



Hållbarhetsrapport 2024

Örebroporten Fastigheter AB

Innehåll

Örebroporten Fastigheter AB, uppdrag och affärsmodell	4
Örebroportens fastighetsbestånd	5
CSRD och Taxonomiförordningen	6
Väsentlighetsanalys och intressentdialog	6
Styrning och uppföljning	8
VD har ordet	8
Ett hållbart samhälle	9
Social hållbarhet.....	9
Ekonomisk hållbarhet	10
Ekologisk hållbarhet.....	10
Fokusområde - Resurser och klimat	11
Så här beräknas utsläppen av koldioxidekvivalenter	11
Örebroportens utsläpp av koldioxidekvivalenter	12
Energiförbrukning	13
Fjärrvärme och elförbrukning	14
Fjärrkyla.....	16
Utsläpp från Klimatanläggningar.....	16
Fordon och transporter	17
Bygg- och anläggningsprojekt	17
Kexen Östra.....	18
Pilotprojekt	18
Kexen Västra	18
Åbylunden 1	19
Biologisk mångfald	19
Sanering av mark – del av Pappersbruket 13.....	19
Miljörisker.....	19
Omställningsfastigheter	19
Flygplatsen, Råberga 5:20.....	19
Pappersbruket 13	20
Fokusområde - Människan i Örebro	20
Örebroporten som arbetsgivare	21
Attraktiv som arbetsgivare	21
Arbetsmiljö	21
Antikorrupktion	22
Arbetsplatsträffar (APT)	22

Olyckor och tillbud	22
Krisgrupp/beredskap/TIB	22
Utfall sjukdom	22
Risker	23
Örebroporten i siffror	23
Fokusområde - Samverkan för Örebro	23
Samverkan med andra	24
Gustavsvik har övergått från intressebolag till dotterbolag	24
Eyraområdet, Örebro kommun	24
Innovationsgemenskapen	24
Tätare samarbete inom kommunen	24
Örebroporten Fastigheter och Örebro Airport	24
Krav i upphandlingar vid byggentreprenader	25
Örebro Byggretur	25
Gröna finanser	25
Indikatorer	25
Ekonomi	25

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 dotterdotterbolag ingår alltså inte i rapporteringen. Hållbarhetsrapport avser 2024 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.

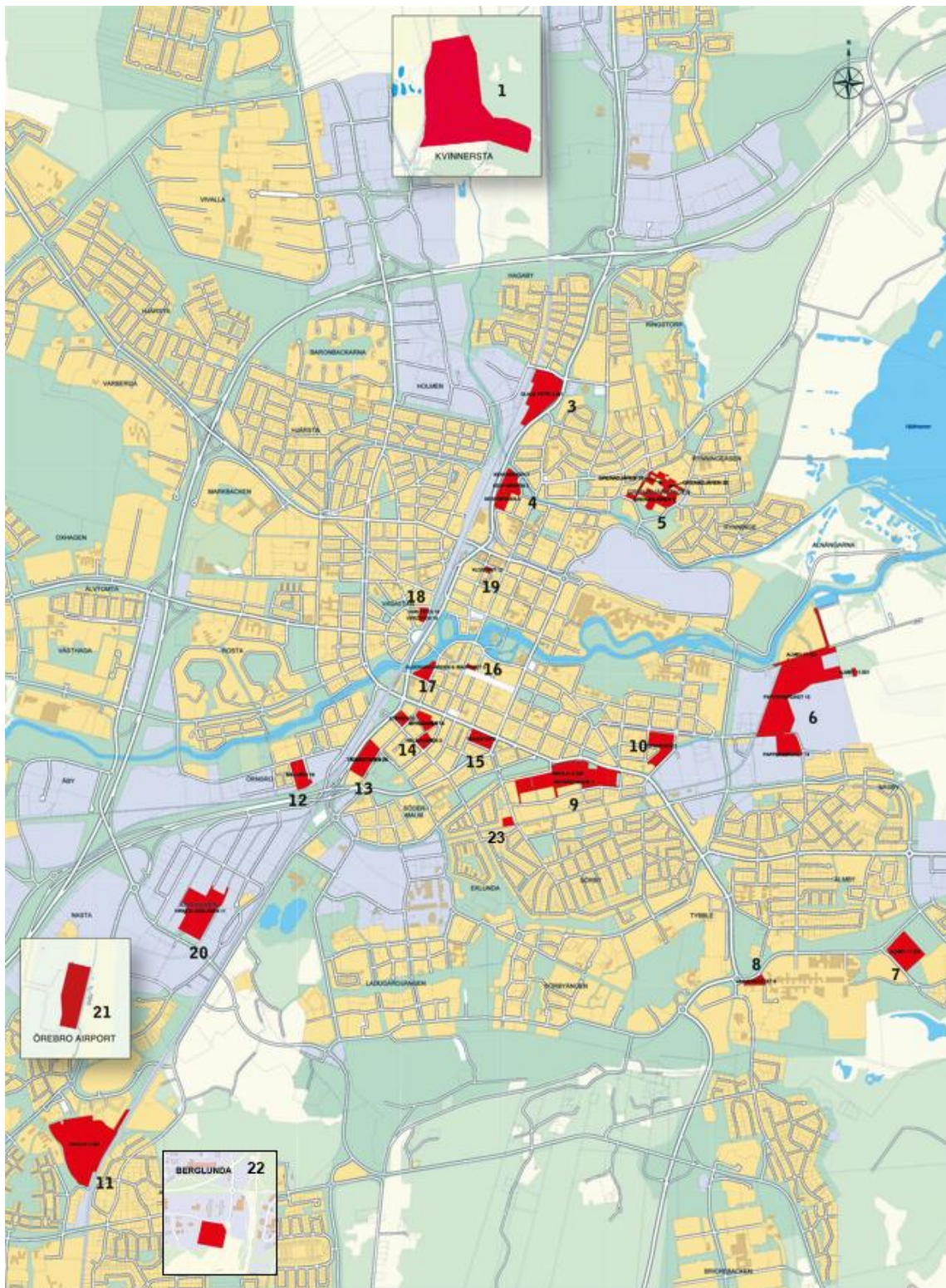
Örebroporten ska fortsätta arbetet med att förverkliga målen i kommunens styrdokument inom miljö- och hållbarhetsområdet. Även fortsättningsvis ska åtgärder vidtas för att skapa långsiktigt hållbara fastigheter ur energi och miljösynpunkt. Vidare ska Örebroporten kartlägga möjligheterna att bidra till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

Tillsammans bygger vi ett starkare och växande Örebro!

Örebroportens fastighetsbestånd



I slutet av verksamhetsåret förvärvades fastigheten Diskusen 11, (punkt 23 på kartan). Förvärvet gjordes paketerat i bolag. I övrigt har inga fastigheter tillkommit eller avgått från beståndet.

CSRD och Taxonomiförordningen

Örebroporten träffas på koncernnivå, av både Taxonomiförordningen och direktivet för hållbarhetsrapportering, CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Detta innebär att från och med verksamhetsåret 2025 ska hållbarhetsrapportering samt rapportering avseende uppfyllnad gällande Taxonomi rapporteras i samlad form för hela koncernen, Örebro Rådhus AB.

De nya kraven medför att Örebroporten från och med 2025 inte kommer att presentera en egen separat hållbarhetsredovisning. Den lagstadgade rapporteringen sker via koncernen på aggregerad nivå. Däremot är det upp till respektive bolag att publicera en populärversion av vad som utförts under det gångna året, men den blir inte en del av årsredovisningen.

Under 2024 har ett gemensamt arbete inletts inom koncernen, för att säkerställa hur rapporteringskraven ska uppfyllas och på vilket sätt respektive bolag i koncernen träffas av lagstiftningen.

Väsentlighetsanalys och intressentdialog

Tidigare väsentlighetsanalys och intressentdialog ligger fortsatt till grund för hållbarhetsarbetet. En enklare översyn har gjorts, men i och med att hela upplägget förändras från och med verksamhetsåret 2025 har ingen större förändring gjorts.

Örebroporten ägs till hundra procent av Örebro kommun, via koncernbolaget Örebro Rådhus AB. Detta gör att ägaren är den viktigaste intressenten. Örebroporten är koncernens utvecklingsbolag och får ett antal uppdrag och krav från ägaren. Detta sker bland annat via den årliga ÖSB:n (Övergripande Strategi och Budget), särskilda beslut, olika styrdokument och bolagsstämman. Andra viktiga intressentgrupper är samhället, näringslivet, allmänheten, medarbetare och självklart lokalhyresgäster, såväl nuvarande, tidigare, möjliga framtida och kommande. Nedanstående matris listar de största intressenterna samt vilka förväntningar som finns och hur vår dialog med dem ser ut.

Intressent	Förväntningar	Dialogtyp
Ägare	• Skapa förutsättningar och bidra till ett starkare och växande Örebro • Utveckla en hållbar stad • Minska klimatbelastningen från bolagets verksamhet • Följa programmet Vårt Hållbara Örebro	ÖSB Ägardialogmöten Uppdrag från kommunfullmäktige Styrdokument Remisser Arbetsgrupper Styrgrupper Kommittéer
Samhälle, näringsliv och allmänhet	• Minska utsläpp av växthusgaser • Trygghet • Skapa trivsamma miljöer • Biologisk mångfald • Giftfritt byggande	Omvärldsbevakning Myndighetskrav Medierapportering Koncernsamarbeten Marknadsaktiviteter

	• Återbruk	
Hyresgäster	• Samarbete med mål att minska miljöbelastning • Ändamålsenliga lokaler som möjliggör effektivt arbete och lokalutnyttjande • Trivsel och god arbetsmiljö • Trygghet och lättillgänglighet • Marknadsmässiga hyresvillkor • Samhällsansvar	Avstämningsträffar Löpande kundkontakt Serviceärenden Felanmälningar Hyresavtal Gröna bilagor till hyresavtal
Entreprenörer/leverantörer	• Professionell upphandlare och beställare • Följa lagen om offentlig upphandling • Samhällsansvar	Avstämningsträffar Löpande kontakter Entreprenadavtal Ramavtal Avtal Anbudsförfrågningar Anbud Beställningar
Medarbetare	• Bidragande i utveckling av ett starkare och växande Örebro • Bidragande till utveckling av företaget och verksamheten • Utvecklande av roller och kompetens • God arbetsmiljö • Ansvarsfull och etisk korrekt agerande	Verksamhetsplanering och uppföljning Verksamhets- och processutvecklingsarbete Medarbetarsamtal Arbetsplatsträffar Personalkonferenser Pulsmätningar Workshops Systematiskt arbetsmiljöarbete Studiebesök Utbildningar
Fackliga organisationer och arbetsgivarorganisation	• Svenska Kommunalarbetarförbundet • Vision • Sobona	Centrala kollektivavtal Lokala kollektivavtal Samverkansgrupp Skyddskommitté Branschråd Styrelse

Styrning och uppföljning

Bolagets mål och krav från ägaren följs upp och redovisas i samband med T2-bokslut och årsbokslut. Fastslagna affärsplanemål följs upp i samband med den årliga hållbarhetsrapporteringen. Bakomliggande strukturer och styrdokument som miljöpolicy, strategi och hållbarhetsaspekter uppdateras och utvärderas av ledningsgruppen på årsbasis i enlighet med fastslagen rutin. För att säkerställa att miljölagstiftningen efterlevs så finns en framtagna 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. Arbetet med AI-styrning har utökats under året.

Produktion av el från egna solceller ligger i nivå med ägarens krav. Det finns planer för fler solcellsanläggningar. Batterilagring utreds för att kunna kapa effekttoppar och stödja elnätet med kapacitet.

Örebroporten bidrar också till ett än mer hållbart Örebro genom att vara aktiv i stadsutvecklingsfrågor, 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.

De största återbruksprojekten under 2024 är i projektet Kexen Östra som genomgår en totalrenovering. Betongstommen behålls och de ca 200 tidigare fönstrens planglas har återvunnits.

Tillsammans bygger vi ett hållbart Örebro!

Ett hållbart samhälle

FN:s globala mål för ett hållbart samhälle ligger till grund för hela Örebroportens hållbarhetsarbete. De sjutton hållbarhetsmålen som är framtagna i samsyn med länder runt om hela världen utgör grundtanken för vad som behöver uppnås för att samhället ska klassas som hållbart. Till respektive mål finns det en rad olika undermål och punkter som ska förverkligas. Alla bolag och verksamheter berörs och träffas av samtliga mål, men beroende på verksamhetstyp och samhällsstrukturen i respektive land så träffas bolag på olika sätt.



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

I Örebro kommun finns ett hållbarhetsprogram framtaget, "Vårt Hållbara Örebro". Programmet är framtaget och förankrat politiskt med bred politisk samsyn. Programmet är väl förankrad inom koncernen. FN:s globala mål ligger till grund för de olika arbetsområdena och pekar ut flera olika fokusområden inom kommunen.

Örebroporten har brutit ner mål och uppdrag från programmet och ringat in de områden där den egna verksamheten medför stor påverkan. Dessa områden har sedan lyfts in i en bolagsspecifik hållbarhetsstrategi. I denna pekas tre fokusområden ut, dessa är "Resurser och klimat", "Människan i Örebro" samt "Samverkan för Örebro". Strategin är kopplad till de tre benen i hållbar utveckling – social- ekonomisk- och ekologisk hållbarhet. Respektive ben kan kopplas mot de olika delområdena i strategin. Mer information och uppgifter om hur Örebroporten arbetar för att uppnå målen finns under respektive fokusområde.

Social hållbarhet

Frågor kopplade till social hållbarhet är en viktig del i det arbetet som Örebroporten bidrar med idag. Med fokus på fastigheter som är gynnsamma och berikande för kultur- och nöjesliv i Örebro, ingår den sociala hållbarheten både under rubriken *Människan i Örebro* och *Samverkan för Örebro*. Byggnaderna och dess verksamhet är till för Örebroarna och bidrar till en attraktiv, levande och hållbar stad för alla. Arenaområdet, Kulturkvarteret och konferensanläggningarna lockar många människor till Örebro och berikar stadens sociala hållbarhet. Utöver att förvalta och utveckla fastigheter har Örebroporten ett uppdrag av vara drivande i arbetet med att

utveckla och bana väg för främjande av nya aktiviteter och utvecklingsprojekt utifrån översiktsplanen i samverkan med Örebro kommun. Detta för att hela tiden vara bidragande till ett attraktivt Örebro. Fördjupad läsning om social hållbarhet finnes under *Människan i Örebro* och *Samverkan för Örebro*.

Ekonomisk hållbarhet

Som fastighetsägare bidrar Örebroporten till den ekonomiska hållbarheten i staden genom att sträva efter att uppnå uppsatta mål för den egna verksamheten. Årligen lämnar Örebroporten en utdelning till ägaren. Genom uthyrning av fastigheter är Örebroporten bidragande till ekonomisk hållbarhet genom sysselsättning till följd av FN:s *Globala hållbarhetsmål* och delmål 8: *Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt*. Utöver detta är Örebroporten tillsammans med koncernen en viktig aktör i arbetet med grön finansiering och gröna obligationer. Genom högt ställda miljökrav kan stora investeringar paketeras i gröna projekt och bidra till att investerare enklare kan välja att placera kapital i projekt som har bäring på ett hållbart samhälle. Fördjupad läsning om ekonomisk hållbarhet finnes under samtliga fokusområden.

Ekologisk hållbarhet

Sedan den industriella revolutionen har människan nyttjat naturtillgångar i allt snabbare takt. Ekosystem utarmas, mineraler och tillgångar tas upp ur jordskorpan, både växter och djur får minskade livsmiljöer och föroreningar sprids till luft, mark och vatten. Med ekologisk hållbarhet avses att människan måste leva i bättre harmoni med jorden, uttag av resurser måste begränsas och en strävan mot cirkularitet är nödvändig. Vi kan inte längre nyttja resurser som tidigare, hänsyn måste tas till de planetära gränserna som finns, samt ett större beaktande till de resurser som idag är i bruk. Örebroporten bidrar till den ekologiska hållbarheten genom medveten energiförbrukning, medvetna materialval, påverkan i återbruk och nyttjande av befintliga resurser. Fördjupad läsning om ekologisk hållbarhet finnes under *Resurser och klimat* och *Samverkan för Örebro*.

Fokusområde - Resurser och klimat

Fokusområdet är direkt kopplat till den ekologiska hållbarheten. Som företag nyttjar Örebroporten resurser av olika slag, allt från energi till byggnadsmaterial, drivmedel, varor och tjänster. Genom att tänka rätt och göra kloka val, kan effekterna av detta minskas.



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

Klimatfrågan är en ödesfråga som har stort fokus i hela vår omvärld. De globala konferenserna och det övergripande arbetet i världen har konstaterat att om den globala temperaturen ökar med mer än 1,5 grader så kommer det att få omfattande konsekvenser. De mål som finns framtagna på kommunal nivå och som även träffar Örebroporten, har som syfte att nå de nivåer som krävs för att begränsa effekterna på klimatet.

Så här beräknas utsläppen av koldioxidekvivalenter

För att beräkna utsläppen av växthusgaser så räcker det inte med att räkna koldioxid, vilket är den mest omtalade växthusgasen. Det finns ett flertal olika gaser som påverkar växthuseffekten, vissa mycket kraftigare än just koldioxid. Utsläppen från de olika gaserna räknas därför om till koldioxidekvivalenter (CO₂e), på det sättet blir utsläppskällorna jämförbara.

Eftersom ett förändrat klimat är ett globalt problem som påverkas av alla över hela världen så nyttjar Örebroporten en vedertagen beräkningsmodell. Modellen bygger på att utsläppen delas in i olika områden (scope), beroende på var i värdekedjan som de uppkommer. I nuläget är utsläppen uppdelade i tre scope.

Scope 1

Här inkluderas de utsläpp som kommer direkt från den egna verksamheten. Det innebär att utsläpp från egna transporter och fordon samt utsläpp från energi som verksamheten själv producerar. Värmepannan i Kvinnersta är ett exempel. I scope 1 redovisas även utsläpp som uppstår från verksamhetens klimatanläggningar. Dessa anläggningar innehåller gaser som vid läckage släpper ut stora mängder koldioxidekvivalenter.

Scope 2

I scope 2 beskrivs utsläppen från all inköpt energi, i denna del ingår el, fjärrvärme och kyla. Systemen för energi är komplexa och eftersom uttag av energi i en del av landet även påverkar andra delar så redovisas dessa utsläpp utifrån två vedertagna perspektiv. Platsbaserad och marknadsbaserad beräkning, dessa begrepp förklaras mer ingående i samband med redovisningen av scope 2.

Scope 3

Scope tre är de utsläpp som är besvärligast att kartlägga och redovisa. Inom detta område hamnar utsläpp som sker både uppströms och nedströms i Örebroportens värdekedja. Till exempel utsläpp som uppkommer vid tillverkning av material, varor och utrustning som bolaget

köper in beräknas och inkluderas i denna post (uppströms). De utsläpp som rapporteras nedströms i värdekedjan beskrivs som koldioxidutsläpp vid nyttjandet av de lokaler som Örebroporten hyr ut.

Mycket av produktion och brytning av mineraler med mera sker i länder med sämre kontroll och uppföljning än vad som finns i Sverige. Dessutom är det i många fall inte fastslaget hur beräkningar ska ske och ofta saknas grundläggande data.

I skrivandets stund pågår en utförlig analys av Örebroportens scope 3 utsläpp. Med hjälp av en vedertagen beräkningsmodell och underlag från 2024 görs en genomlysning av bolagets utsläpp.

Örebroportens utsläpp av koldioxidekvivalenter

Utsläppen från energianvändning kan enligt GHG-protokollet (Green House Gas Protocol) beräknas på två olika sätt, plats- respektive marknadsbaserad beräkning. Platsbaserad är ett krav och marknadsbaserad är valfritt att redovisa. Beroende på vilken modell som använts kan utsläppsvärden skilja sig kraftigt mellan olika beräkningar. Det är därför viktigt att ha detta i åtanke vid jämförelser med andra bolag.

Vid den platsbaserade beräkningen används en emissionsfaktor för hela områdets medelutsläpp vid tillverkningen av energi. Detta oavsett vilka aktiva val som görs av köparen, utsläppen i nätet är det som är avgörande. För fjärrvärme innebär det att hela nätets (Örebro-Kumla-Hallsberg) värmeproduktion tas med vid medelutsläppet. För el blir det samma medelvärde för hela Norden.

Vid en marknadsbaserad beräkning tas hänsyn till det val som görs av konsumenten. Ett aktivt val av grön fjärrvärme, alternativt grön el är bidragande till lägre utsläppsvärde i CO₂e.

Örebroporten redovisar utsläpp utifrån platsbaserad metod. De emissionsfaktorer som gäller i beräkningarna för 2024 återfinns nedan. Faktorn för fjärrvärme släpar efter ett år (och avser således 2023), detta då fjärrvärmeleverantören inte hinner ta fram dessa siffror innan Örebroportens resultat redovisas.

Emissionsfaktorer som används vid beräkningen av koldioxidekvivalenter.

Medie	Platsbaserad, gram per kWh
Fjärrvärme	53,5
Fjärrkyla	8
El	90

Tabell 1. Emissionsfaktorer

Eftersom beräkningen av utsläppen från scope 3 ännu inte är färdigställda så saknas det uppgifter kring detta. I och med att Örebroporten träffas av den nya lagstiftningen CSRD, krävs redovisning av utsläpp från scope 3 från och med verksamhetsåret 2025. I nuläget redovisas endast scope ett och två.

Beräkningarna av utsläpp från tillverkning av inköpta produkter och material bedöms som en förhållandevis stor andel av bolagets utsläpp, speciellt om byggprojekt färdigställs under ett verksamhetsår.

Nedan finns en sammanställning av 2024 års utsläpp från scope 1 och 2.

Källa	2024	2023	2022	2021
El	838,5	730,2	711,1	710,0
Fjärrvärme	924,6	950,6	960,0	1190,3
Fjärrkyla	9,1	36,2	35,0	29,9
Flis	0	36,4	39,5	Saknas
Pellets	19,6	15,7	21,4	Saknas
Transporter	3,61	2,12	2,39	4,00
Klimatanläggningar	82,0	33,4	95,4	Saknas
Totalt	1877,4	1804,6	1864,7	1933,9

Tabell 2. Totala utsläpp av CO₂e, Scoop ett och två, i ton CO₂e per år

Analys utfall

Vid beräkningarna av koldioxidekvivalenter räknas all egen inköpt energi med i utsläppen, vid uppföljningen av mål beräknas endast energi för byggnader som varit med på årsbasis. Anledningen till detta är att utsläppen presenteras i ton per år, inte som ett nyckeltal. Det gör också att storleken på utsläpp kan svänga kraftigt om det görs förvärv eller avyttringar under ett verksamhetsår. När det gäller användningen av fjärrvärme så räknas utsläppen av koldioxidekvivalenter utifrån den faktiska användningen av energi, medan det vid uppföljningen av mål och nyckeltal så korrigeras siffran utifrån energiindex, för att få en jämförbar siffra över tid. Det sker en kompensation beroende på om året varit varmare eller kallare än normalt.

Användningen av kyla till ishallen är inte med i beräkningarna, då energin används av fjärrvärmeleverantören för att tillverka fjärrvärme. Likaså är inte energin som används för att värme fotbollsplanen inkluderad, det är returvärme från systemet och således medräknad i klimatavtrycket från tidigare skede.

Utsläppen av koldioxidekvivalenter har ökat i jämförelse med tidigare år. Orsaken till detta är att fastighetsbeståndet har utökats. Tidigare år rapporterades utsläpp på samma sätt som nyckeltalen för energi, vilket gör att förvärv och nybyggnationer från de senaste åren nu slår igenom fullt ut. Ökningen sker framför allt på elsidan. Vilket har samma förklaring som den ökade elanvändningen, vilket är uppvärmning med hjälp av värmepumpar samt till viss del verksamhetsel som på grund av mätproblematik hamnar hos Örebroporten.

Nedgången av utsläpp från fjärrvärme och flis beror på en sänkt värmeförbrukning samt ombyggnationen av värmepannan i Kvinnersta. Minskningen från fjärrvärmen borde ha slagit igenom mer, men emissionsvärdet har ökat med nästan åtta procent, vilket beror på hur bränslemixen i fjärrvärmeverket ser ut under året. Minskningen av utsläpp från kyla beror på att användningen av kyla till ishallarna räknas bort eftersom denna kyla går tillbaka till fjärrvärmeleverantören för återvinning.

Utsläppen från klimatanläggningar varierar med hur stora läckage det är i systemen. Konverteringar av system med de värsta köldmedierna pågår, vilket gör att dessa utsläpp kommer att minska på sikt.

Energiförbrukning

Användningen av energi är en av de största miljö och klimatbelastningarna från Örebroportens verksamhet. Det är därför en självklarhet att sträva efter att minska energibehovet. Den största delen av verksamhetens byggnader är anslutna till fjärrvärmenätet men i vissa fall sker uppvärmning på annat sätt. Allt ifrån direktverkande el till värmepumpar. I Kvinnersta finns även en egen värmepanna.

Eftersom energin är en viktig fråga i klimatpåverkan, så följs samtliga förbrukningar noggrant. Byggnader analyseras utifrån nuvarande och tidigare förbrukning. Optimeringar av styrsystem är en naturlig del i vardagen och i samband med förändringar och underhåll är energi alltid en aspekt som tas med i projektet.

Fjärrvärme och elförbrukning

I klimatstrategin som antogs under året fastställdes två energimål som träffar Örebroporten:

- Användningen av fastighetsel ska sänkas med minst 12 procent till 2030, utifrån 2022 års nivå (räknat i kWh per kvadratmeter uppvärmd yta).
- Användningen av fjärrvärme ska sänkas med minst 8 procent till 2030, utifrån 2022 års nivå (räknat i kWh per kvadratmeter uppvärmd yta).

Utöver dessa mål förväntas bolaget att rapportera statistik över förbrukningar på detaljerad nivå gällande fjärrvärme, fastighetsel, övrig el, kyla samt bränslen till den egna pannan. All denna statistik återfinns nedan med kommentarer och förtydliganden.

Utfall energimål:

	2024	2023	2022	Sänkning från 2022 till 2024 (%)	Mål 2030
Fastighetsel, kWh/m ²	17,1	17,3	17,8	3,9	15,7
Fjärrvärme, kWh/m ²	63,7	66,6	68,2	6,6	62,7

Tabell 3. Nyckeltal gällande fastighetsel och fjärrvärmeförbrukning

Målen för energianvändningen är kopplade till nyckeltal (energiförbrukning per kvadratmeter uppvärmd yta). Detta för att skapa en bild över tid, oberoende av om det förvärvas eller avyttras fastigheter. Eftersom energianvändningen varierar kraftigt över året så har Örebroporten valt att endast redovisa byggnader som ingår i fastighetsbeståndet på helårsbasis. En byggnad som tillkommer sent på året eller avyttras kommer i annat fall att bidra till en skev bild av måluppföljningen.

De byggnader eller undantag som gjorts för redovisningen för 2024 är följande, viktigt att veta är att både förbrukningen av energi samt byggnadens yta är borttagen ur statistiken:

- Råberga 5:20, flygplatsen. Ej med i statistiken, anledningen är att all energiförbrukning både för verksamheten samt fastighetselen belastar hyresgästen.
- Målaren 19, Åbylunden 1, ombyggd fastighet som stått tom under hela året på grund av försenad inflytt av hyresgäst. Byggnaden har därför haft en lägre energiförbrukning än förväntat.
- Kexfabriken 2, Kexen Östra, är under ombyggnation och har således inte normal energiförbrukning.
- Olaus Petri 3:241, Mannatorpsvägen, byggnaden saknar hyresgäst och står under rivningsförvaltning, bygglov är sökt och värmen avstängd.
- Virkeshandlaren 11, Skavdronvägen, byggnaden saknar hyresgäst och står under rivningsförvaltning, bygglov är sökt och värmen avstängd.
- Diskusen 11, förvärvat fastighet från november 2024
- Gustavsvik Resorts AB, förvärvat dotterbolag från november 2024

- Uppvärmningen av fotbollsplanen på Vinterstadion 1, ingår ej i statistiken. Detta då uppvärmningen sker med fjärrvärmeretur.
- Fjärrkylan till ishallarna är undantagen, på grund av att kylan ingår i en uppgörelse med energileverantören, den är en del i ett avancerat värmeåtervinningssystem och belastar således fjärrvärmens.

Båda målen bedöms som fullt möjliga att nå. Driftoptimeringar tillsammans med ombyggnationer och förändringar i fastighetsbeståndet gör sin del. Förklaringen till sänkningen på värmesidan bedöms till största del vara förändringen i fastighetsbeståndet. Virkeshandlaren 11 värms inte längre eftersom byggnaderna ska rivas. Då de byggnaderna har sämre klimatskal än snittet i beståndet medförde det en större sänkning. Utöver detta har åtgärder vidtagits i flera byggnader löpande. Nämnas kan till exempel AI-styrning av uppvärmningen, i flera byggnader testas olika system för detta, samtliga med bra resultat.

I nedanstående tabell presenteras elförbrukningen i den form som önskas av Örebro kommun i den årliga rapporteringen.

Källa	2024	2023	2022	2021	2014
Total el					
Inköpt och använd el, kWh	9 316 419	8 076 945	7 866 413	7 853 832	9 444 646
Nyckeltal, kWh/m ² uppvärmd yta	29,5	24,1	23,5	24,4	35,6
Verksamhetsel					
Inköpt av Örebroporten, kWh	4 416 488	4 341 336	4 563 845	5 120 286	6 579 129
Nyckeltal kWh/m ² uppvärmd yta	14,0	13,0	13,6	15,9	24,8
Andel (%) som nyttjas av Örebro kommun	90,7	91,6	91,3	76,2	79,1
Fastighetsel					
Mängd använd, kWh	5 388 047	5 795 004	5 972 744	-	-
Nyckeltal, kWh/m ² uppvärmd yta	17,1	17,3	17,8	-	-
Andel (%) som betalas av Örebroporten	72,5	65,0	55,6	-	-
El värme					
El till uppvärmning, kWh	1 032 740	-	-		
El från egna solceller					
Producerad el, kWh	395 760	377 900	336 400		
El som sålts ut på nätet, kWh	54 530	68 600	26 400		
Installerad effekt, kWp	647	555	359		

Tabell 4. Samlad bild av Örebroportens elförbrukning

Anledningen till den stora totala ökningen av elförbrukningen beror främst på att flera värmepumpar har tillkommit i beståndet. Tankbilen 1, värms uteslutande med värmepumpar. Kvinnersta har tidigare värmts med flis och pellets, men då den största pannan tjänat ut och verksamheten i Kvinnersta förändras har det skett en förändring. Flispannan har tagits ur drift, mängden pellets har ökat samt kompletterats med värmepumpar i vissa byggnader. På det sättet minskas värmeförlusterna från långa kulvertar.

Ytterligare en förklaring till den höga förbrukningen av verksamhetsel är att för både Tankbilen 1 och Kexfabriken 2 (Kexen Västra) uppstod problem med undermätning av verksamheternas

elförbrukning i samband med inflytt. Eftersom mätare inte fungerade som det var tänkt kunde ingen debitering ske, vilket resulterat i att delar av Örebroportens elförbrukning egentligen skulle registrerats som våra hyresgästers användning.

Det har skett en kraftig utökning av installerad effekt av solceller, genomslaget av den utökningen beräknas synas under 2025, då anläggningarna togs i drift sent på året 2024. I övrigt har det varit problem med en växelriktare vilket gjort att produktionen varit låg.

Fjärrkyla

Flera byggnader i beståndet har fjärrkyla installerat. Det rör sig antingen om komfortkyla, vilket innebär att inomhusluften varma dagar kyla för att skapa ett behagligare klimat. Eller så är det processkyla. Processkylan som bekostas av Örebroporten är uteslutande kyla till ishallarna. Valet av teknisk lösning innebär att Örebroporten köper fjärrkyla för att på ett effektivt sätt tillvarata spillvärme, som återvinns på fjärrvärmeverket. Detta sker i ett samarbete mellan Örebroporten och den lokala fjärrvärmeleverantören. Upplägget innebär att det är komplicerat att beräkna miljöbelastningen på kylan till ishallarna, med anledning av detta särredovisas denna fjärrkyla från och med 2024. Utsläppen från fjärrkylan som används till ishallarna är med i fjärrvärmeleverantörens beräkning av utsläppen för fjärrvärmerna.

Komfortkylan redovisas precis som värmen i nyckeltal där förbrukningen av kyla i kWh ställs mot den uppvärmda ytan. Processkylan redovisas i kWh, inget nyckeltal nyttjas.

Utsläppen av koldioxidekvivalenter beräknas även för komfortkyla, den emissionsfaktor som används är fastställd av koncernen och ligger på 8 g CO₂e per kWh.

Källa	2024	2023	2022	2021	2014
Inköpt fjärrkyla, totalt, kWh	4 204 422	4 526 340	4 369 481	3 730 811	556 774
Varav processkyla (kWh)	3 073 000	-	-	-	-
Varav komfortkyla (kWh)	1 131 422	-	-	-	-
Komfortkyla, kWh/m ²	7,4	-	-	-	-
Total kyla, kWh/m ²	-	25,4	24,5	22,7	8,5
Totala utsläpp av CO ₂ e, ton	9,1	36,2	35,0	29,9	4,45

Tabell 5. Fjärrkyla, fördelat på processkyla och komfortkyla

Utsläpp från Klimatanläggningar

I flera av Örebroportens fastigheter finns klimatanläggningar installerade. Dessa anläggningar förser delar av fastigheterna med kyla vid behov, antingen för behaglig inomhustemperatur (komfortkyla) eller för att kyla utrymmen med särskilda behov (t ex kylrum eller serverutrymmen). Klimatanläggningar innehåller en gas (köldmedie) bidragande till att skapa den kyla som krävs för att sänka temperaturen.

Det finns flera olika typer av köldmedie, för varierad utveckling och önskad funktion. De köldmedier som används är mer eller mindre skadliga för miljön vid läckage. Anläggningarna omfattas av och sköts i enlighet med gällande lagstiftning. Detta medför kontroller och rapportering till Miljöavdelningen, allt beroende på anläggningarnas storlek. Samtliga anläggningar är kontrollerade och deras status är kontrollerad. Vid fall av läckage eller där systemet behöver bytas ut eller konverteras så lyfts frågan till tekniska förvaltare.

Från ett fåtal anläggningar har läckage av köldmedier identifierats. Eftersom dessa köldmedier är kraftiga växthusgaser så medför även små utsläpp en stor effekt i koldioxidekvivalenter. Mängden gas multipliceras utifrån deras reaktivitet med en GWP-faktor (Global Warming

Potential) för att erhålla de totala utsläppen av koldioxidekvivalenter. Det totala utsläppet av koldioxidekvivalenter för 2024 uppgick till 82 ton.

Fordon och transporter

Fordonsflottan består av 17 fordon, varav tre personbilar som drivs med el. Övriga 14 fordon är lätta lastbilar, fem av dessa är eldrivna, åtta gas och en diesel. Under 2024 har fyra fordon bytts ut, två personbilar samt två servicebilar. Servicebilarna har bytts från gas till eldrift.

Dieseln bilen tankas i huvudsak med HVO100. Utsläppen från fordonen har ökat något sedan föregående år, denna ökning beror på att dieseln bilen använts mer under året. Utsläppen från egna transporter är fortfarande förhållandevis lågt men dieseln bilen står för mer än hälften av dessa utsläpp. Planen är att byta ut detta fordon under 2025.

Utöver egna fordon och körda mil med privata bilar har det under 2024 gjorts ett fåtal flygresor. Målsättningen är att hålla nere behovet av flyg och främst styra mot alternativa färdmedel. I de fall detta varit svårt har flyg nyttjats. Flyg har använts under två tillfällen, dessa resor har medfört utsläpp på lite mer än ett ton koldioxidekvivalenter. Det rör sig om en resa för fyra medarbetare Örebro-Visby-Örebro under Almedalsveckan. Flygresan bedömdes vara både tids- och kostnadseffektiv. Om flygalternativet inte hade funnits hade Örebroporten inte deltagit i Almedalsveckan då det i annat fall tagit mer tid än vad som kunde avsättas. Den andra resan var en studieresa arrangerad av Sveriges Allmännytt. Syftet var att studera utveckling av större bostadsområden i Wien och Bratislava och hämta hem erfarenheter som kan nyttjas exempelvis i omdaning av Aspholmen. Resan gjordes av tre medarbetare, flyg Arlanda-Wien-Arlanda

Bränsle	2024	2023	2022	2021	Emissionsfaktor gammal	2024 ton växthusgaser
Bensin (liter)	36	96	70	70	2581 g CO ₂ e/liter	0,09
Gas (kg)	2977	3046	3138	3340	360 g CO ₂ e/kg	1,07
HVO100 (liter)	1222	948	1199	1884	558 g CO ₂ e/liter	0,68
Diesel (liter)	52	0	0	0	2460 g CO ₂ e/liter	0,13
Egen bil i tjänst (mil)	437	476	534	1364	1000 g CO ₂ e/mil	0,44
Flygresor, person km	9446	-	-	-	127 g/person km	1,20
Totalt						3,61

Tabell 6. Förbrukning av drivmedel och utsläpp av växthusgaser

Bygg- och anläggningsprojekt

Byggsektorn utgör en annan stor klimatbelastning för ett fastighetsbolag. Renoveringar, ombyggnation och nyproduktion är nödvändigt och alla inköp av material kostar koldioxidutsläpp. De tyngsta posterna inom bygg är tillverkning av material.

I och med att Örebro kommun fastslog klimatstrategin så träffas Örebroporten av krav på klimatberäkningar i samband med större byggprojekt. Klimatberäkningen ska tas fram i ett tidigt skede och utgöra ett beslutsunderlag för att sätta projektspecifika mål för projekten. I samband med färdigställandet av byggnaden görs sedan en uppföljning med den lagstadgade klimatdeklarationen.

Kexen Östra

Ombyggnationen av Kexen Östra påbörjades under verksamhetsåret. Projektet startade innan klimatstrategin antogs och kraven gällde därför inte det projektet. Trots detta togs en klimatberäkning fram, vilken ligger till grund för att fatta kloka beslut under byggnationen. En av de största utsläppskällorna från projektet är förändringen av fasaden. En övergång till tegelfasad gör att utsläppen skjuter i höjden. För att minska belastningen från projektet valdes därför tegel med ett lågt emissionsvärde, biogasbränt tegel. Projektet pågår fortfarande och kommer att slutrapporteras för det verksamhetsår när det färdigställs.

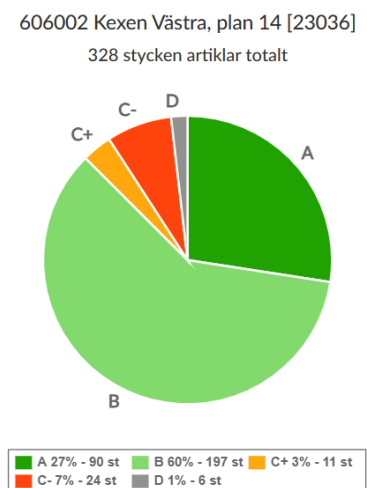
Pilotprojekt

Ett annat krav i klimatstrategin är att Örebroporten som kommunalt bolag ska delta i att driva på utvecklingen och ligga i framkant. Minst ett pilotprojekt ska drivas, med syfte att flytta fram positionerna och höja kunskapsnivån. Det projekt som nu påbörjats är en ombyggnation av lokal i Skofabriken. Syftet är att i så stor utsträckning som möjligt göra denna ombyggnation med återbrukat material, för att främja och inkludera återbruk på ett naturligt sätt i kommande projekt. Projektet kommer att slutredovisas längre fram.

Kexen Västra

Under 2024 avslutades nyproduktionsprojektet Kexen Västra. Kvarvarande var anpassning av översta våningen till ny hyresgäst. Byggnaden har en preliminär certifiering i enlighet med Miljöbyggnad, nivå guld. Bedömningen är att certifieringen kommer att kunna bibehållas, verifiering av projektet sker cirka ett år efter inflyttning.

Målsättningen vid nyproduktion är att 90 procent av inbyggda material och produkter ska uppfylla kriterierna för A eller B i Sundahus, alternativt vara godkända undantag, där ersättningsprodukter saknas. Motsvarande siffra vid ombyggnation är 80 procent.



Av totalt 328 artiklar uppfyller 287 stycken A och B, till detta tillkommer 15 artiklar som återfinns i kategori C+ och C-, som är godkända hos bolagen som undantag. Total andel godkända produkter uppgår till 92 procent.

Åbylunden 1

Verifieringen av Miljöbyggnad guld för Åbylunden 1, dröjer. Detta då hyresgästen ej har kunnat flytta in som planerat. Verifieringen kräver att hyresgästen är på plats, i annat fall går det ej att kontrollera det termiska klimatet.

Biologisk mångfald

Biologisk mångfald är en fråga som vävs in mer och mer i större projekt. Frågan ligger numera med som en indikator i Miljöbyggnad 4.0. Då det inte har påbörjats några större projekt som träffats av dessa krav ännu, så har inte de kriterierna tillämpats.

Däremot pågår en diskussion om hur frågan kan lyftas in och bli en naturlig del i vardagen för befintliga fastigheter. En stor andel av fastigheterna i Örebroportens bestånd är centralt belägna och det finns begränsade möjligheter att arbeta med frågan. Det är därför av stor vikt att hitta en arbetsmodell som möjliggör och skapar incitament för att ta små steg som för frågan framåt.

Sanering av mark – del av Pappersbruket 13

Del av Pappersbruket 13 belastas av kända markföroreningar i form av förekomst av PFAS. Under verksamhetsåret har en liten del av detta område sanerats. Genom att i ett tidigt skede höja kunskapen om föroreningen samt att i liten omfattning påbörja saneringen skapas bättre förutsättningar för att hitta ett lämpligt sätt att hantera problematiken. I samarbete med Örebro kommun, som äger intilliggande fastighet, har även en fördjupad undersökning av grundvatten utförts.

Miljörisker

Omställningsfastigheter

Två stora omställningsfastigheter, Mannatorpsvägen samt Virkeshandlaren har det sökts rivningslov för under 2024. Fastigheterna har sedan tidigare nyttjats för lätt industri och nu planeras en omställning för annan typ av verksamhet. Troligtvis kommer Virkeshandlaren på lång sikt att ställas om till ett bostadsområde, medan Mannatorpsvägen sannolikt blir mer blandade verksamheter med fokus på kontorsverksamhet.

Omställningen kommer att pågå under flera år och inkluderar allt från rivning, sanering samt nya detaljplaner. Arbetet är omfattande och då det finns kännedom om vissa föroreningar samt risk för att ytterligare föroreningar påträffas är det i nuläget svårt att bedöma den slutliga kostnaden.

Flygplatsen, Råberga 5:20

Sedan tidigare har PFAS påträffats på Örebro flygplats. Föroreningen är kopplad till verksamheten, men då Örebroporten äger fastigheter samt arbetar tätt tillsammans med flera aktörer för att utveckla området så berör föroreningen även bolagets verksamhet.

Under 2024 har miljöavdelningen belagt området med grävförbud på grund av föroreningen. Utredningar och åtgärder pågår från verksamhetsutövaren. Grävförbudet medför att Örebroportens utvecklingsarbete i området försvåras. Det blir mer tidskrävande att göra förändringar och teoretiskt kan vissa åtgärder bli svåra att genomföra.

Trots att höga halter av PFAS har påträffats så bedöms risken för exponering av personal och besökare som liten. Problematiken gäller främst spridningen av PFAS till miljön och vattentäkter.

Pappersbruket 13

Delar av fastigheten har av tidigare verksamhetsutövare fyllts ut med material som läcker PFAS till omgivningen. Utfyllnadsmassorna är övertäckta och i de flesta fall hårdgjorda. Som nämnts tidigare så har en liten del av ytan sanerats under 2024. Arbetet med att hitta ett smidigt sätt att hantera föroreningen kommer att fortgå. Oavsett vilken lösning som hittas så kommer förekomsten av PFAS att innebära stora kostnader i framtiden. Örebroporten har god dialog med Miljöavdelningen i dessa frågor.

Fokusområde - Människan i Örebro

Fokusområdet Människan i Örebro syftar till att stärka Örebro som stad, genom att utveckla en stad för alla. Det stämmer väl överens med och ligger i linje med social hållbarhet. Många av Örebroportens fastigheter används för allmänt ändamål och ska därför vara tillgängliga, säkra och trygga för alla Örebroare och besökare. Allt från arenor, kongresscentrum, kulturkvarter och konserthus lockar många besökare och utgör en viktig del för stadens medborgare och besökare.



Delmål: 8.4, 8.5, 8.8, 11.7

Örebroporten har ett tydligt och viktigt uppdrag från ägaren Örebro kommun. En del i detta uppdrag är att utveckla och bygga ett starkare Örebro. Ett Örebro för alla, där alla har en plats och ett sammanhang. För att Örebro ska förbli en attraktiv stad med möjligheter till ett rikt liv krävs det funktioner som grönytor, aktiviteter, möjligheter till sport, kultur, restauranger och mycket mer. Flera av de fastigheter som tillhandahålls av Örebroporten uppfyller flera av punkterna och är till för alla Örebroare.

Kulturkvarteret - är ett nav för kultur i olika former. En samlingsplats för alla, inkluderande alla oavsett kön, ålder och etnicitet. Kombinationen med bibliotek bidrar till höga besöksstal.

Arenaområdet - tillhandahåller både många möjligheter att uppleva elitidrott och en lång rad av andra möjligheter till utövande av idrott, träning, motion och rekreation.

Flygplatsen - är en viktig aktör för hela regionen, det är en betydande fraktflygplats och möjliggör och förenklar vardagen för många företag och verksamheter. Det finns också ett antal möjligheter till reguljärflyg och charterresor.

Kontorskluster - Örebroporten har många kontorslokaler, både stora och små. Örebro kommun är en av Örebroportens största hyresgäster. Örebroporten tillhandahåller välanpassade lokaler för många ändamål.

Trygghet och säkerhet är särskilt vid allmänna byggnader. Under 2024 har Örebroporten fokuserat på att höja säkerheten och standarden på flera anläggningar. Ett arbete som sällan syns utåt. Stora insatser har gjorts med utbyte, kontroll och underhåll av system för brand, utrymning, inbrott och liknande. Alla anläggningar har olika förutsättningar och behov,

grundinställningen är att allmänna platser ska uppfylla gällande krav med god marginal och klara de säkerhetskrav som finns.

Örebroporten som arbetsgivare

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. Möjligheterna är goda för en god kompetensförsörjning. Vid rekryteringar till framför allt specialisttjänster används aktivt search för att finna rätt kandidater till de utlysta tjänsterna. Örebroporten strävar efter jämställdhet, icke-diskriminering och likabehandling i rekryteringar.

För att möta eventuella utmaningar i framtiden tar Örebroporten kontinuerligt emot praktikanter från relevanta yrkesutbildningar för att främja kompetensförsörjningen i branschen. Örebroporten arbetar aktivt med att kommunicera vårt uppdrag för att främja arbetsgivarvarumärket.

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 omttyckt 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 2024 i Askersund lades särskilt fokus på kundnöjdhet och hur personalen kan arbeta för att tillsammans nå dit. Under konferensen fick vi träffa kommunstyrelsens ordförande i Askersund som berättade om kommunen och dess möjligheter och utmaningar. Studiebesök genomfördes på Smedsgården som Länsgården Fastigheter AB uppfört. Dag 2 genomfördes en workshop med fokus på Örebroportens väg till att tillsammans uppnå hög kundnöjdhet. Under 2025 kommer ett verktyg för att mäta NKI (nöjd kundindex) att införas.

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.

Arbetsmiljö

Trivsel och god arbetsmiljö är avgörande för välmående medarbetare.

En medarbetarundersökning har genomförts under 2024. De styrkor som framkommer i medarbetarundersökningen visar att medarbetarna upplever stimulans i arbetet, att de har ett meningsfullt arbete och upplever en trygghet i anställningen. En utmaning som lyfts är att medarbetarna upplever att de i viss mån kan påverka sin arbetssituation. Örebroporten arbetar kontinuerligt med att se över organisationen och anpassa den för att säkerställa redundansen i verksamheten.

Pulsmätningar genomförs 5 gånger per år för att ta tempen på den psykosociala arbetsmiljön, och vid varje mätningstillfälle ställs också fokusfrågor om aktuella frågor för att fånga medarbetarnas synpunkter. Överlag är det höga betyg med vissa sänkningar i samband med omorganisation och hög arbetsbelastning.

Under 2025 kommer ett verktyg för att mäta NMI (nöjd medarbetarindex) att införas.

Antikorrupption

Örebroporten följer kommunens policy mot mutor och korrupption och omfattas även av kommunens visselblåsarfunktion. Under våren 2024 genomfördes en workshop i ämnet med hela företaget. Ämnet behandlas också löpande i verksamheten, både på övergripande nivå och på avdelningsnivå och ingår även i introduktionsprogrammet för nyanställda.

Under 2024 antogs en uppdaterad visselblåsarpolicy av styrelsen och en ny visselblåsarfunktion infördes.

Arbetsplatsträffar (APT)

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 v-känsla, delaktighet och förståelse för olika beslut. Utöver dessa träffar så har varje avdelning egna arbetsplatsträffar på vecko- eller månadsbasis.

Olyckor och tillbud

Under 2024 har 7 tillbud/olycksfall rapporterats varav ett olycksfall har lett till att sjukvård har behövt uppsökas. Vid ett av tillbuden har exponering av asbest skett och berörda medarbetare har erbjudits möjlighet till undersökning via företagshälsovården för eventuella framtida men.

Krisgrupp/beredskap/TIB

Krisgruppens uppdrag är att träda in vid större påfrestningar på verksamheten. Under 2024 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.

Krisledningsorganisationen har under 2024 genomfört två krisövningar för att kunna möta framtida krissituationer.

Beredskapsplanen finns enbart i digital form för att säkerställa att inga gamla kontaktuppgifter florerar när det blir akut läge.

Utfall sjukdom

Sjukfrånvaron har sjunkit jämfört med 2023 och det har inte förekommit någon långtidssjukskrivning under 2024. Örebroporten ser i medarbetarundersökningen en hög

upplevd möjlighet till återhämtning hos medarbetarna och en positiv förflyttning i upplevelsen av stress i arbetet.

Risker

Asbest finns i många av företagets byggnader. I de fall asbesten finns lättillgängligt så ökar risken för att materialet skadas och sprids till omgivningen. Det inträffade vid ett tillfälle under 2024 och medför att både egen personal och andra kan utsättas för exponering av asbest. För att minska denna risk kommer ett arbete att påbörjas under 2025 med syfte att identifiera och avlägsna asbest som riskerar att spridas.

Örebroporten i siffror

Örebroporten fortsätter att växa. Nu har arbetsplatsen över 50 medarbetare. Personalomsättningen är låg. Sjukfrånvaron är fortsatt låg och pulsmätningarna som utförts visar på goda resultat och en hög trivsel inom alla områden. Medelåldern är hög.

Indikatorer/nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Årsarbetare (st)	52	46	44	41
varav kvinnor (st)	15	12	13	12
varav män (st)	37	34	31	29
Styrelsens sammansättning, kvinnor/män (%)	40/60	40/60	20/80	30/70
Sjukfrånvaro korttid (%)	1,3	1,9	2,4	1,3
Sjukfrånvaro långtid (%)	0	0	3,4	0
Arbetsplatsolyckor (st)	0	0	0	0
Utförda pulsmätningar (st)	5	5	6	6

Tabell 7. Indikatorer Människan i Örebro

Antal årsarbetare 2024							
	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	Totalt	Medelålder
Kvinnor	1	3	3	4	4	15	48
Män		12	3	16	6	37	49
Totalt	1	15	6	20	10	52	49
Kvinnor	6%	20,0%	20,0%	26,7%	26,7%	28,8%	
Män	0%	32,4%	8,1%	43,2%	16,2%	71,2%	
Totalt	1,9%	28,8%	11,5%	38,5%	19,2%		

Tabell 8. Åldersfördelning medarbetare

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. Även detta område utgör en viktig pusselbit i frågan kring social hållbarhet



Delmål: 17.6, 17.6, 17.7

Samverkan med andra

Gustavsvik har övergått från intressebolag till dotterbolag

Under nästan 14 år har Örebroporten varit delägare i Gustavsvik Resort AB tillsammans med ett privat bolag. Sedan slutet av 2024 är Örebroporten ensam ägare och planerar nu för nya former av samarbete med näringslivet för driften av verksamheten.

Eyraområdet, Örebro kommun

Som ett led i arbetet med att utveckla Eyraområdet har flera fastigheter på Eklundavägen förvärvats. Affären blev klar under 2024. Hittills har endast en fastighet övergått i Örebroportens regi, det gäller Diskusen 11, övriga fem fastigheter tillträds våren 2025. Utvecklingsarbetet för Eyraområdet kommer i första skedet att ske i nära samarbete med Örebro kommun.

Innovationsgemenskapen

Arbetet med innovationsgemenskapen fortlöper. Ytterligare fastigheter i Örebroportens bestånd är på väg att kopplas upp mot AI-styrningen som utgör en del i samarbetet. Vidare har en gemensam upphandling slutförts för att sänka kostnaderna för AI-styrningen och möjliggöra en bredare utrustning. Arbetsgruppen har även deltagit i kommunens satsning på delaktighet i Viable Cities.

Tätare samarbete inom kommunen

Samarbetet mellan fastighetsbolagen och Örebro kommun utvecklas vidare. Allt fler kanaler uppkommer och samarbetet har blivit en naturlig del i vardagen som lyfter samtliga organisationers hållbarhetsarbete. Tillsammans är ett ledord som gör att kunskapsbasen blir större samtidigt som flera viktiga frågor drivs i gemensam form.

Örebroporten Fastigheter och Örebro Airport

Svårigheterna med PFAS på flygplatsområdet drivs främst av Örebro Airport som är verksamhetsutövaren. Dock är det av stor vikt att detta sker med öppenhet och delaktighet mellan aktörerna. Arbetet fungerar mycket bra och Örebroporten har stor insyn i hur arbetet drivs framåt och vid behov har gemensamma insatser vidtagits.

Krav i upphandlingar vid byggentreprenader

Samarbetet med de större byggentreprenörerna fortgår. I möjlig mån ställs krav på att ta emot praktikanter och långtidssysslösa. Krav ställs i de större upphandlingarna samt vid en del ramavtalsupphandlingar. Allt beroende på vilken tjänst som handlas upp och vad som är möjligt.

Örebro Byggretur

Örebroporten kvarstår som en av aktörerna bakom Örebro Byggretur. Projektet löper vidare i åtminstone två år. Genomströmningen av material är stor. En diskussion om hur projektet ska kunna fortlöpa efter projekttiden är initierad.

Gröna finanser

Örebroporten följer framtaget ramverk för gröna finanser, vilket innebär att huvuddelen av verksamhetens större projekt finansieras via gröna obligationer som Örebro kommun ger ut.

Indikatorer

Nyckeltal/indikatorer	Utfall
Bidra i arbetet med att utreda Svampens framtida användning	Ej aktuellt längre
Fortsätta arbetet med att utveckla Conventum på ett sätt som säkerställer att anläggningen fortsatt är konkurrenskraftig	Pågår
Medverka till att utveckla elitidrottsområdet på Eyrafältet	Pågår
Medverka till att utveckla Airport City	Pågår
Medverka till utveckling av Gustavsvik Resorts	Pågår
Vid upphandling av byggnadsentreprenader ska bolaget sträva efter att ställa krav som möjliggör anställningar/praktik för personer som står utanför arbetsmarknaden	Pågår
Där så är lämpligt medverka i upphandlingar med kommunen och övriga fastighetsbolag	Pågår
Fortsätta att bidra till innovationssamarbetet inom koncernen, för effektivisering inom energi och digitaliseringsområdet och en smartare stad, med sikte på klimatneutralitet 2030	Pågår

Tabell 9. Indikatorer samverkan för Örebro

Ekonomi

Uppföljning av resultat, avkastning och ekonomiska mål återfinns i bolagets årsredovisning.