster.

Endast en del av Örebroportens elförbrukning träffas av koncernens energimål. Dessa redovisades i tabell 1. I nedanstående tabell (2) presenteras den samlade bilden av företagets elförbrukning.

Elförbrukning					
Källa	2023	2022	2021	2020	2014
Inköpt och använd el, totalt, kWh	8 076 945	7 866 413	7 853 832	8 140 836	9 444 646
Nyckeltal, kWh/m <sup>2</sup> uppvärmd yta	24,1	23,5	24,4	24,6	35,6
Totala utsläpp av CO <sub>2</sub> e, ton	730,2	711,1	710,0	735,9	853,8
Nyckeltal, CO <sub>2</sub> e, kg/m <sup>2</sup> uppvärmd yta	2,18	2,12	2,21	2,22	3,22
Verksamhetsel, inköpt av Örebroporten, kWh	4 341 336	4 563 845	5 120 286	5 505 169	6 579 129
Nyckeltal kWh/m <sup>2</sup> uppvärmd yta	13,0	13,6	15,9	16,6	24,8
Totala utsläpp av CO <sub>2</sub> e, ton	392,5	412,6	462,9	497,7	594,8
Nyckeltal CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> uppvärmd yta	1,17	1,23	1,44	1,50	2,24
Andel (%) av detta som går till Örebro kommunkoncern	91,6	91,3	76,2	73,6	79,1

Fastighetsel, kWh	5 795 004	5 972 744
Nyckeltal, kWh/m <sup>2</sup> uppvärmd yta	17,3	17,8
Totala utsläpp av CO <sub>2</sub> e, ton	523,9	539,9
Andel (%) som betalas av Örebroporten	65,0	55,6

Tabell 2. Samlad bild av Örebroportens elförbrukning

Statistiken inkluderar alla byggnader som har haft en normal drift under hela verksamhetsåret. Förvärv och avyttringar som skett under året liksom byggnader som är under en total renovering eller uppförande är ej med i statistiken. Förklaringen till varför de är undantagna är att nyckeltalen beräknas på hela årets förbrukning samt den uppvärmda ytan.

Några av de energieffektiviseringsåtgärder som vidtagits under verksamhetsåret är:

- Belysningsbyten i flera stora gymnastikhallar och arenor
- Ytterligare solcellsanläggningar är tagna i drift, nu är den installerade effekten mer än 500 kW
- Byte av styrutrustning pågår på flera fastigheter, vilket skapar bättre möjligheter för att både kontrollera och styra flöden och förbrukningar. Detta görs bland annat på Birgittaskolan och Tankbilen.
- Konstgräsplanen på Vinterstadion 1, har markvärme för uppvärmning. Anledningen är att granulatet behöver viss värme för att kunna nyttjas vinterhalvåret. Uppvärmningen sker med fjärrvärme, genom returledningen. Av denna anledning är inte denna förbrukning med i redovisningen. Eftersom det är en utomhusanläggning går det inte att normalårskorrigera denna förbrukning. Förbrukningen varierar från år till år, ett snitt ligger omkring 1 000 000 kWh.
- Ishallen på Vinterstadion 1, genererar mycket överskottsenergi. Denna energi tas tillvara och levereras till E.on. Mängden återvunnen energi uppgår till cirka 1 000 000 kWh per år.

## Fjärrkyla

Många av fastigheterna har behov av kyla. Nyckeltalen som visar förbrukningen av fjärrkyla är svårtolkad eftersom en del byggnader har ett litet kylbehov av kontorsutrymmen, medan andra lokaler har kylning av ett serverrum eller av en ishall. Ytterligare en orsak till att förbrukningen är svårtolkad är att det inte sker någon normalårskorrigerings på kylan. Nyckeltalen visar förbrukningen av kyla utslagen per kvadratmeter yta. Endast byggnader som har kyla finns med i statistiken. Emissionsfaktorn för kyla är av koncernen fastställd till 8 g CO<sub>2</sub>e per kWh

Fjärrkyla					
Källa	2023	2022	2021	2020	2014
Inköpt fjärrkyla, totalt, kWh	4 526 340	4 369 481	3 730 811	3 852 967	556 774
Nyckeltal, kWh/m <sup>2</sup>	25,4	24,5	22,7	26,1	8,5
Totala utsläpp av CO <sub>2</sub> e, ton	36,2	35,0	29,9	30,8	4,45
Nyckeltal CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> yta	0,20	0,20	0,28	0,21	0,068

Tabell 3. Använd kyla

## Utfall och uppföljning mot mål

Eftersom energimålen är under revision och då det saknas trender för en längre tidsperiod så är det svårt att analysera utfallet. Däremot är det möjligt att göra en jämförelse av den totala energianvändningen, där det finns statistik från 2014. Generellt går trenden åt rätt håll, användningen av el har dock ökat något under 2023. Förklaringen till detta är en omfördelning av el i Kvinnerstaskolan. Tidigare har skolan hyrt en stor del av området och betalat för elanvändningen, nu har skolan flyttat ut från stora delar av sina lokaler. Om denna elanvändning räknas bort så fortsätter trenden neråt. I takt med att det kommer in nya hyresgäster och att området vidareutvecklas kommer detta att lösa sig. I dagsläget är en stor del av fastighetselen en schablonberäkning, en målsättning är att över tid skaffa bättre kontroll på fastighetselen och ersätta tidigare schabloner med faktisk data.

Bedömningen är att det nya målet gällande fastighetselen kommer att nås till och med 2030.

Användningen av fjärrvärme fortsätter neråt. Det är långt kvar till att nå det nya målet och det kommer att krävas ett fortsatt arbete med att renovera, optimera och förändra företagets fastighetsbestånd. Omorganisationen som gjordes under hösten bedöms öka förutsättningarna för att nå målen. Med energifrågan i ett högre fokus och mer specialistkunskap på plats i fastigheterna ökar möjligheterna att styra byggnaderna mer effektivt.

Användningen av kyla är som nämnts svår att följa upp och dra slutsatser om. Det är viktigt att bryta isär kyla till verksamheter så som ishallar och serverrum. Denna typ av kyla bör på sikt särredovisas. Då är det möjligt att följa upp komfortkylan som en egen punkt.

## Klimatanläggningar

Runt om i beståndet finns det ett antal kylanläggningar, både stora och små. Dessa anläggningar sköts och kontrolleras i enlighet med gällande lagstiftning. Köldmedierna i dessa anläggningar, det vill säga gasen som hjälper till att skapa kyla är skadliga för vår miljö och bidrar i stor omfattning till växthuseffekten. Kontrollerna som utförs är för att årligen rapportera status till tillsynsmyndigheten. I nedanstående tabell framgår det hur mycket gas som läckt ut under 2023, för respektive gas som används, samt en summering av hur mycket koldioxidkvivalenter som anläggningarna släppt ut.

Klimatanläggningar			
Typ av köldmedie	Påfylld mängd (kg)	GWP-potential	Utsläpp av CO <sub>2</sub> e (ton)
R452A	12,6	2139	27,0
R134a	4,5	1430	6,4
<b>Totalt</b>			<b>33,4</b>

Tabell 4. Läckage från klimatanläggningar och utsläpp av växthusgaser

## Transporter

När det gäller transporter och resor så finns det riktlinjer för vad som gäller vid tjänsteresor och krav på fordon vid införskaffande av nya fordon. Riktlinjerna för koncernen är implementerade i Örebroportens verksamhet och efterlevs. När det gäller krav på fordon så är målet att minst 75 procent av de egna fordonen ska drivas av gas, el eller alternativa bränslen. Detta uppfylls med god marginal. Målsättningen med minst 40 procent elbilar senast 2026 bedöms uppfyllas under 2024.

Det har inte skett några förändringar av fordonsflottan under det gångna året. Totalt har Örebroporten 17 lätta fordon, varav 10 gasbilar, 6 elbilar och 1 diesebil (som uteslutande tankas med HVO100). I mängden inköpt HVO100 inkluderar diesel till de reservgeneratorer som finns på fastigheter som kräver en redundanslösning.

Privata fordon används endast undantagsvis för tjänsteresor. Drivmedelsförbrukningen för elfordon redovisas under elförbrukningen, sammanslaget med fastighetselen. Bränsleförbrukning och utsläpp av växthusgaser från företagets fordon, återfinns i nedanstående tabell (5).

Transporter						
Bränsle	2023	2022	2021	2020	emissionsfaktor	ton växthusgaser 2023
Bensin (liter)	96	70	70	61	2659 g CO <sub>2</sub> e/liter	0,26
Gas (kg)	3046	3138	3340	4385	112 g CO <sub>2</sub> e/kg	0,34
HVO100 (liter)	948	1199	1884	1625	1099 g CO <sub>2</sub> e/liter	1,04
Egen bil i tjänst (mil)	476	534	1364	1644	1000 g CO <sub>2</sub> e/mil	0,48
<b>Totalt</b>						<b>2,12</b>

Tabell 5. Förbrukning av drivmedel och utsläpp av växthusgaser



## Utsläpp av växthusgaser, inom scoop ett och två

De samlade utsläppen av växthusgaser inom scoop ett och två uppgår till drygt 1900 ton. Det är svårt att jämföra siffrorna över tid, eftersom det sedan tidigare har saknats en del data. För beräkning av utsläppen har samma emissionsfaktorer använts för hela tidsserien, samtliga emissionsfaktorer är från 2022. Den stora sänkning som har gjorts över tid, är på fjärrvärmen. Detta beror på att förbrukningen sjönk kraftigt förra året. Summeringen av utsläpp är faktiska utsläpp av koldioxidkvalenter, ingen hänsyn är tagen till att företaget har utökat lokalytan under tidsperioden.

Utsläpp			
Källa	2023	2022	2021
El	730,2	711,1	710,0
Fjärrvärme	950,6	960,0	1190,3
Fjärrkyla	36,2	35,0	29,9
Flis	36,4	39,5	Saknas
Pellets	15,7	21,4	Saknas
Transporter	2,12	2,39	4,00
Klimatanläggningar	33,4	95,4	Saknas
<b>Totalt</b>	<b>1804,6</b>	<b>1864,7</b>	<b>1933,9</b>

Tabell 6. Totala utsläpp av CO<sub>2</sub>e, Scoop ett och två, i ton CO<sub>2</sub>e per år

## Byggnation

Örebro växer och utvecklas. Det finns ett löpande behov av anpassningar, renoveringar och nya verksamhetslokaler. Örebroporten har en viktig roll i stadens utveckling, en del i den rollen handlar om att bygga resurssnålt, giftfritt och smart. Byggsektorn använder stora mängder material och energi, som även resulterar i utsläpp av växthusgaser. Med anledning av detta följer Örebroporten koncernens strategi för miljöanpassat byggande. Utöver de krav som finns i det styrdokumentet finns kompletterande mål i Örebroportens affärsplan.

De krav och mål som Örebroporten har att förhålla sig till är följande:

- All om- och nybyggnation ska minst klara kraven för Miljöbyggnad silvernivå, med undantag för energiförbrukningen vid ombyggnation, som bör halveras.
- Senast 2025 ska Örebroporten ha uppfört två byggnader i trä.
- Mängden byggavfall ska minska.
- Utemiljön vid nybyggnation ska bidra till en trygg, hälsosam, estetisk och motståndskraftig stad.
- Projektspecifika mål för klimatutsläpp vid nyproduktion ska tas fram.
- Inbyggda produkter och material ska vara hållbara, minst 80% av alla produkter och material vid ombyggnation och 90% av produkter och material vid nybyggnation ska klara kraven för A och B i Sundahus miljödatabas.

Under verksamhetsåret har flera stora byggprojekt avslutats, dessa redovisas nedan på projektnivå.

### Kexen Västra

Kontorshuset Kexen Västra stod klart för inflytt i september. Den totala byggnadsytan är 11624 kvadratmeter uppvärmd yta. I enlighet med kraven från koncernen ska kriterierna för Miljöbyggnad nivå silver tillämpas. Kexen Västra har byggts och certifierats i enlighet med nivå guld. I samband med projektet anlätades två studenter som utförde ett examensarbete kopplat till projektet. Deras uppgift var att utifrån de nya kraven på klimatdeklarationer utvärdera Kexen Västra. De nya kraven träffar egentligen inte denna byggnad, då de riktar sig till byggnader där bygglov söktes först senare. Örebroportens bedömning var dock att ett examensarbete kan bidra med kunskap till framtida projekt. Vissa avgränsningar var nödvändiga att göras och vissa data saknades tillgång till för att få en fullständig bild av klimatbelastningen, men det framgick ändå exempelvis att valet av fasadmateriell var klokt. Skiffer är fördelaktigt på många sätt och träfasad var uteslutet på grund av detaljplanens bestämmelser. Byggnaden har bättre än de genomsnittsvärden som Boverket hänvisar till. Dessutom har examensarbete bidragit till att kunskapsnivån inom Örebroporten höjts och planer på hur vi framöver bör utforma handlingar och ställa krav har blivit tydligare.

### Tankbilen

Teknik- och serviceförvaltningen flyttade under hösten in i helt nya lokaler på Tankbilen, i Berglunda. Ny- och ombyggnaderna på fastigheten består av flera olika projekt. Dels har huvudbyggnaden och byggnad tre anpassats till den nya verksamheten. Dels har en ny byggnad uppförts, byggnad två. Till detta har komplementbyggnader uppförts och markarbeten utförts. Markarbetena inkluderade återställning av en förorenad dagvattendamm samt hantering av jordmassor med vissa föroreningar.

Projektet har inte byggts i enlighet med miljöbyggnad, detta då de lokaltyper som byggts, garage, förrådsbyggnader och industrilokaler, inte innefattas i regelverket för miljöbyggnad. Däremot har byggvaror och material registrerats i Sundahus och styrningen har varit mot material som uppfyller Örebroportens krav och målsättning.

### Åbylunden 1, del av Målaren 19

Ombyggnationen av tidigare Stadsbyggnadshus 1, numera Åbylunden 1, är klar. Huset stod klart för inflytt i mars. Husets fasader utgörs till vissa delar av integrerade solceller och byggnaden har certifierats i enlighet med Miljöbyggnad nivå guld.

Uppföljning materialval				
Projekt	Godkända produkter	Ej godkända	Procent godkända	Målsättning
Kexen Västra	380	54	87,6	90
Åbylunden 1	291	50	85,3	80
Tankbilen, huvudbyggnad	220	9	96,1	80
Tankbilen, hus 2	301	51	85,5	90
Tankbilen, hus 3	173	46	79	80
Tankbilen, komplement	105	14	88,2	

Tabell 7. Uppföljning av materialval i nyproduktion och ombyggnationer

Som framgår av tabellen så är det några projekt som inte riktigt når de uppsatta målen. Huvudanledningen till detta är att efter att målen formulerades så har Örebroporten valt att utöka antalet registrerade produkter i Sundahus. Kraven från Miljöbyggnad undantar vissa byggvaror, som tex sammansatta produkter som styrsystem och många produkter inom disciplinen el. Dessa produkter är undantagna eftersom det saknas alternativ.

### Örebro Byggretur

Det har länge saknats möjligheter att återbruka byggmaterial och produkter på ett bra sätt. Inom byggindustrin uppkommer det stora mängder avfall och i många fall är det material och produkter som borde kunna ha ett värde och möjligen att återbruka. Örebro kommun har tillsammans med Örebroporten och övriga kommunala fastighetsbolag valt att satsa på att bygga upp en byggretur. Örebroporten är en av finansiärerna till verksamheten. Örebroporten genomför i samband med ny- och ombyggnationer återbruksinventeringar med syfte att kunna leverera material till Byggreturen. Örebro Byggreturs verksamhet startade i slutet av 2023.

### Biologisk mångfald

Krav på hur frågor kring biologisk mångfald hanteras blir allt vanligare. I nya versionen av Miljöbyggnad är just biologisk mångfald en av indikatorerna. Med anledning av detta gjordes under året en genomlysning av tio av företagets fastigheter/kluster. Syftet var att få en bild av hur läget ser ut, samt att höja kompetensnivån i företaget. I samband med genomlysningen hölls även en intern workshop. Omkring femton medarbetare från olika delar inom företaget deltog.

Statusen i beståndet varierar kraftigt, många av fastigheterna är fullt utbyggda och byggnaderna upptar i flera fall nästan all yta. Detta gäller speciellt fastigheter i centrum, så som medborgarhuset, arenaområdet med flera. Mätetalen för biologisk mångfald i dessa områden är relativt låga, men under workshopen var fokus på vilka åtgärder kan vidtas i projekt för att lyfta statusen.

### IT-produkter

Inköp av IT-produkter är identifierat som ett av de områden som ska redovisas till kommunen. All framställning av elektronik medför en miljöbelastning och genom att åskådliggöra hur mycket datorer, skärmar, mobiltelefoner med mera som vi nyttjar så synliggörs belastningen.

Inköpt utrustning		
Vad	Antal under 2023	Antal totalt
Inköpta datorer	5	80
Inköpta skärmar	10	120
Inköpta dockningsstationer	10	70
Inköpta läsplattor	0	6
Inköpta mobiltelefoner	5	70

Tabell 8. inköpt utrustning 2023

### Risker och möjligheter

Läget i omvärlden är ostabilt och det finns flera potentiella risker och följdverkningar som kan uppstå. Den risk med störst koppling till hållbarhetsfrågor bedöms vara den globala uppvärmningen. Redan nu

ser Örebroporten stora konsekvenser av extremväder, så som stormar och kraftiga skyfall. Om tvågraders målet inte nås kommer detta att bli allt vanligare. Vid extremväder påverkas alla fastigheter i beståndet, det kan gälla höga temperaturer, översvämning eller storm. Örebroporten saknar rådighet att påverka risken för att extremväder ska inträffa, däremot kan planering av områden och en ökad beredskap minimera framtida problem. Detta är extra viktigt i de områden som klassas som utvecklingsområden. Där är klimatrisker och lämpliga åtgärder för att förebygga dessa med redan i ett tidigt planeringsskede.

Örebroporten bedriver ingen verksamhet där risker för en större miljöolycka har identifierats. Det som kan inträffa är att någon av alla kylanläggningar läcker ut gasen som används för att skapa kyla (köldmedia). Denna gas är en kraftig växthusgas och ett sådant läckage skulle kunna öka Örebroportens utsläpp. För att minimera risken för läckage så sker kontinuerliga kontroller av samtliga kylanläggningar. Succesivt fasas sämre typer av kylmedier ut mot bättre alternativ. I anslutning till ishallarna finns det dessutom en stor kylanläggning med ammoniak som köldmedia. Denna anläggning är relativt ny och i gott skick, men den utgör en potentiell risk i händelse av läckage. Anläggningen uppfyller regler och krav och är dessutom utrustad med larmfunktioner.

Flera av de fastigheter som finns i beståndet är sedan tidigare verksamheter belastade med olika markföroreningar. Flera undersökningar har genomförts för att fastlägga omfattningen av föroreningarna. Föroreningarna utgör främst ett miljöproblem och behöver hanteras i samband med till exempel nyproduktion eller utveckling av ett område. Hanteringen är kostsam och tidskrävande och det är viktigt att ha så bra kontroll som möjligt på förutsättningarna.

Den mest omfattande föroreningssituationen föreligger på den nordöstra delen av Pappersbruket 13. En första sanering är påbörjad av en liten del av området. Anledningen att endast en liten del saneras är att det sker i samband med en etablering av en ny transformatorstation i området. Den sanering som görs är ett bra sätt att få mer kunskaper om framtida kostnader samtidigt som vi förenklar hanteringen med transformatorstationen.

Ett aktivt hållbarhetsarbete ska ses som en möjlighet för företaget och Örebro. Energieffektivisering är lönsamt, sänker driftskostnader och höjer fastighetsvärdet. Med höga energipriser och effektbrist är detta extra tydligt. Dessutom är ett tydligt och kommunicerbart hållbarhetsarbete en konkurrensfördel. Vidare så medför arbetet med val av lämpliga byggnadsmaterial och en väl utförd avfallshantering att kostnader kan hållas nere, både nu och i framtiden. Höga hållbarhetsfaktor på fastigheter efterfrågas både av lokalhyresgäster, investerare och finansiärer. Det bidrar också till goodwill och ett starkt varumärke för Örebroporten.

## Människan i Örebro

### Arbetsmiljö

Kontorets öppna planlösning kompletterades under 2023 med fyra tysta rum för att möta de behov som uppstått i samband med att antalet medarbetare vuxit.

Trivsel och god arbetsmiljö är avgörande för välmående medarbetare. För att ta pulsen bland företagets anställda görs pulsmätningar fem gånger per år. Pulsmätningar består av ett antal korta frågor för att ta pulsen på den psykosociala arbetsmiljön. Vid varje pulsmätning ställs också fokusfrågor om aktuella spörsmål för att fånga medarbetarnas synpunkter. Undersökningarna är anonyma och svarsfrekvensen är hög. Generellt är utfallet positivt och de flesta värden ligger på en hög nivå.

För de roller där det ur arbetsmiljösynpunkt krävs utbildning för att genomföra specifika moment har en kompetensmatris tagits fram, för att säkerställa att ingen kompetens saknas. Inom driftavdelningen har flera i personalen genomgått säkerhetsutbildningar för att hantera mobila arbetsplatsplattformar.

### Örebroporten attraktiv som arbetsgivare

Örebroporten arbetar för att vara en attraktiv arbetsgivare, vilket märks både på låg personalomsättning och ett högt intresse vid annonsering av nya tjänster. Personalen är en viktig tillgång som säkerställer en stabil fastighetsdrift, genomförandekapacitet för bygg- och utvecklingsprojekt och nöjda hyresgäster. Att vara en attraktiv arbetsgivare är inte bara en del av FN:s globala mål utan även en nyckelfaktor för att bedriva ett effektivt fastighetsutvecklingsbolag. Målet matchar Örebroportens intentioner och vilja att vara en omtyckt och attraktiv arbetsgivare. Bolaget strävar efter att ha schyssta arbetsvillkor, god möjlighet för kompetensutveckling, en trivsam, säker och social arbetsmiljö. För att uppnå allt detta arbetar Örebroporten med en gemensam värdegrund och kompetensutveckling av all personal. Under den årliga personalkonferensen 2023 lades fokus på hur vi tillsammans ska bygga ett starkare och växande Örebro. Under konferensen inspirerade stadsbyggnadskontoret med aktuell lägesbild över Örebros utveckling, det arbetades även med Örebroportens värdegrund och vad vi behöver göra för ännu bättre interna processer. Analysen av Örebroportens varumärke redovisades också liksom den nya varumärkeshandboken som ska bidra till att kommunicera Örebroportens varumärke utifrån tre värdeord: Örebronyttiga, förebilder och modiga.

Varje medarbetare har möjlighet att nyttja friskvårdsmedel till olika typer av egna friskvårdsaktiviteter. Därtill genomförs också gemensamma friskvårdsaktiviteter. Engagemanget och intresset för friskvård är stort.

Vid nyanställning utannonseras aktuell tjänst och ett första urval och bedömning av matchning mot kravprofil görs av den rekryteringsfirma som anlitas för uppdraget i samråd med/eller av HR-ansvarig tillsammans med rekryterande chef. Örebroporten strävar efter jämställdhet, icke-diskriminering och likabehandling i rekryteringar.

Örebroporten är ett relativt litet företag som växt med flera tjänster under året. Den låga omsättningen av personal ca 4 %, gör att mångfalden på arbetsplatsen inte speglar sammansättningen i Örebro som helhet. Nyanställningar som har gjorts under året avser både nya tjänster och ersättningsrekryteringar. Demografin inom arbetsplatsen förändras i takt med personalomsättningen. Många roller har stort

tekniskt innehåll och de rollerna domineras av män medan de administrativa rollerna domineras av kvinnor.

Jämställdhetsfrågor, icke-diskriminering och likabehandling är viktiga frågor som regleras av lagstiftning. Örebroporten uppfyller lagkrav och arbetar ständigt med att förankra arbetet med personalen via arbetsplatsträffar, skyddskommitté, skyddsombud och löpande utbildningar.

## Antikorruption

Örebroporten följer kommunens policy mot mutor och korruption och omfattas även av kommunens visselblåsarfunktion. Ämnet behandlas löpande i verksamheten, både på övergripande nivå och på avdelningsnivå och ingår även i introduktionsprogrammet för nyanställda.

## Arbetsplatsträffar

Varje vecka hålls en företagsgemensam arbetsplatsträff. Agendan innefattar allt ifrån aktuell information till nyheter, uppföljningar och besök och dialog med flera av våra kunder och intressenter. Träffarna har även en viktig funktion som samlar hela företaget och skapar en vi-känsla, delaktighet och förståelse för olika beslut. Utöver dessa träffar så har varje avdelning egna arbetsplatsträffar på vecko- eller månadsbasis.

## Förändringar av uppdrag, uppföljning och förebyggande arbete

Örebroportens verksamhet ändras successivt utefter förändrade uppdrag och omvärldskrav. Verksamheten är väldigt investeringsintensiv och innefattar också fastighets- och bolagsaffärer. För att möta förändrade behov och omfattning av verksamhet har organisationen växt och innehåll i roller justeras löpande. Det är ett normaltillstånd i ett utvecklingsbolag, att hela tiden anpassa och justera efter nya behov och förutsättningar.

Med ökad redundans i hela organisationen skapas förutsättningar för bättre rekreation under semesterledighet och mindre stress vid sjukdom. Införandet av driftsberedskap och TIB för några år sedan bidrar också till att minska stress i organisationen. Driftsberedskap och TIB är organiserad 24/7/365.

För att stärka redundansen och uppnå en högre och jämnare kvalitet i förvaltningen av fastigheterna, har under 2023 en omorganisation genomförts. Förvaltning och drift har delats in i två team där varje roll är smalare än tidigare och varje team är större än tidigare då det fanns ett fem-team-system. Syftet är att säkerställa att verksamhetskritiska uppgifter blir utförda med samma kvalitet på samtliga fastigheter. Inom ekonomiavdelningen har arbete gjorts för att skapa redundans så att det finns minst två medarbetare som kan hantera varje enskild process. Även inom projektavdelningen pågår arbete så att det finns fler än en projektledare som är insatta i respektive projekt.

Örebroportens varumärke har analyserats och en ny varumärkeshandbok arbetats fram. Målsättningen är att jobba ännu mer med kommunikation, både internt och externt för att både berätta om Örebroporten och hur bolaget bidrar till ett starkare och växande Örebro.

Under 2023 har varje medarbetare gjort en digital förflyttning utifrån den egen utgångspunkten. Syftet med detta är att underlätta och effektivisera det dagliga arbetet och förbättra dokumentationen och uppföljningen av det som produceras. Information lagras på plattformar så att den är tillgänglig för var och en i organisationen som har behov av den, också så att den är tillgänglig för externa intressenter.

Driftberedskapen som infördes i slutet av 2020, fortsätter i egen regi. Värdet av att snabbt ha egen personal på plats är stort. Dels finns kunskap och kompetens om de egna fastigheterna och hyresgästerna, dels har företaget en bättre kontroll och snabbare hantering i många frågor. De vanligaste åtgärderna är problem med skalskydd, inpassering, värme/kyla och avlopp.

## Olyckor och tillbud

Under 2023 har 12 tillbud/olycksfall rapporterats varav två olycksfall har lett till att sjukvård har behövt uppsökas.

## Krisgrupp

Krisgruppens uppdrag är att träda in vid större påfrestningar på verksamheten. Under 2023 har krisgruppen inte behövt aktiverats. Ordinarie linjeorganisation har tillsammans med driftsberedskap och TIB kunnat hantera alla händelser som uppstått och verksamheten har varit förskonad från allvarliga olyckor och större påfrestningar.

Under året har samtliga medarbetare erbjudits HLR-utbildning, vilken har genomförts i de egna lokalerna. En krisledningsorganisation har tillsatts för att kunna möta krissituationer i framtiden och en halv dags utbildning i krisledning genomfördes under hösten.

Krisgruppen har genomfört flera studiebesök i de verksamheter som kan utgöra riskobjekt, såsom Conventum och Behrn Arena Vinter för att få en insyn i de påfrestningar som verksamheterna kan utsättas för. Beredskapsplanen finns enbart i digital form för att säkerställa att inga gamla kontaktuppgifter florerar när det blir akut läge.

## Risker

Örebroporten är ett relativt litet företag med ca 50 medarbetare i organisationen, sårbarhet föreligger om nyckelpersoner slutar sin anställning. Organisationen är dock process- och rollstyrd och inte personstyrd och det finns väl dokumenterade rutiner för alla huvudprocesser och även för de mest kritiska stödprocesserna. Det finns också utpekade vikarier för kritiska processer.

Örebroporten är ett offentligt bolag som löpande bevakas och granskas av media. Företagets etiska arbete är därför viktigt även ur ett granskningsperspektiv. Om fel begås medför det ett utöver felet i sig risk för negativ publicitet och en förtroendeskada.

Företagsledningen har beredskap för omfallsplanering om det inträffar situationer som kräver det. Företagsledningen har god kännedom om vilka fastigheter och sysslor som behöver prioriteras om behov uppstår. Efter pandemin har beredskapen för omfallsplanering kvarstått med anledning av det förändrade säkerhetsläget i samhället.

Digitaliseringen medför att medarbetare kan vara tillgängliga och utföra kritiska arbetsuppgifter även om de på grund av smittskyddsrestriktioner inte ska befinna sig på arbetsplatsen, vilket minskat sårbarheten för organisationen.

## Risk för brand/olycka/attentat

Många av Örebroportens fastigheter är publika och inrymmer många människor och event av olika slag. Det medför att i händelse av olyckor kan många människor bli berörda och det är extra viktigt att larm, utrymningar med mera fungera felfritt. För att säkerställa en hög trygghetsnivå och funktionalitet finns en Brand- och säkerhetsansvarig i organisationen. Alla offentliga lokaler är utrustade med brandlarm och utrymningslarm, vilket gör att konsekvenserna i händelse av brand, olyckor, hot och andra större påfrestningar minskar. Samtliga system för automatlarm revideras och besiktas regelbundet och Örebroporten har en bra dialog med berörda inom räddningstjänsten.

## Människorna i Örebro

Örebroporten har många uppdrag som syftar till att stärka Örebro och skapa en trivsamt stad för alla örebroare. Örebroporten är en viktig samhällsaktör med ett stort ansvar för flera välkända och välbesökta fastigheter och områden i staden. Arkitektur och yttre miljöer är viktiga och behovet av att vårda och sköta om dessa miljöer samt att skapa nya mötesplatser är en viktig del av Örebroportens dagliga arbete.

## Indikatorer

Indikationer				
Indikatorer/nyckeltal	Enhet	2023	2022	2021
Årsarbetare	St	46	44	41
Varav kvinnor	St	12	13	12
Varav män	St	34	31	29
Styrelsens sammansättning, kvinnor/män	%	40/60	20/80	30/70
Sjukfrånvaro korttid	%	1,9	2,4	1,3
Sjukfrånvaro långtid	%	0	3,4	0
Arbetsplatsolyckor	St	0	0	0
Utförda pulsmätningar	St	5	6	6

Tabell 9. Indikatorer Människan i Örebro

Åldersfördelningen på medarbetare ser ut enligt följande.

Antal årsarbetare 2023							
	20-29	30-30	40-49	50-59	60-69	Totalt	Medelålder
Kvinnor	1	4	2	5	2	14	46
Män		11	4	14	6	35	48
<b>Totalt</b>	<b>1</b>	<b>15</b>	<b>6</b>	<b>19</b>	<b>8</b>	<b>49</b>	<b>48</b>
Kvinnor	7,1%	28,6%	14,3%	35,7%	14,3%	28,6%	
Män	0%	31,4%	11,4%	40%	17,1%	71,4%	
<b>Totalt</b>	<b>2%</b>	<b>30,6%</b>	<b>12,2%</b>	<b>38,8%</b>	<b>16,3%</b>		

Tabell 10. Åldersfördelning medarbetare



## Samverkan för Örebro

Örebroporten samverkar med många olika aktörer, allt ifrån vår ägare, övriga kommunala bolag, andra fastighetsägare och naturligtvis våra kunder och andra intressenter i Örebro. Arbetet kan ske genom dotterbolag, inom koncernen och med andra aktörer i staden. Tillsammans samverkar vi kring utvecklingen av stadsdelar eller kvarter, eller samarbeten med Universitet, forskning och utveckling. Örebroporten har en aktiv roll i utvecklingsarbetet i koncernen. Några av de större forum där samarbete sker återfinns nedan.

### Innovationsgemenskapen

Innovationsgemenskapen är ett samarbete som omnämns i ÖSBn och som bedöms som en viktig pusselbit i arbetet med att bygga en hållbar stad. Samarbetet utgår från de tre kommunala fastighetsbolagen och tanken är att tillsammans skapa förutsättningar för att effektivisera, lagra och på sikt dela energi med varandra. Gemenskapen driver flera olika arbetsströmmar, bland annat tas det fram dokumentation för att vi ska bygga tekniska system likartat, och på det sättet skapa förutsättningar för att enklare kunna nyttja varandras utvecklade produkter och lösningar.

En annan arbetsström är att starta upp, driva och utvärdera pilotprojekt. Ett projekt som startade under hösten är AI-styrningen av värmesystemet på Rådhuset. Genom att dra nytta av varandras tekniska system så minskar utvecklingskostnader och dessutom ökar effekten av en utrullning.

Hur kan bolagens gemensamma fastighetsbestånd användas som buffert för att minska toppeffekterna i fjärrvärmesystemet? Kan vi erbjuda en lösning som medför att utsläppen av växthusgaser från tillverkningen av värme för hela staden kan sänkas? Det är en spännande fråga som även den ingår i innovationsgemenskapen.

### Klimatneutrala Örebro 2030

Örebro kommun är med i ett projekt som syftar till att öka klimatomställningen. Projektet Viable Cities innefattar 23 kommuner i Sverige. Målsättningen är att skapa nätverk och driva på utvecklingen mot klimatomställningen. Totalt har åtta olika arbetspaket med olika inriktningar skapats. Örebroporten är med i fyra av dem. Arbetet syftar till att sänka utsläppen av växthusgaser från byggande och anläggning, hitta vägar för att tillsammans sänka belastningen från fjärrvärmesystemet, minska behovet av energi inom fastighetsbranschen, men det drivs även frågor för att stötta lokala omställningsinitiativ med mera.

### Samarbeten i bolagsform

Örebroporten ska fungera som en drivkraft och motor för Örebros utveckling. Ibland samarbetar Örebroporten med andra aktörer för att gemensamt driva utvecklingsprojekt. Örebroporten är delägare i Gustavsvik Resorts AB som driver verksamhet i turistanläggningen Gustavsvik. Under 2023 har Örebroporten sålt aktieinnehavet i både Törsjö Logistik AB och Mariebergs Utvecklingsbolag AB till övriga delägare då marknadens aktörer kan driva utvecklingen vidare på egen hand. Likvidation pågår av Örebroläktaren AB som sedan 2006 varit mellanhand för lokaler och vipplatser i norra läktaren på Behrn Arena fotboll. Under många år har verksamheten i Örebroläktaren varit god men bedömdes av de fyra delägarna att bolagets uppdrag med tiden spelat ut sin roll och hyresavtalet är nu tecknat direkt mellan Örebroporten och hyresgästen, utan Örebroläktaren som mellanhand.

## Gröna hyresavtal

Ett fåtal av alla Örebroportens hyresavtal, är så kallade gröna avtal. Målsättningen med denna typ av avtal är att redan på avtalsnivån lägga en grund för ett tätare samarbete. Vi är mycket positiva till denna typ av avtal. Det medför en tydlig ansvarsfördelning och uttrycker en gemensam vilja. Även i de fall där denna typ av avtal saknas så genomförs regelbundna träffar med hyresgästerna. Dessa förvaltarträffar underlättar samarbetet och fångar upp önskemål mellan parterna.

## Uppdrag i ÖSB

Via ÖSB ges ett antal uppdrag till Örebroporten. Det kan vara både generella krav som riktar sig till upphandlingar eller liknande, det innefattas också ett antal uppdrag som syftar på en specifik uppgift eller fastighet. Ofta är uppdragen fleråriga då det rör sig om större utvecklingsuppdrag av fastigheter. Avrapportering sker via ägardialogmöten två gånger per år. Utöver det avrapporteras status för respektive uppdrag i hållbarhetsredovisningen, se tabell 11, med indikatorer nedan.

## Risker - svårigheter

Samarbeten är ofta långsiktiga, vilket också skapar en risk. Över tid kan det upplevda syftet förändras och i takt med att personer byter arbeten förändras även förutsättningarna inom ett projekt. För att minska personberoendet och bibehålla en tydlighet styrs samarbeten med aktieägaravtal.

## Indikatorer

Indikationer	
Nyckeltal/indikatorer	Utfall
Bidra i arbetet med att utreda Svampens framtida användning och förbereda förvärv av Svampen	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 fortsatt är konkurrenskraftig	Pågår
Fortsätta arbetet med en strategisk utvecklingsplan och utreda förutsättningarna för ett gemensamt offentligt och privat ägande för elitidrottsområdet på Eyrafältet.	Pågår
Medverka till att utveckla Airport City	Pågår
Medverka till byggnation av lokaler för utveckling av Gustavsvik Resorts	Pågår
Andel större upphandlingar där krav på miljö ställs	100
Andel större upphandlingar där sociala krav ställs	100
Nyproduktion som uppfyller kriterierna för miljöbyggnad nivå silver	100
Större projekt som belånas via gröna finanser	100

Tabell 11. Indikatorer samverkan för Örebro

## Ekonomi

### Resultat, avkastning och utdelning

Bolaget redovisar ett rörelseresultat från den löpande verksamheten som uppgår till 116,6 Mnkr.

Resultat efter finansiella poster uppgår till 44,8 Mnkr. I resultatet ingår utdelning från dotter- och intressebolag med 14,4 Mnkr samt en nedskrivning av fastighet med 20 Mnkr.

Soliditeten uppgår till 21,4 procent. Bolagets mål är att sträva efter att hålla en soliditet på minst 20 procent.

Direktavkastningen (beräknat på bokfört värde) uppgår till 7,5 procent. Målet för 2023 var att direktavkastningen skall uppgå till minst 6 procent.

Utdelning föreslås att lämnas i enlighet med ägarens krav om 22 Mnkr.

Mer detaljer kring resultat och ställning finns i bolagets årsredovisning.

### Gröna finanser

Örebro kommun är internbank för de kommunala bolagen. Kommunens upplåning och utlåning till bolagen finansierar i allt större del av gröna investeringar. Genom att uppfylla ramverket för gröna investeringar kan Örebroporten både nå klimatmässiga fördelar och ekonomiska fördelar då grön finansiering vanligtvis ger än lägre ränta.

Örebroportens större investeringar inom byggnation följer ramverket för gröna investeringar. Bolaget har finansierat ny- och ombyggnationer via gröna obligationer med totalt 1 365 Mnkr av en total skuldportfölj på 3 418 Mnkr.

### Förvärv och försäljningar

Mark Tankbilen 1 och Råberga 5:15 har förvärvats från Örebro kommun för 9,8 mnkr. Försäljning del av Grenadjären 3 till Örebro kommun har gjorts med en realisationsförlust om 4 mnkr. Intrångsersättningar har erhållits med 0,1 mnkr.

### Ny- och ombyggnationer

Årets totala investeringar i fastigheter och andra materiella anläggningstillgångar uppgår till 304,3 (553,4) mnkr, varav mark utgör 9,8 mnkr. Större investeringar består av nybyggnation Kexfabriken 2, ny- och ombyggnation Tankbilen 1, samt större underhåll och hyresgästanpassningar Stinsen 20. I årets investering ingår förvärv av mark för fastigheterna Tankbilen 1 och Råberga 5:15.

## Uppföljning ekonomiska mål

Ekonomiska mål				
Indikatorer/Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Ekonomisk vakansgrad	3,6%	3,6%	4,2%	2,82%
Öka samverkan kommunkoncernen	Pågår	Pågår	Pågår	Pågår
Uppnå resultatkrav på 3 % av eget kapital	Ja	Ja	Ja	Ja
Uppnå kravet på utdelning till Örebro Rådhus	Ja	Ja	Ja	Ja

Tabell 12. Indikatorer uppföljning av mål i affärsplan och ÖSB för 2023.

### Risker

Örebroporten har en stabil ekonomisk situation med lönsam operativ verksamhet och ett stort eget kapital som gör bolaget robust. Örebroporten arbetar aktivt med riskanalyser och riskhantering för hela verksamheten, såväl på strategisk nivå som operativ nivå. Beträffande ekonomiska risker är faktorn "Motpart som får ekonomiska problem - leverantör" den risk som f n har högst riskvärde. Det kan exempelvis röra sig om ett byggföretag som går i konkurs och inte kan fullfölja ingånget entreprenadkontrakt. Det kan leda till stora merkostnader och även krav från hyresgäster med anledning av förseningar. En god långsiktig fastighetsförvaltning tillsammans med ett gott försäkringsskydd är den viktigaste delen för att skydda fastighetsbeståndets värde över tid. Under 2023 har arbete pågått för att reda ut konsekvenserna av Byggtemas konkurs som inträffade i mars 2022. Byggtema hade vid konkurstillfället en stor pågående entreprenad avseende upprustning av Målaren 19/Åbylunden 1.

## Tabell GRI-index

GRI-index	
Uppllysning	Kommentar
<b>GRI Allmänna upplysningar</b>	
GRI 102.1 Organisationens namn	
GRI 102.2 De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	
GRI 102.3 Lokalisering av organisationens huvudkontor	
GRI 102.4 Antal länder i företaget har verksamhet i	
GRI 102.5 Ägarstruktur och legal företagsform	
GRI 102.6 Marknader där organisationen är verksam	
GRI 102.7 Organisationens storlek	
GRI 102.8 Information om anställd och andra arbetstagare	
GRI 102.9 Leverantörskedja	
GRI 102.10 Väsentliga förändringar i organisationen och i leverantörskedjan	
GRI 102.11 Försiktighetsprincipen eller annat tillvägagångssätt	
GRI 102.12 Externa initiativ	
GRI 102.13 Medlemskap i organisationer	
<b>Strategi</b>	
GRI 102.14 Uttalande från VD/styrelse	
<b>Etik och integritet</b>	
GRI 102.16 Värderingar, principer, standarder och normer för beteende	
<b>Bolagsstyrning</b>	
GRI 102.18 Struktur för bolagsstyrning	
<b>Intressentdialog</b>	
GRI 102.40 Intressegrupper	
GRI 102.41 Kollektivavtal	
GRI 102.42 Identifiering och urval av intressenter	
GRI 102.43 Strategi för kommunikation med intressenter	
GRI 102.44 Nyckelområden och frågor som lyfts	
<b>Rapportering</b>	
GRI 102.45 Enheter som omfattas av koncernredovisningen	
GRI 102.46 Process för definitionen av redovisnings innehåll och frågornas avgränsning	
GRI 102.47 Identifierande väsentliga aspekter	
GRI 102.48 Förändringar i informationen, effekt och orsak	
GRI 102.49 Förändringar i redovisningen vad gäller omfattning och avgränsningar	
GRI 102.50 Redovisningsperiod	
GRI 102.51 Publiceringsdatum av senaste redovisning	
GRI 102.52 Redovisningscykel	
GRI 102.53 Kontaktuppgifter för frågor kring redovisningen	
GRI 102.54 Redovisning i enlighet med GRI Standards	

GRI 102.55 GRI innehållsförteckning	
GRI 102.56 Externt bestyrkande	
<b>Topics – För alla</b>	
GRI 103.1 Varför området är väsentligt och dess avgränsningar	
GRI 103.2 Styrning	
GRI 103.3 Uppföljning och utvärdering	
<b>Ekonomi</b>	
201 Finansielltresultat	
205 Anti-korruption	
<b>Miljö</b>	
302 Energi	
305 Utsläpp	
308 Environmental assesment supplier	
<b>Social</b>	
401 Anställda	
403 Arbetsmiljö och säkerhet	
405 Jämställdhet och likabehandling	
406 Ickediskriminering	

Tabell 13. Tabell GRI-index