

Innehåll

Vårt uppdrag

Ord från vd	Sida 4
Viktiga steg tagna för att utveckla Örebro	Sida 6
Utvecklingen av Eyrafältet	Sida 8
Framtiden för Gustavsvik	Sida 10

Ekonomi

Sammanfattning	Sida 12
Resultaträkning	Sida 14
Balansräkning	Sida 15
Flerårsöversikt	Sida 16
Fastighetsinnehav	Sida 17

Hållbarhet

Tillsammans för en hållbar framtid	Sida 18
AI på Rådhuset – ett år senare	Sida 20
Renoveringen av Kexen Östra	Sida 22
Planglasrenovering hos Ragn-Sells	Sida 24
CSRD och taxonomin	Sida 26
Hållbarhet i siffror	Sida 29

Årets höjdpunkter

Inflytt i Åbylunden	Sida 30
Dospace slår upp portarna	Sida 34
Salsvåningen i Medborgarhuset	Sida 38
Utveckling av Brunnsparken	Sida 42
Sista steget för Grenadjärstaden	Sida 44

Jobba hos oss

Att arbeta på Örebroporten	Sida 46
Våra medarbetare	Sida 48

Framtidsplaner

Ny plats för bostäder på Aspholmen	Sida 52
Nästa steg för Svampenterminalen	Sida 54

Mer om oss

Vi är Örebroporten	Sida 56
Våra fastigheter	Sida 58

För ett starkare & växande Örebro

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

Jeanette Berggren, vd på Örebroporten Fastigheter AB

Möjliggörare för Örebros utveckling

Örebroportens uppgift är att vara en möjliggörare för utveckling i vår kommun. Vi är ett verktyg för vår ägare, kommunen, för att utveckla fastigheter och stadsdelar på ett sätt som skapar dynamik, trivsel och ökad nytta. Genom att vara en attraktiv värd för våra hyresgäster skapar vi intäkter. Med dem bygger vi muskler för att ta oss an ytterligare fler utmaningar, som leder till att nya steg tas i Örebros utveckling. Med gott självförtroende vill jag påstå att vi genom åren, steg för steg, kunnat bidra till ett bättre Örebro. Det har gällt även 2024.

Den internationella geopolitiska osäkerheten har påverkat konjunkturen. Fastighetsbranschen blir försiktigare när efterfrågan på marknaden och investeringskapacitet kopplat till ränteläget blivit otydliga faktorer. Eftersom vi redan inför årsskiftet 2023/2024 kunde fylla nya fastigheter med hyresgäster samt under året haft en fördel i långsiktiga och trygga kundrelationer, så blev året ekonomiskt bra. Vi klarade vårt budgeterade mål och gjorde ett resultat om 50,2 miljoner kronor efter finansiella poster. Det stärker våra förutsättningar att kunna arbeta på i lugn och ro, när osäkerheten tycks följa med in i 2025. Örebroporten står starkt i en orolig tid.

Jag vill rikta ett stort och varmt tack till kollegorna för allt det hårda arbete som utförts. För mig som har förmånen

att få höra hyresgästernas åsikter om vårt arbete, vet jag vad betydelsefull vår verksamhet är för dem den påverkar allra mest – just hyresgästerna.

99 *Tillsammans gör vi ett bra jobb som leder till god målluppfyllelse och fortsatt utveckling av Örebro.*

Naturligtvis finns det alltid utmaningar som måste hanteras. Men i huvudsak möter jag värme och positiva reflektioner från våra kunder. Det finner sin källa i allt arbete som görs inom driften, utvecklingsarbetet och administrationen inom Örebroporten. Tillsammans gör vi ett bra jobb som leder till god målluppfyllelse och fortsatt utveckling av Örebro.

Låt mig kort nämna några saker som jag i vd-rollen glatt mig särskilt åt under det gångna året. Insatser som på sikt kommer göra skillnad för Örebro och som understryker Örebroportens roll som ett fastighetsbolag med utvecklingsfokus. Projekt som kommer ge oss mycket arbete – och också mycket arbetsglädje.

- Örebroporten har genomfört ett fullständigt förvärv av Gustavsvik Resorts AB och Gustavsviks Utvecklingsbolag AB.
- Vi har ingått avtal om förvärv av fastigheter på Eklundavägen från Region Örebro Län samt fastigheten Tankbilen 3 (kallad Truckstop-parkeringen) från Örebro kommun.

Avslutningsvis vill jag nämna det fruktansvärda dådet på Campus Risbergsgata i Örebro den 4 februari 2025, då tio medmänniskor miste livet. Vi på Örebroporten är en del av det Örebro som skakats av händelsen och våra tankar finns hos offren och deras anhöriga. Vi är också en del av det samhälle som med stort allvar behöver överväga på vilka sätt denna tragedi påverkar människors behov av trygghet

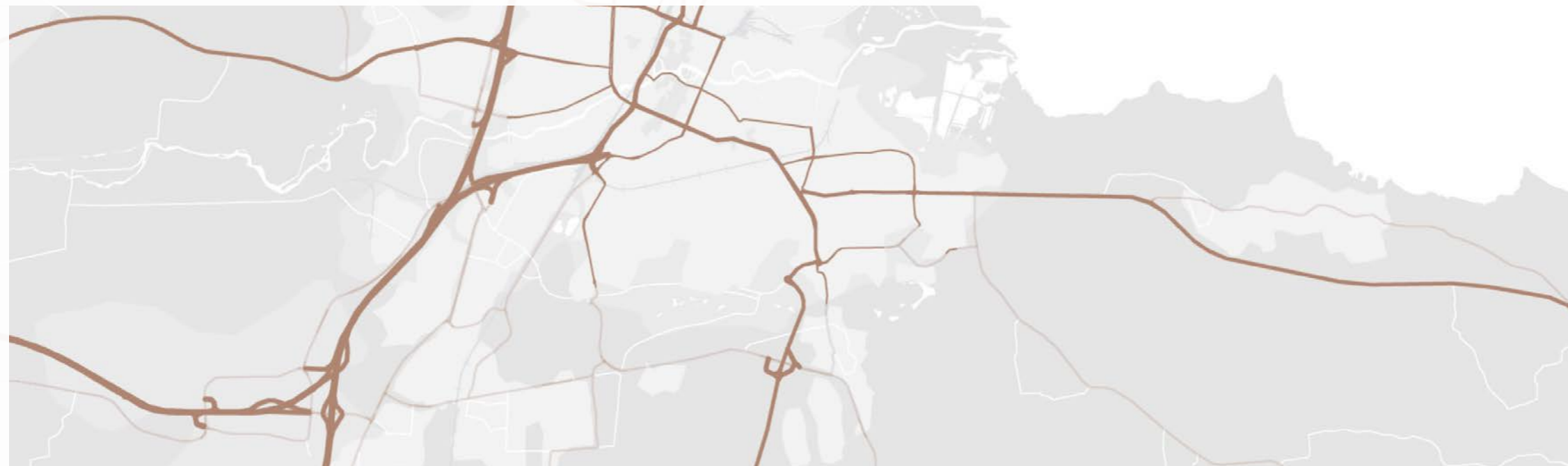
i olika miljöer. Det arbetet kommer vi att delta i, både genom egna analyser rörande våra fastigheter och i nära samverkan med våra hyresgäster och ägare. Tillsammans bygger vi en växande, starkare kommun.



Jeanette Berggren

Örebro, februari 2025

Jeanette Berggren
Vd på Örebroporten



Viktiga steg tagna för att utveckla Örebro

Uppdraget är att skapa nytta för Örebro och kommunens invånare och besökare.

Med ett växande fastighetsbestånd och nya utvecklingsprojekt uppdukade, fortsätter Örebroporten att spela en nyckelroll för Örebros positiva framtid.

Äventyrsbad. Fotbollsarena. Kontorshus med hundratals arbetsplatser. Flygplats. Kulturkvarter. Rådhuset. Listan kan göras lång. Du som nu läser om Örebroportens verksamhet 2024 hittar hela fastighetsinnehavet längre bak i den här publikationen. En blick på den sammanställningen gör det tydligt – en invånare eller besökare i vårt Örebro kommer att stöta på Örebroporten. Bolagets fastigheter utgör en viktig del av kommunens själ.

– Det finns en glädje i arbetet, för våra medarbetare, att deras jobb faktiskt påverkar Örebro varje dag. Att vi kan göra skillnad för hyresgästerna och därmed för örebroarna. Sen är det såklart många som har åsikter om våra fastigheter och hur de ska utvecklas, och det är något vi ständigt hittar inspiration i, säger vd Jeanette Berggren. 2024 har präglats av några större processer, som delvis

startade redan hösten 2023. Kommunens tekniska förvaltning har flyttat in i lokalerna i Berglunda. Den statliga myndigheten SCB har flyttat in i Kexenområdets nybyggda del.

Kommit till rätta

Det är närmare 1 500 personer som har fått en ny arbetsplats på mycket kort tid. Örebroporten har också gjort några viktiga förvärv under året. Mer om dem i andra artiklar längre fram.

– Det är klart att det blir stor arbetsbelastning i samband med omfattande inflyttningar i lokaler. Men nu efteråt kan vi konstatera att det gått bra och att våra hyresgäster har kommit till rätta, säger David Nordvall, hyres- och fastighetschef vid Örebroporten.

Under året har organisationen internt utökats för att möta framtida utmaningar kring fastighetsutveckling och underhåll. Medarbetare har rekryterats till nya roller. Christina Krönert Lind, fastighetsutvecklingschef, ser det som ett tecken på betydelsen av Örebroportens kärnuppdrag – att bidra till samhällsnytta.

– Vi är ett utvecklande fastighetsbolag, med ett särskilt ansvar för att ta hand om områden i staden som behöver omvandlas och få en ansiktslyftning. När fler sådana uppdrag blivit aktuella behöver vi också stärka vår förmåga, både kring rena utvecklingsfrågor och fastighetsjuridik, säger hon.

Klokare prioriteringar

När det kommer till förändringen i arbetssätten kring underhåll menar David Nordvall att Örebroporten gjort en analys av sina arbetsmetoder för att hitta bästa möjliga väg framåt.

– Den övergripande bilden av underhållsbehoven blir allt viktigare, så därför skapar vi en samordnande roll som kan dra nytta av byggmarknadens svängningar och bidra till att vi prioriterar klokare över tid. Det kommer vara till nytta både för oss och våra hyresgäster, säger David.

Nytt steg för Truckstop

Visionen om Truckstop lever och har fått ny energi. Örebroporten har under 2024 förvärvat fastigheten Tankbilen 3 från kommunen. Den ligger i nära anslutning till Örebroportens övriga innehav i Berglundaområdet. Fastigheten kallas i folkmun för Truckstop-parkeringen. Kommunen har under flera år arbetat för att göra platsen till en naturlig, trygg uppställningsplats för lastbilar och långträdare som passerar genom Örebro.

Genom förvärvet från kommunen har Örebroporten kunnat påbörja ett aktivt arbete med att samtala med intresserade aktörer, som vill bidra till Truckstops framtid. Under 2025 kommer ett samarbete presenteras som innebär att tryggheten på platsen uppgraderas, samtidigt som laddinfrastruktur och tankningsmöjligheter förstärks för tyngre fordon.

– En betydelsefull milstolpe har nåtts i arbetet med att förverkliga Truckstops syfte. Det är en positiv utveckling både för Örebro och för de berörda entreprenörerna, och det är glädjande att vi nu kan ta detta arbete i mål, säger Anders Åhrlin, styrelseordförande i Örebroporten.

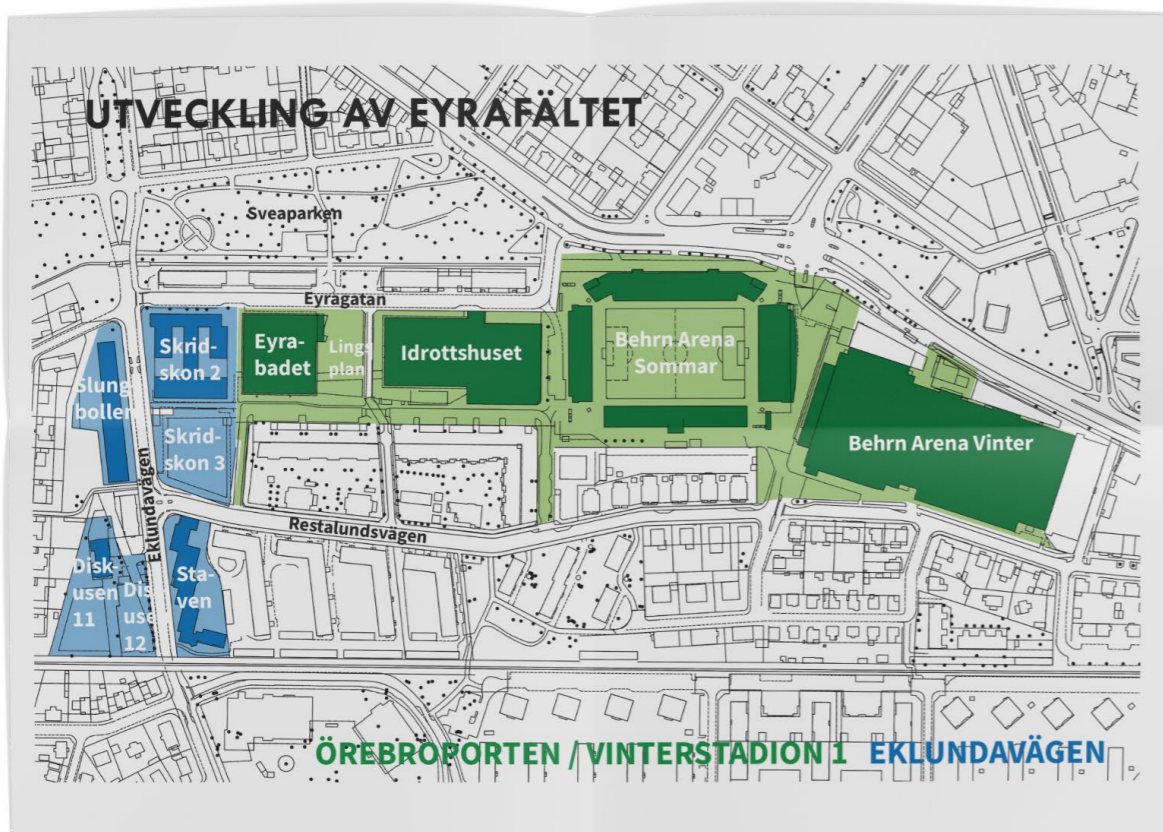


Anders Åhrlin

99

Det är en betydelsefull milstolpe.

Anders Åhrlin
Styrelseordförande



Eyrafältet – en ny möjlighet har skapats

Eyrafältet är intimt förknippat med idrott och rekreation. Örebroarna har kunnat ta del av elitidrott och själva både träna och tävla, mitt i stadens centrala delar. Efter beslut om fastighetsköp under 2024 öppnas nya, spännande utvecklingsmöjligheter för Eyrafältet.

99

Vi kan tänka friare än så och göra de saker som bäst behövs för Örebros utveckling.

– Det är ett älskat område för örebroarna. Vi kan nu utveckla det vidare, men ser gärna att vi får många partners med på den resan, säger Anders Åhrlin, ordförande i Örebroportens styrelse.

Anledningen till att Örebroporten kan påbörja ett utvecklingsarbete för området är det förvärv som gjorts från Region Örebro län och deras fastighetsbolag Länsgården. Regionens kanslibyggnad på Eklundavägen och andra närliggande fastigheter köps av Örebroporten i samband med att regionen flyttar sin verksamhet till andra lokaler. Den totala kostnaden för köpet uppgick till 154 miljoner kronor. Affären omsluter 15 000 kvm lokaler plus markområden som idag i huvudsak används som parkering.

– Flera av byggnaderna kan, efter moderniseringsinsatser, användas till andra ändamål. Det finns redan tidigare planer för fler bostäder i området. Men vi kan tänka friare än så och göra de saker som bäst behövs för Örebros utveckling, både på fria ytor och med möjliga ersättningsbyggnader, säger vd Jeanette Berggren.

Samarbete bästa vägen

Från ägaren, kommunen, finns ett önskemål om att Örebroporten tillsammans med Örebro kommun ska samverka nära kring planering och stegvis utveckling av området. Gärna i samklang med idéer och konkreta insatser från andra aktörer som företag och idrottsföreningar. Bara inom ett par kraftfulla utsparkars avstånd kryllar det av möjligheter.

– Idéerna är många och ambitionerna höga från flera håll, nu när den här möjligheten dykt upp. Samarbete är den bästa vägen framåt, både inom kommunkoncernen och med externa aktörer, för att sortera viljor och åsikter. Det är örebroarna som i slutändan ska bli de stora vinnarna, säger kommundirektör Peter Larsson.

Vad det kan bli av Eyrafältet återstår därför att se. För områdets största fastighetsägare, Örebroporten, förbereds utvecklingsarbetet, till exempel genom framtagning av idéskisser som kan ligga till grund för samtal. På dem syns potentiella bostäder, idrottsanläggningar och olika former av verksamhetslokaler. Hållplatserna för snabbussar på Rudbecksgatan kan bidra till attraktivitet för olika former av verksamhet.

Välkomnar fler aktörer

Styrelseordförande Anders Åhrlin betonar vikten av att mer kan göras om finansieringen delas på flera aktörer och att politiken i Örebro kommun är med i arbetet, för att från början vara förankrad.

– Från styrelsens sida är vi intresserade av att arbetet kommer igång snabbt. Örebroporten är öppet för att välkomna företag och intressenter som också ser potentialen i Eyrafältet. De finns, det tror jag vi ska utgå från. Så det blir spännande att se vad som kommer ut från samtalen som nu väntar.

Framtiden för Gustavsvik tar form

Gustavsvik har i decennier varit Örebro's främsta besöksmål. Under 2024 drogs linjerna upp för hur anläggningen ska behålla den positionen. Örebroporten är nu ensam ägare, och arbete pågår för att bad- och rekreationsanläggningen ska ta nästa steg.



Sedan 2011 har Örebroporten ägt och utvecklat Gustavsvik tillsammans med en grupp lokala näringsidkare som kallat sig Gustavsviks intressenter. Äventyrsbadet nylanserades som Lost City. Ett populärt gym skapades. Campingen fick en ansiktslyftning. Ja, flera viktiga insatser har gjorts inom ramen för ägarsamarbetet. Under 2024 meddelade Gustavsviks intressenter att Gustavsviks nästa utvecklingssteg borde tas med ny energi. Aktierna i både Gustavsvik Resorts AB och Gustavsviks Utvecklingsbolag AB skulle byta ägare.

– Vi erbjöds att köpa intressenternas andel av bolaget, och efter en bra dialog med både dem och våra ägare blev resultatet att vi tog det steget, berättar vd Jeanette Berggren, som passar på att rikta ett stort tack till intressenterna för samarbetet i över tio år.

– De bidrog på ett fantastiskt sätt till att lyfta Gustavsvik och har satsat både tid och resurser för att bidra till Örebro's långsiktiga utveckling. För Gustavsvik är betydelsefullt även för andra besöksnäringar i kommunen.

Långsiktig lösning

Ett arbete pågår nu med att hitta rätt förutsättningar för den fortsatta driften. Arbetet kommer att intensifieras 2025 och leda till att sökandet efter näringslivsaktörer som ska driva hela eller delar av anläggningen genomförs via ett upphandlingsförfarande.

– Det är viktigt att vi gör rätt rent juridiskt, men det är också viktigt att vi tänker igenom vilka delar av anläggningen som ska drivas av privata aktörer. Jag ser framför mig att de förutsättningar vi sätter, kommer att gälla över tid, säger Jeanette Berggren.

Bra tempo i arbetet

Örebroportens styrelse kommer att prioritera arbetet med Gustavsvik under 2025. Enligt ordförande Anders Åhrlin är privatturismen som Gustavsvik bidrar till viktig för Örebro. Därför är det inte en fråga som ska dras i långbänk.

– Kommunen och Örebroporten är överens om Gustavsviks betydelse. För både besökare, medarbetare i anläggningen och intressenterna i näringslivet ska vi se till att hålla bra tempo i vårt arbete. Vi är många som ser fram emot att se vart den här utvecklingen tar vägen, säger han.

På området finns flera byggrätter och möjligheter till både ny och/eller utvecklad befintlig verksamhet. Enligt Jeanette Berggren kommer Örebroporten att arbeta vidare med dessa möjligheter.

– Det är det som är så spännande! Vi tar ett nytt grepp om helheten, och som jag ser det finns det gott hopp om att Gustavsvik får ett lyft de kommande åren, både som besöksmål och som tränings- och motionsanläggning.

2024 i siffror

Bakom varje väl fungerande fastighet, investering och utvecklingsprojekt finns många arbetstimmar nedlagda på ordning och reda i ekonomin. Därtill behövs kontroll av att vi driver utvecklingen på ett långsiktigt hållbart sätt i relation till styrelsens och ägarens mål. Ett gott sätt att illustrera ekonomi- och målstyrning är lyfta fram några intressanta siffror och nyckeltal från fjolårets arbete.

Omsättning

Under 2024 omsatte Örebroporten **526,2 mnkr.**

Gröna obligationer

Bolaget har finansierat olika fastighetsprojekt via gröna obligationer till ett totalt värde av **1 510 mnkr.**

Räntetäckningsgrad

Ju högre räntetäckningsgrad, desto bättre finansiell stabilitet och större motståndskraft vid räntehöjningar. Örebroportens räntetäckningsgrad är **3,6 gånger.**

Snittränta

Det har rått oro på världens räntemarknader de senaste åren. Örebroportens snittränta var ifjol **2,74 procent** inklusive borgenavgift.

Överskottsgrad

Detta visar hur stor del av hyresintäkterna som blir kvar efter att driftkostnaderna har betalats. Överskottsgraden utvecklades från 65,1 till **67,2 procent.**

Resultat

50,2 miljoner efter finansiella poster. Det var något över det budgeterade resultatet.

Ekonomisk vakansgrad

2,5 procent av ytor som är möjliga för Örebroporten att ha en normal uthyrning av, var i snitt outhyrda under 2024.

Beståndets storlek

Efter förvärv 2024 har Örebroporten cirka **384 000 kvadratmeter** lokaler i sitt bestånd.

Resultaträkning

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	526 248	470 152	391 980	376 409	350 978
Driftskostnader	-132 180	-130 796	-116 169	-95 603	-81 847
Underhållskostnader	-33 165	-24 753	-20 531	-27 225	-25 278
Fastighetsskatt	-7 375	-7 472	-5 849	-6 226	-5 533
Driftnetto	353 528	307 131	249 431	247 355	238 320
Av- och nedskrivning i förvaltningen	-197 911	-162 447	-124 997	-119 721	-131 620
Bruttoresultat	155 617	144 684	124 434	127 634	106 700
Administrations- och försäljningskostnader	-16 766	-14 246	-13 318	-15 768	-12 264
Resultat vid försäljning av fastigheter	763	-3 894	6 127	-31 647	8
Övriga rörelsekostnader	-11 069	-9 903	-16 850	-1 519	-405
Rörelseresultat	128 545	116 641	100 393	78 700	94 039
Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag	12 511	14 388	828	104 127	6 019
Finansiella intäkter	4 212	3 069	817	141	145
Finansiella kostnader	-95 070	-89 344	-59 716	-53 626	-50 398
Resultat efter finansiella poster	50 198	44 754	42 322	129 342	49 805
Bokslutsdispositioner	-53 110	-44 022	-4 950	-2 576	137
Skatt	2 943	-201	-1 674	-3 953	-7 076
Årets resultat	31	531	35 698	122 813	42 866

Balansräkning

	2024	2023	2022	2021	2020
TILLGÅNGAR					
Immateriella anläggningstillgångar	2 465	2 465	2 465	2 465	2 465
Förvaltningsfastigheter	3 862 337	3 930 263	3 387 533	3 433 863	2 976 876
Inventarier och övriga anläggningstillgångar	563 076	565 102	367 025	377 459	152 573
Pågående nyanläggningar	183 138	86 317	677 500	199 878	612 588
Finansiella anläggningstillgångar	263 826	21 675	47 963	47 795	49 591
Kortfristiga fordringar	43 877	69 223	86 878	21 880	58 788
Kassa och bank	31	31	516	516	28
Summa tillgångar	4 918 750	4 675 076	4 569 880	4 083 856	3 852 909
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Bundet eget kapital	132 543	132 994	133 446	133 897	159 245
Fritt eget kapital	797 215	818 733	839 750	825 601	704 441
Obeskattade reserver	92 805	61 725	17 725	12 775	10 375
Avsättningar	133 763	138 839	110 286	108 870	106 402
Långfristiga skulder	3 618 044	3 418 171	3 343 297	2 893 453	2 793 743
Kortfristiga skulder	144 380	104 614	125 376	109 260	78 703
Summa eget kapital och skulder	4 918 750	4 675 076	4 569 880	4 083 856	3 852 909

Flerårsöversikt

Belopp i tkr om inte annat anges	2024	2023	2022	2021	2020
RESULTATRÄKNINGEN					
Hysesintäkter	524 748	468 691	390 545	375 584	347 255
Övriga intäkter	1 500	1 461	1 435	825	3 723
Driftskostnader	132 180	130 796	116 169	95 603	81 847
Underhållskostnader	33 165	24 753	20 531	27 225	25 278
Driftnetto ¹⁾	353 528	307 131	249 431	247 355	238 320
Finansiella kostnader	95 070	89 344	59 716	53 626	50 398
Resultat efter finansiella poster	50 198	44 754	42 322	129 342	49 805
Redovisat resultat efter skatt	31	531	35 698	122 813	42 866
Utdelning ²⁾	22 000	22 000	22 000	22 000	27 000
BALANSRÄKNINGEN					
Fastigheternas bokförda värde ³⁾	4 419 496	4 491 472	3 750 527	3 807 168	3 128 248
Fastigheternas marknadsvärde	5 927 000	5 901 000	6 132 000	5 485 000	4 947 000
Nedskrivningar /reversering nedskrivningar byggnader/mark	-40 000	-10 000	0	0	-30 000
Återföring uppskrivningar byggnader och mark	0	0	0	0	0
Fastighetsförvärv	29 852	9 810	1 020	236 755	0
Ny- och ombyggnader fastigheter	198 093	293 952	551 947	283 899	412 320
Övriga investeringar anläggningstillgångar	2 843	493	462	1 319	
Fastighetslån	3 618 000	3 418 000	3 343 000	2 893 000	2 793 000
Balansomslutning	4 918 750	4 675 076	4 569 880	4 083 856	3 852 909
KASSAFLÖDESANALYS					
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	222 868	199 844	159 063	167 336	169 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten	256 203	200 061	279 611	158 500	160 528
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-462 145	-277 847	-546 471	-416 523	-408 412
Kassaflöde från finansiering	205 942	77 301	266 860	258 511	247 884
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL & DIVERSE FAKTA					
Uthyrbar area, m ²	383 900	383 900	380 450	380 450	363 800
Vakant area, m ²	16 896	29 895	16 984	20 195	10 274
Ekonomisk uthyrningsgrad i %	97,5	96,4	96,4	95,8	98,5
Direktavkastning i % ⁴⁾	7,93	7,45	6,60	7,13	7,64
Hysesintäkter per kvm, kr	1 367	1 221	1 027	987	955
Drift per kvm, kr	344	341	305	251	225
Underhåll per kvm, kr	86	64	54	72	69
Bokfört värde per kvm, kr	11 512	11 700	9 858	10 007	8 599
Marknadsvärde per kvm, kr	15 439	15 371	16 118	14 417	13 598
Låneskuld per kvm, kr	9 424	8 903	8 787	7 604	7 677
Årsarbetare	49	46	41	41	39
FINANSIELLA NYCKELTAL					
Justerat eget kapital ⁵⁾	1 003 445	1 000 737	987 270	969 641	871 841
Soliditet i % ⁶⁾	20,40	21,41	21,60	23,74	22,63
Balanslikviditet i % ⁷⁾	30,39	66,17	69,29	20,50	74,73
Räntabilitet på eget kapital i % ⁸⁾	5,0	4,5	4,3	14,1	5,7
Räntabilitet på totalt kapital i % ⁹⁾	3,0	2,9	2,4	4,6	2,7
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁰⁾	3,61	3,32	3,80	5,64	4,60
Bruttolåneräntor i % ¹¹⁾	2,7	2,7	2,0	1,9	1,9
Räntebindningstid genomsnittlig inkl fwd derivat	6,2	7,0	7,0	8,1	8,6

¹⁾ Nettomsättningen minus drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt

²⁾ 2023 enligt styrelsens förslag

³⁾ Inkluderar mark, markanläggningar och inventarier hänfödda till byggnad

⁴⁾ Driftnetto delat med genomsnittligt bokfört värde på fastigheterna

⁵⁾ Redovisat eget kapital plus obeskattade reserver minskat med 20,6 % schablonskatt

⁶⁾ Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

⁷⁾ Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder

⁸⁾ Resultat efter finansiella poster delat med genomsnittligt justerat eget kapital

⁹⁾ Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader delat med genomsnittlig balansomslutning

¹⁰⁾ Rörelseresultat plus avskrivningar och finansiella intäkter delat med räntekostnad

¹¹⁾ Räntekostnad delat med vägd genomsnittlig räntebärande skuld

Fastighetsinnehav

Fastighet	Uthyrbar yta Area m ²	BOKFÖRT VÄRDE				Inventarier	Totalt
		Mark	Byggnad	Markanl.			
Virkeshandlaren 11	1 670	12 251 562	11 498 689	237 059	587 492	24 574 802	
Målaren 19 (Åbylunden 1 & 2, Brunnerska)	20 300	13 033 075	192 940 045	4 547 568	44 804 376	255 325 064	
Nikolai 3:352 (Brunnsparken)	5 900	3 473 563	4 821 682	0	289 672	8 584 917	
Råberga 5:20 (Örebro Airport)	19 800	14 507 710	109 050 029	868 945	2 500 572	126 927 256	
Tankbilen 1	2 114	73 994 218	277 536 850	42 198 222	60 339 546	454 068 836	
Grenadjären 3 mfl	11 200	2 439 163	54 128 912	735 931	5 468 421	62 772 427	
Nålmakaren 3 (Medborgarhuset)	16 150	0	144 478 579	0	5 493 376	149 971 955	
Stinsen 20 (Conventum Kongress / Evenemangskvarteret)	15 650	44 704 600	121 711 996	117 228	40 562 559	207 096 383	
Stinsen 20 (Conventum Arena)	9 400	3 030 240	120 813 457	0	5 654 390	129 498 087	
Klostret 12 (Folkets hus)	3 200	2 575 000	21 178 489	0	1 476 318	25 229 807	
Kexfabriken 1	750	1 646 000	6 873 481	145 912	1 127 908	9 793 301	
Kexfabriken 2 (Kexen Östra)	3 900	1 803 400	10 777 235	802 306	310 000	13 692 941	
Kexfabriken 2 (Kexen Västra)	9 880	1 992 898	214 769 490	13 485 433	34 542 491	264 790 312	
Kexfabriken 3	9 500	6 437 500	51 128 210	801 986	1 386 281	59 753 977	
Klockaregården 7 (Konserthuset)	4 500	4 560 000	110 541 147	0	24 251 268	139 352 415	
Klockaregården 7 (Kulturkvarteret)	11 450	12 655 300	307 312 999	8 299 523	180 817 310	509 085 132	
Klockaregården 7 (Riksbankshuset)	2 300	3 939 023	31 421 817	0	10 109 698	45 470 538	
Tågmästaren 24 (Virginska)	27 850	59 217 565	190 399 591	1 107 109	13 274 153	263 998 418	
Vårlöken 18	6 500	24 542 585	31 110 792	100 905	2 569 517	58 323 799	
Vårlöken 19	2 750	1 742 850	9 963 815	0	0	11 706 665	
Teknisten 2 (Rudbeck)	15 700	45 416 345	117 531 033	0	6 696 066	169 643 444	
Rådhuset 5	5 200	27 700 000	33 199 407	0	3 197 531	64 096 938	
Vinterstadion 1, Nikolai 3:329 (Eyra Arena Fotboll) ¹⁾	25 000	6 397 170	163 204 062	8 532 333	18 921 491	197 055 056	
Vinterstadion 1 (Eyra Arana Vinter) ²⁾	20 000	0	216 783 998	7 034 970	13 592 636	237 411 604	
Vinterstadion 1 (Arenahuset)	900	22 110	19 099 274	0	2 151 337	21 272 721	
Vinterstadion 1 (Eyrabadet)	3 400	2 909 789	10 589 916	52 954	4 194 441	17 747 100	
Vinterstadion 1 (Idrottshuset)	17 200	5 513 194	166 891 169	4 214 821	4 376 296	180 995 480	
Olaus Petri 3:241 (Mannatorpsvägen 1)	14 300	355 478	27 393	0	0	382 871	
Axbergs-Kvinnersta 1:15	28 100	11 064 955	6 687 251	1 981 720	2 326 924	22 060 850	
Tofsmesen 2 (Birgittaskolan)	9 300	35 446 163	91 183 752	903 811	9 530 855	137 064 581	
Almby 11:332 (Tybblelundshallen, Tybblelundsskolans Idrottshall)	8 600	9 656 018	64 501 444	4 133 062	2 050 816	80 341 340	
Pappersbruket 13 (Pappersbruket Hus A-F/ Pappersbruksallen 2/ Skofabriken i Skebäck)	24 500	33 636 055	150 471 876	16 978 386	46 160 626	247 246 943	
Universitetet 6 (Novahuset)	7 900	8 921 997	195 710 823	11 132 718	8 394 647	224 160 185	
Summa Örebroporten Fastigheter AB	383 890	475 585 526	3 258 338 703	128 412 902	557 159 014	4 419 496 145	

¹⁾ inkl läktare och fotbollsplan

²⁾ inkl läktare och isytor

Tillsammans för en hållbar framtid ↗

Samarbete! Så skulle vi kunna sammanfatta vårt hållbarhetsarbete år 2024 med bara ett ord. Mellan kollegorna på Örebroporten, med bolagen inom kommunkoncernen, med våra upphandlade leverantörer och med nya bekanskap i Örebro.

För att nå våra hållbarhetsmål behöver vi arbeta tillsammans och vara öppna för nya idéer och förändring. Fortfarande finns mycket vi kan göra och förbättra för att nå våra högt satta ambitioner. Under året som gick har vi fördjupat våra samarbeten inom koncernen för att förbereda oss inför nya EU-direktiv och lagar. Vi har installerat mer solenergi. Vi har uppmuntrat våra upphandlade leverantörer att utmana oss. Vi har satsat ännu mer på återbruk. Och vi har fortsatt att utöka med den energismarta AI-styrningen som är sprungen ur Innovationsgemenskapen. Vi har gjort ganska mycket. Vi kan och ska göra ännu mer.

Tillsammans bygger vi ett hållbart Örebro!



Skofabriken i Skebäck

Ombyggnationen av Skofabriken tilldelades för ett par år sedan Örebro Hembygdsförenings Byggnadsvårdspris. Nu ska den anrika byggnaden, precis som Rådhuset, förhoppningsvis bli en mer energismart byggnad.

Ett år med AI-teknik på Rådhuset

Ett år har gått sedan Örebroporten gjorde en av Örebros äldsta fastigheter smartare. Hur har det gått för AI-styrningen på Rådhuset? Vi frågar våra kollegor Martin Yttréus och Jesper Hedlund.

När AI-styrningen installerades i byggnaden från 1876 var det i syfte att skapa både ekonomiska och miljömässiga vinningar – och att testa. Algoritmen hade tidigare använts framgångsrikt av ÖBO. Det här var det första testet i en byggnad som inte var ett bostadshus.

– Det har gett resultatet vi hoppades på! Vi kan bland annat se att den normalårskorrigerade energianvändningen har minskat med cirka 13 % från 2023 till 2024, berättar Martin Yttréus om det första testet, energiansvarig på Örebroporten.

Hela minskningen ska dock inte tillskrivas enbart AI-styrningen, betonar Martin. Men det är tydligt att AI-tekniken, i kombination med det arbete som Örebroporten har gjort för att optimera dess funktion, är en stor bidragande faktor till den minskade energiförbrukningen.

Färre köpta kilowattimmar

Att energiförbrukningen minskar är givetvis bra för både ekonomin och miljön. Men hur är det med inomhusklimatet? Har det blivit kallare på Rådhuset? Under året skickades en enkätundersökning ut till de som arbetar på Rådhuset, där de bland annat fick svara på frågan hur de upplevde det numera AI-styrda inomhusklimatet.

– Det upplevdes faktiskt också som bättre. Det kan förstås variera lite från person till person, men majoriteten i undersökningen ansåg att inomhusklimatet hade förbättrats vilket såklart är jättepositivt.

– När vi installerade AI-styrningen förra året var det här en fråga som vi diskuterade, balansen mellan att vrida upp temperaturen för ett skönt inomhusklimat och att spara energi. Nu ser vi ju att båda de delarna går åt rätt håll,

både nöjdheten och att vi sänker förbrukningen, så det är väldigt bra, fyller Jesper Hedlund på, utvecklingsledare digitalisering och BIM.

Fler byggnader får AI-styrning

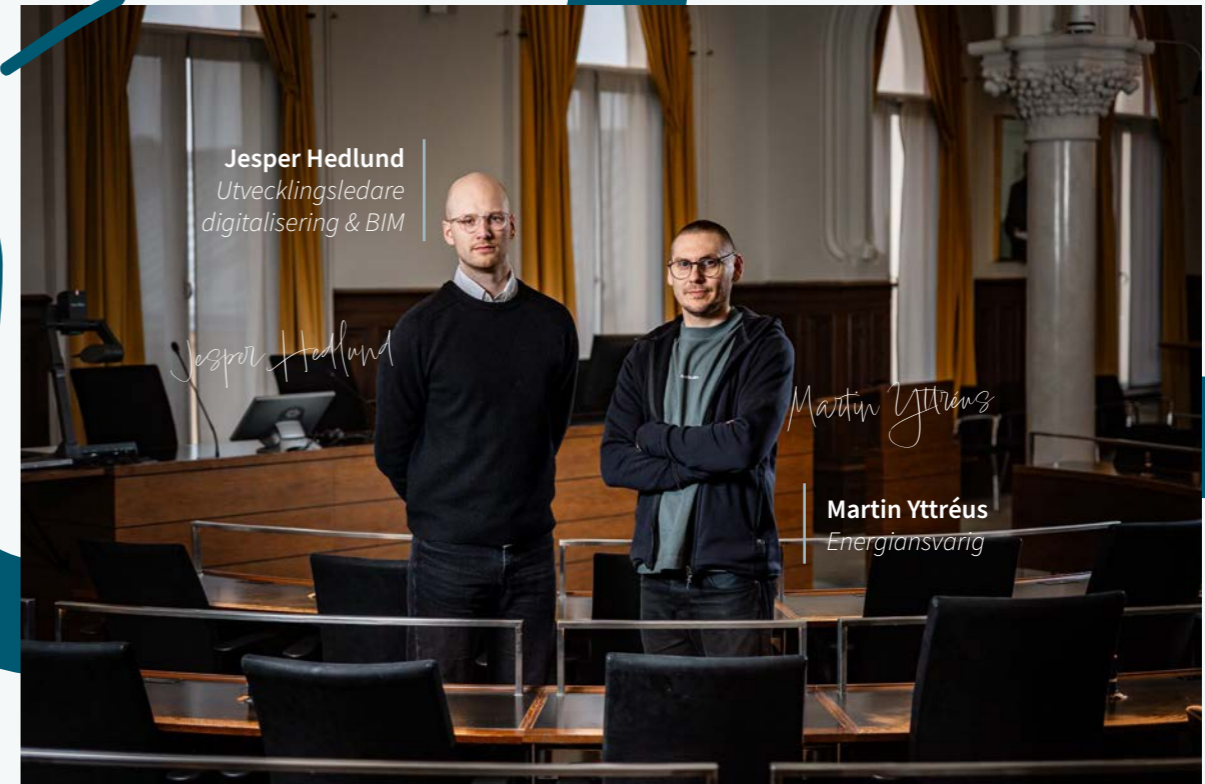
AI-styrningen är självlärande och blir bättre och bättre hela tiden, men det är inte utan viss handpåläggning som systemet når sin fulla potential. Ett mervärde som AI-tekniken har gett Örebroporten är att det har blivit enklare att identifiera vad som behöver förbättras i fastigheten.

– Om det är lägre temperatur i ett rum kan det vara för att till exempel radiatorerna är igensatta, så som det har varit här. Det finns fortfarande förbättringsområden kvar i ett så här gammalt hus, särskilt när det gäller att finjustera värmebalansen i byggnaden, vilket vi fortsätter att arbeta med, förklarar Martin.

Allt som allt har AI-styrningen på Rådhuset varit ett väldigt lyckat första test. Nu ska det testas på fler byggnader. Näst på tur är Virginska gymnasiet och Skofabriken i Skebäck.

– Vi har lärt oss mycket på Rådhuset och lagt grunden för att kunna använda AI på fler strategiskt utvalda ställen. Vi är fortfarande inne i en testperiod där vi nu får testa systemet på olika typer av fastigheter. Virginska är mycket större än Rådhuset, medan systemet i Skofabriken har lite fler rumsfunktioner, säger Jesper och avslutar:

– Framtidsmässigt skulle man vilja kunna implementera AI-styrning även på en hockeyarena eller på Kulturkvarteret, men idag blir det för mycket styrning för att det ska fungera, åtminstone 2025. Sen får vi se vad framtiden utvisar, så det blir en spännande resa att följa!



Jesper Hedlund
Utvecklingsledare
digitalisering & BIM

Martin Yttréus
Energiansvarig





Nils Källman
Projektledare

Så totalrenoveras Kexen Östra: ”En klimatomständigt väldigt bra lösning”

Kexen Östra är en del av det område som utvecklas mellan centralstation och Svampen i Örebro. Nu genomgår byggnaden en totalrenovering. Ett projekt som har genomförts av återbruk och strategiska val för att drastiskt minska dess klimatpåverkan.

Precis som inför alla projekt analyserades och jämfördes först alternativen vid Kexen Östra. Alternativen var att utföra en omfattande hyresgästpassning utifrån befintliga lokaler, att totalrenovera och bara behålla betongstommen eller att riva och bygga helt nytt.

Precis som vid Åbylunden visade analysen att det långsiktigt bästa alternativet, både ekonomiskt och miljömässigt, var att enbart behålla byggnadens betongstomme.

– Man brukar säga att ungefär hälften av klimatavtrycket vid en nyproduktion ligger på enbart stommen. När vi har möjlighet att behålla den och förlänga byggnadens livslängd, är det en klimatomständigt väldigt bra lösning, berättar Nils Källman, projektledare på Örebroporten.

Återbruksalternativ uppmuntrades

Valet att behålla stommen halverade inte bara klimatutsläppen jämfört med om hela byggnaden

hade rivits, det minskade även Örebroportens investeringskostnad med 25 %. När en totalentreprenör skulle upphandlas och förfrågningsunderlaget skickades ut uppmuntrades entreprenörerna att själva föreslå återbruksalternativ i projektet.

Något som gav effekt.

– Entreprenören som vann upphandlingen lyfte bland annat möjligheten att återvinna allt planglas i en ny återvinningsanläggning som de själva har varit med och byggt i Örebro. Den blev nyligen klar så det tyckte vi lät intressant. Vi bestämde oss för att kolla närmre på det.

Mer än sex ton till planglasåtervinningen

Sagt och gjort. Personal från den nya återvinningscentralen besökte Kexen Östra för att bedöma glasens kvalitet. Snart plockades alla glas ut som hade tillräckligt hög kvalitet och skickades till återvinningscentralen. Totalt 6 360 kg skulle det visa sig.

– Det rörde sig om i stort sett alla fönster i fasad. Det fanns även glaspartier invändigt, som kontorsavdelande glas, men de höll inte tillräckligt hög kvalitet. Så egentligen hade de äldre glaserna bättre kvalitet. Det ställs ganska höga krav på de fönster som ska återvinnas.

Biogasbränt fasadtegel

Att deponera planglas hade varit ett något billigare alternativ än att återvinna det, men återvinning var det klart bättre alternativet för miljön. Därför gjordes en överenskommelse med entreprenören där man valde att dela på kostnaden, för att tillsammans göra en hållbarhetsmässigt god gärning.

En byggnation innebär alltid en viss miljöbelastning. Men genom att vidta flera åtgärder och initiativ har Örebroporten tillsammans med entreprenören kunnat minska renoveringens totala klimatpåverkan. Återbruk är något som har genomsyrat projektet.

– Vi har gjort flera olika, lite mindre insatser också. Till exempel har vi valt att behålla ett större glasparti i ett av trapphusen, vi kommer att återplantera träd, återmontera belysningsstolpar och mycket annat både invändigt och utvändigt. Ett val som faktiskt inte inneburit någon ekonomisk konsekvens, utan som bara är bättre för miljön, är valet av tillverkningsmetod för fasaden, berättar Nils och fortsätter:

99 *Det blir en fasad där vi leker lite med strukturen och utskjutande delar för att få lite liv i byggnaden.*

– Om stommen är den komponent med enskilt störst klimatpåverkan så är fasaden tvåa på den listan. Där har vi valt ett biogasbränt tegel, vilket halverar fasadens koldioxidutsläpp jämfört med vanligt tegel. Ett ganska enkelt val. Det blir en fasad där vi leker lite med strukturen och utskjutande delar för att få lite liv i byggnaden. Förhoppningen är att byggnaden får ett estetiskt lyft samtidigt som det blir en tacksam fasad underhållsmässigt.

Våren 2026 flyttar Skatteverket in

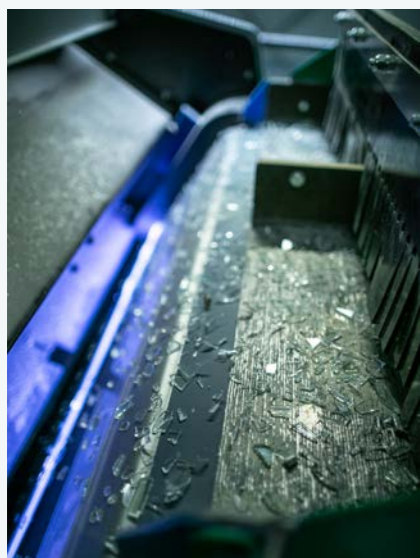
Redan nu är Kexen Östra ett tätt hus. När det står helt klart våren 2026 och certifieras enligt Miljöbyggnad Silver, är det dags för de nya hyresgästerna att få tillgång till nycklarna och flytta in i sina nya lokaler.

– Det blir Skatteverket som flyttar in och det är såklart väldigt positivt att vi lyckas behålla en så stor arbetsgivare här i staden. Idag sitter de vid polishuset men de var i behov av nya lokaler. Vi har projekterat med deras lokalprogram i åtanke och det blir fina lokaler med bra ljusinsläpp!



Här fick planglaset från Kexen Östra nytt liv: ”Flera miljöfordelar”

Sveriges första anläggning för återvinning av planglas har öppnat i Örebro. Det var hit glaset från totalrenoveringen av Kexen Östra kunde köras för att få nytt liv. En cirkulär process med stora miljöfordelar som kan göras om och om och om igen.



Totalt 6 360 kg lastades från Kexen Östra
Bilder från Ragn-Sells nya anläggning

– Att vi återvinner planglas är en förutsättning för att vi ska kunna ha transparent ofärgade glas även i framtiden, berättar Christina Stålhandske, affärsprojektledare på Ragn-Sells.

Den nya anläggningen för återvinning av planglas i Örebro är landets första. Sannolikt blir det också den enda. Här finns kapacitet att täcka hela Sveriges och stora delar av Norges behov av planglasåtervinning.

– Örebro ligger förhållandevis nära både Stockholm och Göteborg som är våra största marknader. Det är heller inte jättelångt till varken Malmö eller Norge, så det är ett bra läge för oss där vi också har gott om plats. Att vi nu har fått ett så här stort lokalt projekt i Örebro är jätteroligt!

Glaset resa från Kexen Östra

I det förfrågningsunderlag som Örebroporten skickade ut inför totalrenoveringen av Kexen Östra uppmanades entreprenörerna att själva föreslå återbruksalternativ i projektet. Och det var på förslag av just totalentreprenören som vann upphandlingen, i det här fallet OBK, att planglas kunde återvinnas i den relativt nybyggda anläggningen.

Eftersom det ställs höga krav på det glas som ska återvinnas kom personal från återvinningsanläggningen ut till projektet för att inventera beståndet.

– Vissa glas går inte att återvinna, till exempel laminerat glas. Det glas vi hanterar måste ha väldigt hög kvalitet. Om vi till exempel får in metall så färgar det glaset. Om vi får in organiskt material bildas i stället blåsor i glaset.

Totalt kunde 6 360 kg ställas på pallar och köras till anläggningen i Örebro. Väl där förbehandlas glaset och krossas ur fönsterbågarna. Glaset går sedan vidare till en kvalitetssäkring. Med hjälp av en avancerad optisk sortering avlägsnas sådant som träflisor och kitt tills glaset är helt rent. Ut kommer ett råmaterial.

99 Vi behöver få till fler helt cirkulära lösningar som den här.

En ändlig resurs

Det rena planglaset klassas om från avfall till produkt och kan smältas ned för att tillverka helt nya glas.

– Vi behöver få till fler helt cirkulära lösningar som den här, där materialet som återvinns får samma användningsområde igen, så att det inte nedvärderas och exempelvis blir till en förpackning i stället. Planglas är ett intressant case på så sätt att det också kan återvinnas hur många gånger som helst.

Glas består till cirka 75 % av sand och det fungerar inte med vilken sand som helst. För att tillverka transparent glas krävs en särskild typ av sand med extremt fin och ren kvalitet.

– Om jag till exempel skulle gå till en badplats här i Örebro och använda sand därifrån skulle jag få ett glas som är grönt, förklarar Christina. Sand är en ändlig resurs. Men det finns fler miljöfordelar än så, det handlar inte bara om att sanden kommer att ta slut.

Återvinningen sparar 30 % energi

Så vilka är miljöfordelarna med återvinning av planglas, utöver att vi sparar på sanden som resurs? Dels handlar det om minskad utvinning och brytning som kan ha eller har negativ miljöpåverkan, dels handlar det om att spara energi. Faktum är att processen att återvinna planglas sparar 30 % energi jämfört med att producera helt nytt glas från naturliga råmaterial.

I stället för att glaset vid Kexen Östra deponerades eller nedvärderades till att bli förpackningar, får det nu helt nytt liv och kan bli till återvunna, transparenta fönster i en framtida byggnad. En cirkel kommer att slutas och processen kan göras om och om och om igen.

Den gröna given visar en gemensam väg framåt

CSRD och taxonomiförordningen är delar i EU:s gröna giv på vägen mot ett klimatneutralt Europa 2050. De innebär att vi går från att ha en kort skrivning i svensk lag om hållbarhetsredovisning, till att ha tolv stycken standarder på totalt cirka tusen sidor att förhålla oss till.

När de nya lagarna börjar gälla för kommunkoncernen år 2025 och den första hållbarhetsredovisningen som påverkas kommer först ett år senare, så har arbetet redan pågått ett tag hos Örebroporten.

– Hållbarhetsfrågan kommer att lyftas mycket mer nu, både på företagsnivå och högre upp på koncernnivå. Nu träffas vi som koncern och det betyder att tillsammans med de övriga bolagen, framför allt fastighetsbolagen, så måste vi börja rapportera på samma sätt och jobba ännu mer tillsammans, vilket är bra! säger Linus Larsson, hållbarhetsstrateg på Örebroporten.

Det är just det som arbetet under 2024 till stor del har handlat om – samarbete och att skapa samsyn. Dels mellan de olika funktionerna internt på Örebroporten, dels med de övriga bolagen inom kommunkoncernen.

Något förenklat kan CSRD beskrivas som ett direktiv för ökad transparens och att alla berörda företag ska hållbarhetsredovisa på samma sätt. Syftet är att ge investerare och andra intressenter bättre insyn i företagets hållbarhetsarbete och hur deras verksamhet påverkar människor och miljö. EU:s taxonomi är i sin tur ett klassificeringssystem som ska få alla att definiera hållbarhet på samma sätt och definiera vilka intäkter, kostnader och investeringar som är miljömässigt hållbara.

”Försöker underlätta för varandra”

Ett första steg för Örebroporten under året som gick var att utföra dubbla väsentlighetsanalyser tillsammans med ÖBO och Futurum. Med analyserna ringar koncernen in

vilka poster som är väsentliga. Alltså vilka poster som till exempel har en positiv effekt eller är en belastning inom hållbarhetsfrågorna. Utifrån dessa identifieras vad som ska rapporteras, var det finns eventuella luckor att täcka och vilka olikheter som finns mellan bolagen idag. Det är där arbetet befinner sig nu.

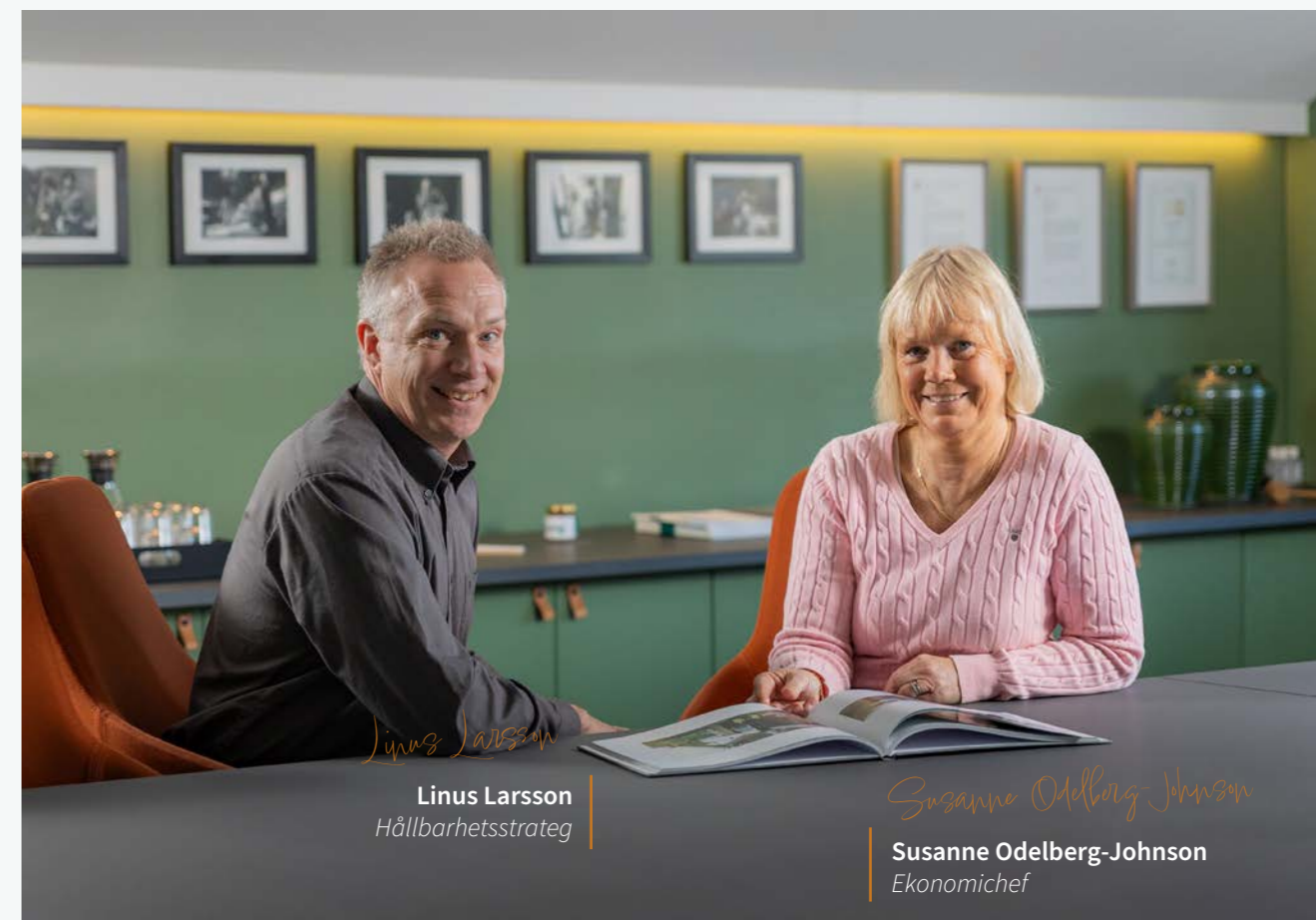
– Det är inte så att vi har sprungit åt fel håll i flera år mot hur det blir nu, utan det är samma frågor som är de viktiga, berättar Linus. Tittar vi på samarbetet den senaste 10-årsperioden skulle jag säga att det har skett enormt mycket. Det finns en helt annan vilja att samarbeta och man har redan enats om väldigt mycket. Nu har vi bra en dialog tillsammans och försöker underlätta för varandra. Det är jätteroligt.

Ett stort arbete initialt

Med intåget av EU:s taxonomi ”går alla över till samma valuta”, som Linus uttrycker det. Det ska göra det enklare att jämföra bolag och underlätta för både hållbara investeringar och hållbara beslut.

– Om ett företag säger idag att de har energieffektiviserat och har betyg sju på en skala, då säger det oss andra absolut ingenting. Så ur ett jämförelseperspektiv är det här jätteintressant och skapar möjligheter för ledningen och styrelsen men även oss medarbetare.

Arbetet med att klassificera kostnader enligt taxonomin är inte ”bara”. Det är ett arbete som kommer att ta tid och förbättras från år till år innan det sätter sig helt. Både Linus och Susanne Odelberg-Johnson, ekonomichef



på Örebroporten, ser stora fördelar med en gemensam modell. De påpekar dock att det nya arbetssättet som initialt blir resurskrävande förmodligen kommer att ta resurser i anspråk från det ”verkliga hållbarhetsarbetet”, innan det återigen kan ta fart på riktigt och då med en brantare uppåttrend.

– När det väl sitter så tror jag att vi kommer kunna göra mer rätt saker framåt, i de olika investeringarna som vi gör i fastigheterna, och göra bättre prioriteringar, säger Susanne och fortsätter:

– Pengar styr mycket. För bolagen finns det ju ekonomiska incitament, som att vi kan låna till lägre ränta om vi uppfyller hållbarhetskraven, samtidigt som värdet på fastigheter som uppfyller ställda kriterier förmodligen kommer att öka, medan fastigheter som inte håller måttet kan bli svåra att både hyra ut och sälja, så kallade ”stranded assets”.

Ungefär som när du köper kravmärkt mjölk

För att EU:s gröna giv verkligen ska ge önskat utfall krävs inte bara ett gemensamt arbetssätt, det krävs även vilja. Den finns hos både Örebroporten och inom

hela kommunkoncernen som länge har haft högt satta klimatmål och en ambition att ligga i framkant. Förhoppningen med taxonomin är att även bankerna och konsumenterna verkligen ska vilja investera grönt, och på så sätt göra det ekonomiskt gynnsamt för alla bolag att arbeta hållbart.

– Exakt, det är som med oss konsumenter i butik. Om vi väljer att köpa kravmärkt mjölk så blir det enklare för jordbrukarna att gå över till den produktionen, för att det finns en efterfrågan på marknaden. Det kommer att fungera på ungefär samma sätt här. Jag tror ju på mänsklighetens goda sida, att vi ändå har viljan att göra väldigt mycket. Det här blir ett strukturerat och bra sätt att göra en förflyttning, för att faktiskt möta den efterfrågan som jag tror kommer att finnas, avslutar Linus.

Läs mer om CSRD och taxonomin →

Vad är CSRD och taxonomin?

CSRD

CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) är EU:s nya direktiv för hållbarhetsrapportering.

Direktivet är en del av EU:s gröna giv och syftar till att:

- Göra hållbarhetsrapportering lika viktig som finansiell rapportering
- Säkerställa standardiserad och jämförbar hållbarhetsinformation inom EU
- Bekämpa greenwashing genom att ställa krav på transparent och verifierbar rapportering
- Styra kapitalflöden mot hållbara investeringar genom bättre insyn för investerare

EU:s taxonomi

Taxonomiförordningen är en EU-lag som fastställer ett klassificeringssystem för miljömässigt hållbara investeringar. Det fastställer en EU-gemensam förståelse för vad som faktiskt kan "klassificeras som hållbart".

Inom EU-taxonomin finns sex miljömål:

- Begränsning av klimatförändringar
- Anpassning till klimatförändringar
- Vatten och marina resurser
- Cirkulär ekonomi
- Motverka miljöföroreningar
- Biodiversitet och ekosystem

CSRD och EU:s taxonomiregler är under utveckling och kan komma att ändras. Vi följer utvecklingen för att säkerställa efterlevnad av eventuella nya krav.

Cirka

13 %

så mycket har den normalårskorrigerade energiförbrukningen minskat i Rådhuset från 2023 till 2024 sedan AI-styrningen installerades där. Ett väldigt lyckat första test!

6,36 ton

så mycket kunde pallas och skickas från totalrenoveringen av Kexen Östra till den nya anläggningen i Örebro för återvinning av planglas.

Cirka

50 %

så mycket koldioxidutsläpp undviker vi när betongstommen återbrukas i stället för att vi bygger nytt. Ett av många hållbara val som har gjorts vid Kexen Östra år 2024.

3,9 %

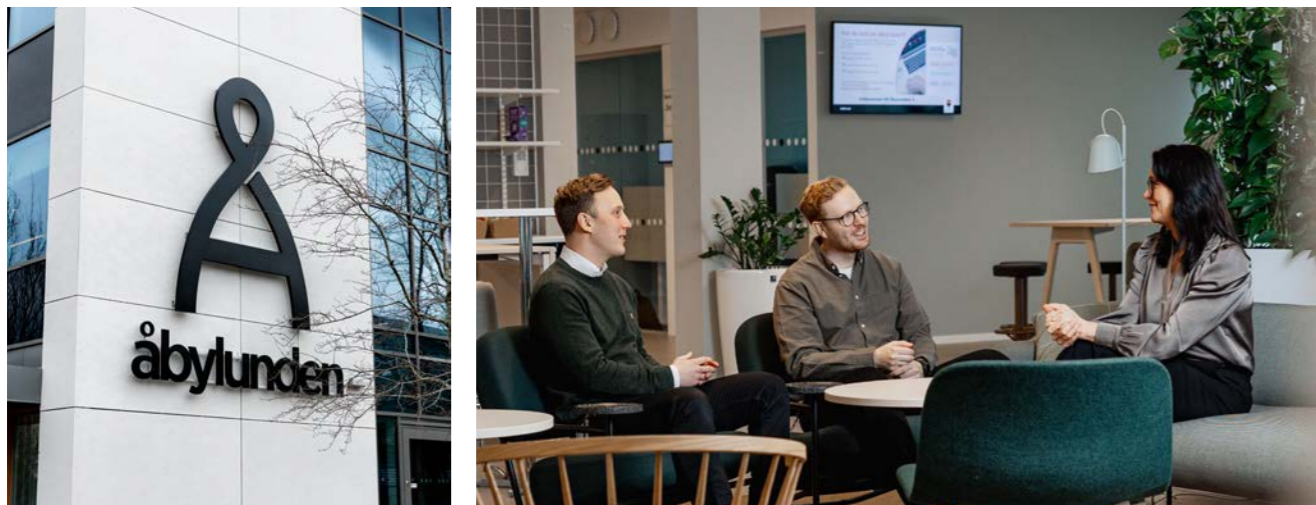
har vår användning av fastighetsel minskat från 2022 till 2024. Användningen av fastighetsel ska sänkas med minst 12 % till 2030, utifrån 2022 års nivå, räknat i kWh per kvadratmeter uppvärmd yta.

6,6 %

har vår användning av fjärrvärme minskat från 2022 till 2024. Användningen av fjärrvärme ska sänkas med minst 8 % till 2030, utifrån 2022 års nivå, räknat i kWh per kvadratmeter uppvärmd yta.

647 kWp

är den samlade effekten för våra egna solceller som vi har installerat under året. Genomslaget av den kraftiga utökningen beräknas synas under 2025!



Äntligen inflyttat i Åbylunden

Efter regn kommer solsken. I fallet med Åbylunden är det extra passande, eftersom den nya fasaden har integrerade solceller. Runt årsskiftet kunde 700 medarbetare i Örebro kommun flytta in på sin nya arbetsplats. Kommunens största arbetsplats har tagits emot väl.

Projektet med att omvandla det klassiska Stadsbyggnadshus 1 till ett modernt kontorshus har, utan omskrivningar, kantats av utmaningar. Allt började för över fem år sedan med en utredning om byggnadens framtid. Stadsbyggnadsförvaltningen hade flyttat till Citypassagen och de uttjänta kontorshusens öde skulle avgöras. Inom ramen för kommunens övergripande strategi att minska lokalkostnader och samla verksamheter på strategiska platser, beslutades att Stadsbyggnadshus 1 skulle bli en ny samlingsplats för fler av kommunens medarbetare. Byggstarten skedde 2021. Men resan påverkades av faktorer som var svåra att påverka.

Dels drabbades huvudentreprenören av en konkurs. Dels blev inflyttningen framflyttad när kommunens upphandling av möbler överklagades. Men i oktober 2024 kunde de första medarbetarna äntligen flytta in i huset som nu kallas Åbylunden 1. Framåt årsskiftet var alla med en utpekad arbetsplats i huset på plats.

– Det kändes väldigt bra att huset fick liv och att det äntligen kunde börja användas som avsett. Det är speciellt att gå och vänta på att få trimma in ett hus ordentligt, berättar Karin Bodin, kommersiell förvaltare vid Örebroporten.

Positiva reaktioner

Albin Muhr vid kommunens lokalplaneringsenhet håller med. Att samordna ett stort projekt, där många mindre arbetsplatser skulle lämnas för att flytta in i en nyrenoverad fastighet, krävde ett stort logistikarbete.

– Nu, några månader efter att alla har flyttat in, känns det nästan oväntat bra. Idag tänker ingen i huset på förseningarna, skulle jag säga. Reaktionerna vi får från medarbetarna är positiva.

99

*Det har blivit
ljus, fräscht och
välkomnande.*



I princip är det enda som återstår av det ursprungliga huset betongstommen. Husets ursprungliga känsla återfinns enbart i trapphusen och en vägg per våningsplan – i övrigt är allt nytt och ansträngningar har gjorts för att det nya ska smälta samman med det gamla. Fasaden har försetts med glas och solpaneler. Åbylunden 1 är Örebroportens första hus med integrerade solpaneler på fasad vilket det ger större upptagningsyta än att använda taket. Solenergin används till husets drift. Tekniska installationer, uppvärmning, utformningen av ytorna för aktivitetsbaserat arbete, takets konstruktion och mycket annat är helt omgjort.

– Det har blivit ljus, fräscht och välkomnande. De få inkörningsproblem vi haft har kunnat åtgärdas ganska snart efter inflyttningen. Ett hus mår som bäst när det fylls med den avsedda verksamheten, säger Alexander Persson på lokalplaneringsenheten.

Karin Bodin vid Örebroporten är nöjd med projektet, som har engagerat många kollegor och byggarbetare. ”Många

ska verkligen ha mycket cred i det här projektet”, som hon uttrycker saken. Att använda den befintliga huskroppen som bas har gett flera fördelar, inte minst ur ett miljö- och klimathänseende.

– Ekonomiskt har vi lyckats hålla projektets kostnader under budget, trots fördröjningarna, och det är bra jobbat av alla inblandade.

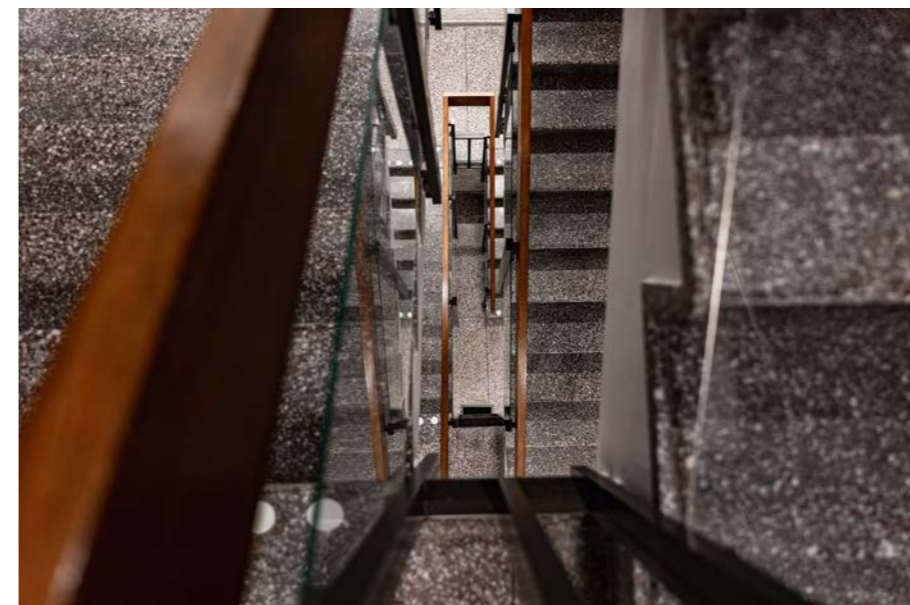
Strategiskt viktigt val

Vad som händer med grannhuset, Åbylunden 2, är ännu inte avgjort. Kommunen och Örebroporten fortsätter sina diskussioner, och enligt Albin Muhr förs de i en positiv anda.

– Den här platsen, Åbylunden som vi nu kallar den, är strategiskt viktig. Det är nära kommunikationer, nära Rådhuset och det finns en positiv utveckling i området som vi kan bidra till. Ambitionen är att hitta en bra lösning för grannhuset också, så får vi se exakt hur och när det blir.



Här finns 760 m² solpaneler som sitter i fasaden
Beräknat utfall är 50 % av fastighetselen (80 000 kWh)



Huset ursprungliga känsla
Återfinns nu i trapphuset



Niclas Söör
Vd på Dospace



Att ha en bra fastighetsägare är viktigt. Det slår Niclas Söör, Dospaces vd och grundare, fast. Den första kontakten med Örebroporten togs redan 2019, och att relationen har upprätthållits genom åren ser han som en styrka, när han ser tillbaka hur etableringen stegvis tog form.

– Efter att vi hördes den första gången har de varit ihärdiga – på ett positivt sätt! En fastighetsägare som både tror på sin produkt och som är intresserad av att lyssna in vad vi var ute efter, det är liksom så vi vill ha det.

Jeanette Berggren, vd på Örebroporten, gläds åt att Dospace valde de aktuella lokalerna.

– Vi har bedömt att Örebro behöver en coworking-aktör i ett centralt läge och är glada att Dospace till slut valde att etablera sig här. Närheten till Conventum kan dessutom vara till stor nytta för arrangörer och mötesdeltagare med tiden.

Tjänsteföretag vanligast

Örebro blev den femte orten där företaget etablerade sig. Dospace riktar sig strategiskt mot regionala huvudstäder med högre utbildning, eftersom dessa städer ofta har en dynamisk marknad där många mindre tjänsteföretag startas och drivs.

– Konsulter av olika slag, teknik, marknadsförare, bemanning – vi har alla typer av tjänsteföretag hos oss. De kan ha egna rum, sitta i ett större rum med sitt nätverk eller arbeta på lediga platser i de gemensamma delarna. Företag med lite fler medarbetare kan vi också hitta lösningar för, berättar Niclas.

Lokalerna på Näbbtorgsgatan, belägna på andra våningen i det hus som en gång inrymde stadsbiblioteket, sträcker sig över 1100 kvadratmeter. Närheten till kommunikationer har varit en avgörande faktor vid valet av plats. Lika viktigt är möjligheten att anpassa lokalerna till Dospaces inredningskoncept – och att fastighetsägaren kavlar upp ärmarna för att se till att det fungerar på ett effektivt sätt.

– Örebroporten har gjort ett bra jobb. För mig är det viktigt, eftersom jag varit med och skapat både företaget och designen från start. Det har blivit jättebra här i Örebro, tycker jag, säger Niclas och tar en klunk av kontorskaffet.

Flexibla lösningar

På Dospace i Örebro finns plats för cirka 150 personer, fördelat på både mindre och större rum, samt gemensamma ytor.

– Vi för en dialog med varje kund om deras behov. Företag som vill ha fler medlemskap, alltså platser för fler medarbetare, kan få det på det sätt som passar dem, berättar Niclas, som delar sin tid mellan företagets fem olika etableringar runt om i Mellansverige.

– På plats i Örebro finns vår regionchef Camilla Halling, som sköter den dagliga driften. Camilla arbetar med att ta emot nya kunder, men också med att se till att allt det praktiska fungerar – frukost, catering, konferensbokningar och så vidare. Hon ser även till att det arrangeras events och att fikastunderna blir en naturlig mötesplats för dem som vill ta en paus från arbetet.

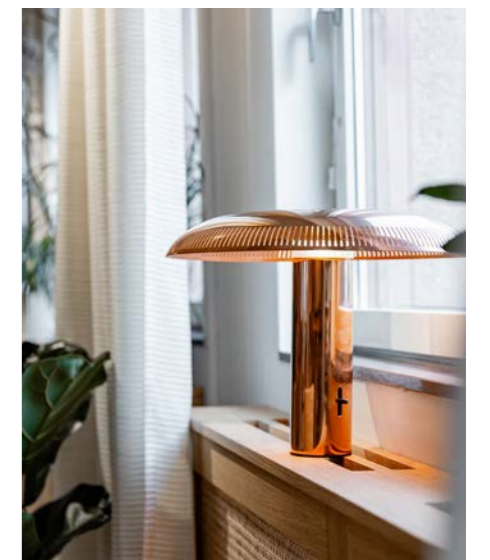
I Örebro finns flera aktörer på marknaden för co-working och kontorshotell. Trots konkurrensen har Dospace valt att etablera sig här.

– När vi hittar rätt läge och rätt fastighetsägare för vårt koncept är konkurrensen inget bekymmer. Snarare är det en fördel att marknaden mognar. Att fler och fler företag som idag arbetar hemifrån eller sitter ensamma i olika sammanhang där de saknar en vardagsgemenskap eller ett nätverk, får upp ögonen för att denna möjlighet finns.

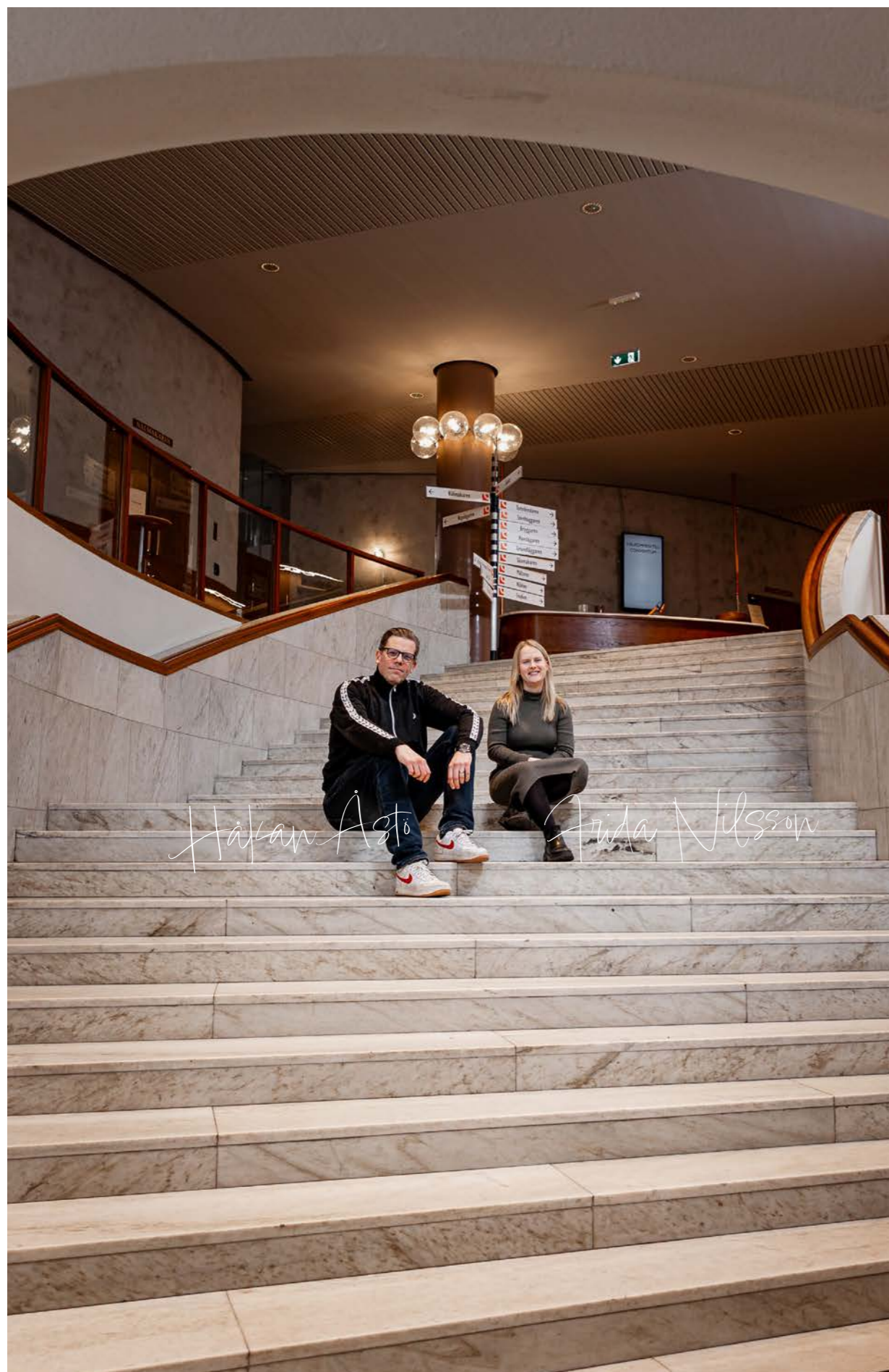
– Jag tror att vi, de olika aktörerna, fortfarande inte har fångat upp hela den lokala marknaden. Att vi redan efter bara någon månad har fyllt hälften av våra platser är ett tydligt tecken på det, säger Niclas.

EN NY PLATS FÖR KREATIVT FÖRETAGANDE

En plats för småföretagare som vill verka i en kreativ miljö med en stark gemenskap – det är vad Dospace erbjuder från sina lokaler vid Olof Palmes torg i Örebro. Sedan hösten 2024 är verksamheten igång, och redan efter ett par månader är beläggningen god.



1 100 kvadratmeter
Kreativ miljö med gemenskap



Håkan Åstö och Frida Nilsson
Kommerciell förvaltare och projektledare

Tidstypisk elegans bevaras i Medborgarhuset

Medborgarhuset i Örebro är en ikon inom svensk arkitektur, känd för sin funktionella elegans. När salsvåningen nu genomgått en omfattande renovering har ursprungliga detaljer varsamt återställts, samtidigt som modern teknik integrerats för att möta dagens behov.

Medborgarhuset är känt i hela världen för sin tidstypiska, funktionella elegans. Huset stod klart 1965 och är än idag fyllt av aktiviteter och människor, precis som avsett. För att både det visuella intrycket och den vardagliga användningen ska bevaras, krävs regelbundna renoveringsinsatser – ibland av större slag. Salsvåningen i Medborgarhuset, en trappa upp från bottenplanet, har nyligen genomgått en omfattande renovering där flera av de ursprungliga kvaliteterna lyfts fram.

– Den här typen av arbetsinsatser gör man inte många gånger i mitt jobb, säger projektledaren Frida Nilsson, som har varit spindeln i nätet under renoveringsarbetet.

Mer likt originalet

Frida beskriver med vilken varsamhet ett bevarandevärt hus måste hanteras. Varenda detalj är viktig, från materialval till omsorgen om att inte påverka helhetsintrycket med exempelvis tekniska installationer.

– Huset ser nu mer ut som det gjorde vid invigningen än när vi påbörjade renoveringen 2022, berättar Frida och ger några exempel på den noggrannhet som arbetet har krävt.

Rätt nyanser på väggarnas böljande betongstruktur. Tygval och sömnad av skärmar till de klassiska Pia-lamporna, som plockats fram från lång vila i förråd och nu åter hänger på sina ursprungliga platser. Dörrar har monterats ner och snickerirenoverats. Ett nytt trägolv med det karaktäristiska mönstret har lagts, bit för bit, för hand. Handtag har renoverats. Gamla tekniska installationer har avlägsnats och ersatts av nya, som har kunnat integreras bättre i helheten. Salsvåningen speglar numer arkitekterna Erik och Tore Ahlséns ursprungliga vision.

Samtidigt har modern teknik inte försakats. Belysning, anpassningar för funktionshindrade och specifika lösningar för konferensverksamheten har förbättrats. Frida lyfter särskilt fram samarbetet med kommunens stadsbyggnadsantikvarie, som har varit en viktig förutsättning för att lyckas.

– När vi hittar balansgången mellan att renovera utifrån faktiska behov och samtidigt bevara husets unika uttryck, då känns det jättebra.

Uppgraderad teknik

Det är konferenscentret Conventum som använder salsvåningen i sin verksamhet. Enligt Örebroportens kommersiella förvaltare Håkan Åstö är det viktigt att Örebroporten, som fastighetsägare, bidrar till goda förutsättningar för hyresgästen att vara attraktiv på sin marknad.

– Renoveringen av salsvåningen har blivit väldigt uppskattad av vår hyresgäst. Det finns ett speciellt värde i att kunna välkomna konferensgäster till en så unik byggnad. Att tekniken har kunnat uppgraderas i samband med renoveringen är ett stort plus, säger han och berättar att anpassningar även sker på andra håll i byggnaden, frikopplat från det specifika projektet för salsvåningen.

– En viktig förbättring, ur ett kundperspektiv, är att vi har kunnat erbjuda bättre ytor på våningen. En biosalong som installerades på 1980-talet har tagits bort och ersatts av flexibla möbleringsmöjligheter i en av salarna. Det var något som efterfrågats, berättar Håkan.

Under våren 2025 är projektet helt slutfört.



Varenda detalj är viktig, från materialval till omsorgen om att inte påverka helhetsintrycket

Manegen krattas för stadsdelsparken

Örebro kommuns ambition är att göra Brunnsparcken till en levande stadsdelspark. Örebroporten arbetar aktivt för att stötta den intentionen. Den klassiska parken för folk- och nöjesliv går en ny framtid till mötes.

Under 2024 har Örebroporten genomfört en fastighetsindelning i Brunnsparcken. Området går från att vara en sammanhängande till flera separata fastigheter, där varje del ska kunna köpas och utvecklas enskilt. Kommunen har under denna process tagit över parkmarken och en parkeringsyta. Gatunätet kvarstår i gemensam ägo.

Redan står det klart att Parkteatern kommer att drivas vidare av hyresgästen Nya Teatern. Liknande möjligheter öppnas upp för hyresgäster och nya aktörer, som vill bidra till platsens utveckling.

Parken har en lång historia som en central del av Örebro nöjes- och fritidsliv. Traditionellt har den fungerat som en folkpark med en rik kulturverksamhet. Men över tid har förutsättningarna förändrats och Brunnsparckens kostym sys varsamt om. Just nu pågår utvecklingsinsatser i

kommunens regi, för bland annat förbättrad tillgänglighet och ny belysning. Samtidigt tar några nya tillskott form, som exempelvis en skateboardpark.

Örebroporten ser utvecklingen av Brunnsparcken som ett långsiktigt åtagande och kommer att fortsätta vara en aktiv del av arbetet i området. Ett särskilt skäl till detta är att flera av byggnaderna har kulturhistoriskt värde och kräver en varsam förvaltning. Det är därför viktigt att hitta rätt ägare som både kan bevara byggnadernas unika karaktär och utveckla dem för framtiden.

Redan under 2025 kommer dock några av byggnaderna att kunna få nya ägare, vilket skapar nya möjligheter för investeringar och vidareutveckling. På så sätt får Brunnsparcken ännu bättre förutsättningar att bli en dynamisk och attraktiv mötesplats i Örebro. Manegen krattas för Brunnsparckens nästa föreställning.



Snabbfakta

Vad? Brunnsparcken i Örebro

Vad? En klassisk park för folk- och nöjesliv

Nu då? Går en spännande framtid till mötes, där Örebroporten arbetar aktivt med att stötta Örebro kommuns ambition att göra Brunnsparcken till en levande stadsdel.

Byggnader? Inne på Brunnsparcken återfinns byggnader som Parkteatern, Regnbågen, Brunnen, Svalan, Globen, Sommarbo, Gröna Villan och Odislunden. Äldst av dessa är Brunnen som byggdes redan 1801.



Grenadjärstaden – sista steget i en 20-årig utvecklingsresa

När Örebroporten bildades var området Grenadjärstaden en av de första utmaningarna som bolaget tog sig an – ett regemente skulle bli en del av den civila staden. Trägen vinner! Under 2024 har de sista delarna av det gamla infanteriregementets lokaler och markområden styckats av för att bli egna fastighetsbildningar.



”



Det handlar mer om att ge långsiktiga förutsättningar.

David Nordvall
Hyres- och fastighetschef

David Nordvall

Idag är Grenadjärstaden en helt integrerad del av Örebro, med bostäder, företags- och verksamhetslokaler av olika slag. För att arbetet ska kunna bli helt slutfört, drygt 20 år efter att det inleddes, behövde de sista delarna av området indelas i egna juridiska fastigheter. Detta steg har planerats och genomförts under 2024.

– Vi har drivna hyresgäster i området som är berörda av detta och nu ges de som önskar se utveckling i eller kring sina verksamheter möjligheter till det, säger David Nordvall.

Alla nybildade fastigheter kommer inte att säljas. Till exempel har Örebro kommun verksamhet i området och där kommer Örebroporten kvarstå som fastighetsägare.

– Men ägandet kan breddas inom det 11 200 kvadratmeter stora innehavet vi har kvar i Grenadjärstaden. Det handlar mer om att ge långsiktiga förutsättningar för aktörer som vill äga och driva utveckling i området, säger Nordvall.

Ett viktigt skäl till att fastighetsindelningen gjordes nu är de tekniska förutsättningarna för utveckling i området. Ledningsnätet under mark härrör från den militära verksamhetens tidevarv. Vissa delar av nätet blir kvar för potentiell användning inom den gamla kaserngårdens gränser, för de framtida fastighetsägare som önskar den möjligheten. Örebroporten kommer dock, i de innehav de ska ha kvar, välja att ansluta dem till kommunens nät. Ett val även andra fastighetsägare kan göra, för att den tekniska försörjningen ska fungera tryggt över tid.

Ständigt lärande för ett starkare Örebroporten

Kundernas krav förändras ständigt. Då måste Örebroporten förändras i takt med dem. Genom utbildningar, mentorskap och erfarenhetsutbyte utvecklar medarbetarna sina färdigheter. Under året har medarbetare genomgått utbildningar inom ett brett spektrum av områden. Här delar några av dem sina tankar kring kompetensutvecklingen de tillskansat sig.



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

När du arbetar på Örebroporten är du med och bygger ett starkare och växande Örebro. Tillsammans gör vi plats för våra elitlag, mer musik och upplevelser, fler möten, viktiga samhällsfunktioner och ett starkare näringsliv.

Idag är vi fler än 50 medarbetare i cirka 25 olika yrkesroller. Med andra ord finns det både många och stora möjligheter att utvecklas hos oss och tillsammans med Örebro.

Vi lägger löpande upp våra lediga tjänster på vår hemsida.



Fastighetsteknikern som utmanade sig själv

Markus Johansson
Fastighetstekniker

Markus Johansson

Att sätta sig i skolbänken igen kan vara en utmaning – men också en möjlighet att växa. Under 2024 har en av Örebroportens fastighetstekniker Markus Johansson genomgått en utbildning för att höja sin behörighet inom el.

– En eller två dagar i veckan i ett halvår har det hållit på. Det var en utmaning att sätta sig så länge i skolbänken, men samtidigt väldigt roligt. Inte minst att arbetsgivaren tyckte att jag skulle gå, säger han.

Med den nya auktorisationen kan han utföra fler uppgifter, men det är alltid företaget som avgör vilka arbetsmoment han får ta sig an.

– Jag hoppas att min nya kompetens kommer till användning. Vi ska sitta ner och diskutera vad jag ska ta mig an. Vi har många duktiga personer på el i bolaget, så jag kommer använda mig av dom om jag skulle känna mig osäker. Men jag hoppas också kunna driva en del el-frågor framåt tillsammans med andra.

Utöver den tekniska kunskapen har utbildningen också gett något annat: en större trygghet i yrkesrollen och en starkare gemenskap med kollegor.

– Jag fick otroligt fin hjälp av mina arbetskamrater under utbildningen, och det var en häftig känsla att få högsta betyg, efter all hjälp jag fått.



Ett steg mot mer Örebronytta

Erik Blom
Fastighetsutvecklare

Erik Blom

Erik Blom är fastighetsutvecklare på Örebroporten med bred erfarenhet av fastighetsfrågor. För honom betyder kompetensutvecklingen att bolaget erbjuder en möjlighet att bygga på befintlig kunskap. Därmed skapas bättre förutsättningar för bolagets långsiktiga fastighetsutveckling.

Under året har han genomfört en distansutbildning i exploateringsavtal, en viktig del av arbetet med att utveckla Örebro.

– Med bättre kunskap om exploateringsavtal kan vi både ställa tydligare krav och begränsa risker i våra projekt, säger han.

Den nya kunskapen kommer till användning i flera av de stora utvecklingsprojekten, från Kvinnersta till Aspholmen och Mannatorpsvägen.

– Genom att hålla oss uppdaterade och kompetenta inom våra respektive områden kan vi skapa bättre affärsprocesser och ökad kundnytta. Det ska leda till att man så bra som möjligt kan bidra till Örebros utveckling, som Örebroporten är en del av.



Kunskap om arbetsgruppers dynamik

Sara Eriksson Milic

Sara Eriksson Milic
Projektledare

Sara Eriksson Milic, projektledare på Örebroporten, har under året genomgått en utbildning inom ledarskap och gruppdynamik, som sträckt sig över fem tillfällen över en längre tid.

– Jag vill bli bättre både som projektledare och i relationen till alla kollegor. Jag känner mig dessutom mer motiverad när jag utvecklas i min roll, säger hon.

Genom utbildningen har hon fått en djupare förståelse för hur arbetsgrupper fungerar och hur de påverkas av exempelvis förändringar.

– Jag hoppas jag kan bidra till att vi blir effektivare i våra projekt genom att skapa ett öppet arbetsklimat och ta tillvara allas kunskap. Utvecklingen går väldigt snabbt, med till exempel AI-teknikens påverkan, och jag tycker det är spännande att arbeta med hur vi drar nytta av utvecklingen på ett klokt sätt. Det känner jag mig taggad inför!

Sara Eriksson Milic



Mattias Waller

Att leda förändring runt ny teknik

Mattias Waller
Projektutvecklingschef

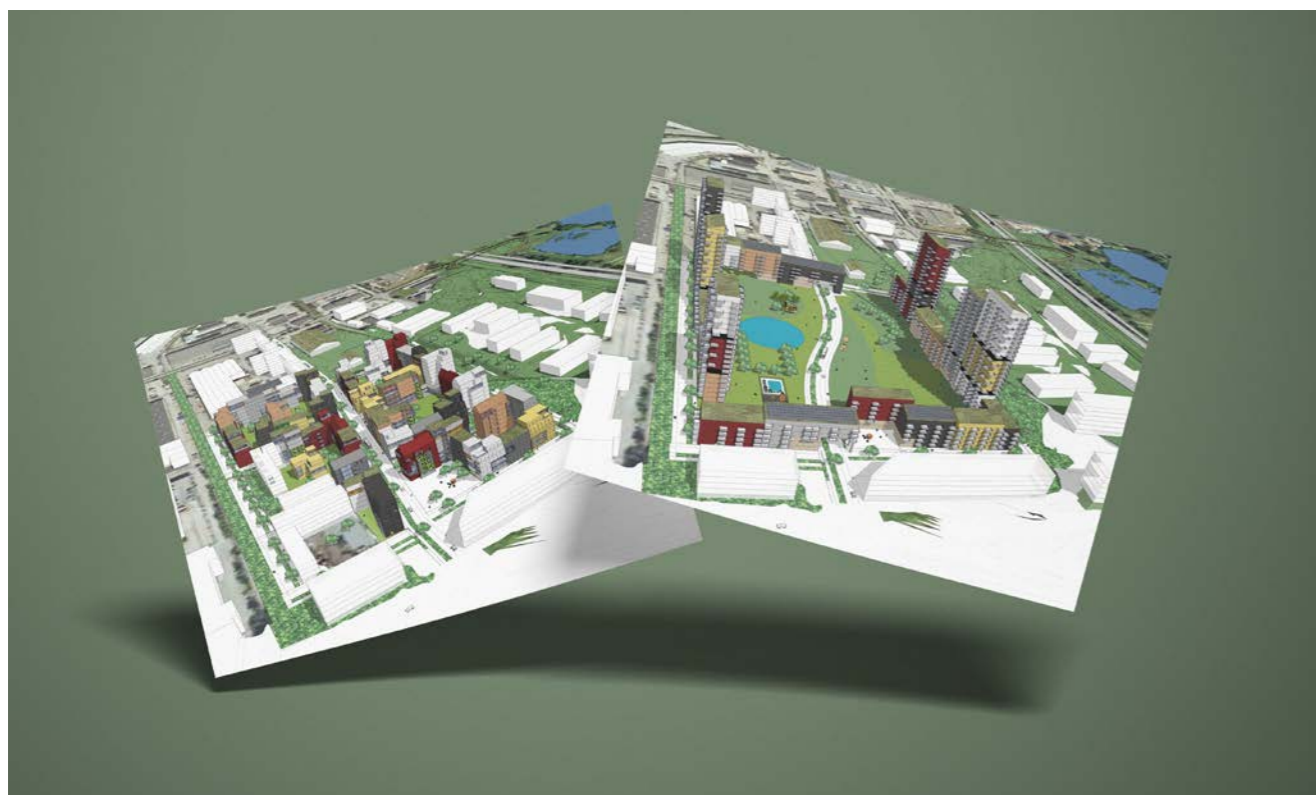
För Mattias Waller, projektutvecklingschef på Örebroporten, är kontinuerligt lärande viktigt både på ett personligt plan och för sammanhanget han arbetar i.

Under året har han genomfört utbildningar inom AI, förändringsledning och konflikthantering.

– Det är viktigt att hålla sig à jour för att kunna bidra till bolagets utveckling. Dessutom är det stimulerande att lära sig nya saker och omsätta dem i praktiken. Inom AI går utvecklingen snabbt och våra kunder ska vara trygga med att vi försöker dra nytta av möjligheterna, säger han.

Förutom sin egen utveckling ansvarar han för att säkerställa att alla medarbetare inom avdelningen har en individuell kompetensutvecklingsplan.

– Vi har haft gemensamma utbildningar inom upphandling, bygglagstiftning och grupputveckling. Min förhoppning är att vi upplevs som kompetenta i alla möten, både med hyresgäster och leverantörer.



Ny plats för bostäder på Aspholmen

Inbäddat bland näringsverksamheter på Aspholmen ligger fastigheten Virkeshandlaren. Tidigare har kommunens tekniska förvaltning drivit sin verksamhet där. Nu är byggnaderna uttjänta, och något nytt ska skapas på platsen. Därför har Örebroporten startat ett framtidsarbete som kan leda till ett nytt bostadsområde på Aspholmen.

Snabbfakta

Adress: Skvadronvägen 13

Fastighetsbeteckning: Virkeshandlaren 11

Tidigare: Örebro kommuns tekniska förvaltning

Framtid: Eventuellt ett nytt bostadsområde



Christina Krönert Lind

99

Beroende på hur man tänker sig utvecklingen kan det bli upp mot 1 000 bostäder.

Christina Krönert Lind
Fastighetsutvecklingschef

Örebro har vuxit de senaste åren. Aspholmen är utpekad via ett planprogram för Aspholmen-Nasta som nytt centralt utvecklingsområde för både bostäder och arbetsplatser. Det blir allt svårare att hitta centrumnära ytor som kan exploateras för boende, och därför är den här möjligheten intressant.

För att det ska bli lyckat krävs både tid och tankekraft – idag är ytorna på och omkring Virkeshandlaren inte förberedda för bostäder. Visserligen är processerna kring rivning redan påbörjade för Virkeshandlaren. Det är en bra start. Men det finns flera utmaningar att lösa.

– När vi tittar på Aspholmen och vilka steg som behöver tas, tänker vi mycket på tillgängligheten till området. För att bostadsexploaterer, och i nästa steg potentiella boende, ska bli intresserade att investera tror vi att det är viktigt att skapa fler möjligheter att ta sig till området med gång, cykel och bil, säger Christina Krönert Lind, fastighetsutvecklingschef på Örebroporten.

– Beroende på hur man tänker sig utvecklingen kan det bli upp mot 1 000 bostäder på de områden som

Örebroporten och kommunen redan förfogar över runt fastigheten Virkeshandlaren, säger Christina, som tillsammans med sina medarbetare för diskussioner med kommunen om hur framtidsplanerna ska dras upp.

Det finns skisser både på ett område med stora grönytor och lite högre hus, och på en lösning med mindre plats för grönska och lägre hus. Andra närliggande fastigheter kan också tänkas ingå i en samlad utveckling, men planeringens kärna utgår från de delar kommunkoncernen äger. Kommunen överväger om en bussgata genom det nya området är en god idé. En skola behöver få plats om det ska vara möjligt att locka fler boende. Det kan också ges utrymme för kompletterande service och handel, utöver det som redan finns på Aspholmen.

– Att vara ute i god tid och ha en öppen och rak dialog är vad som för sådana här projekt framåt. I den bästa av världar skulle färdiga detaljplaner finnas om några år, och spaden skulle kunna sättas i jorden för nya bostäder på Aspholmen senast runt 2030, säger Christina Krönert Lind.



Adress: Mannatorpsvägen 1
Fastighetsbeteckning: Olaus Petri 3:241
Area: 45 500 kvm



Nästa steg för Svampenterminalen

Viktigt utvecklingsområde norr om centrum

I Ärlighetens namn har det inte varit särskilt vackert nere vid järnvägen, en kort bit från landmärket Svampen. Den så kallade Svampenterminalen har nu gjort sitt. Under de kommande åren går arbetet från idé till handling för att ge ett välkommet ansiktslyft till Mannatorpsvägen och dess omgivning.

Det finns redan ett rivningslov för terminalbyggnaden, vilket innebär att örebroarna kommer att se en tydlig förändring redan inom något år. Att skapa en ny och mer ordnad bebyggelse tar dock längre tid. Planeringsarbetet är avgörande. Omkringliggande industriverksamheter måste beaktas, liksom Lillåns flöden och behovet av översvämningsytor. På den aktuella sidan av järnvägen är ändå Örebroportens bedömning att utmaningarna är hanterbara - utvecklingen kan starta snabbt.

På Örebroporten ser man även behovet av att bestämma läget för en ny övergång, eller tunnel under järnvägen som en viktig framgångsfaktor för att möjliggöra nya verksamheter och potentiella bostäder. Hur och var denna övergång ska byggas kräver samarbete mellan flera myndigheter och aktörer.

Örebroporten skissar både på hur området kan byggas ut som en helhet och hur det kan ske stegvis. Kanske kan

delar av området användas som pendlerparkering eller som extra parkering till Kexenområdet, bara ett stycke bort, under de år då de första etapperna bebyggs. Alternativen är många.

Av de cirka 70 000 kvadratmeter bruttoarea som området tillåter, bedöms 20 000 kvadratmeter lämpa sig för bostäder enligt tidiga kalkyler. I övrigt kan det handla om kontor eller andra typer av verksamhetslokaler, som både privata aktörer och offentliga verksamheter kan ha behov av. Mannatorpsvägen ligger nära centrum och centralstationen – en potential som är viktig att ta tillvara. En utveckling av området skulle även stärka förutsättningarna för service och tillväxt i befintliga bostadsområden i norra Örebro.

Örebroportens styrelse har varit involverad i processen genom att godkänna rivningen av terminalen och söka planbesked för den första tredjedelen av området. Nu inleds en resa, vid den gamla terminalen, som många örebroare kommer följa med stort intresse.



Vi är Örebroporten

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

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

Ägarförhållande

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

Dotterbolag och dotterdotterbolag

Gustavsvik Resorts AB ägs sedan 29 november 2024 till 100 procent av Örebroporten Fastigheter AB. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att äga, förvalta och utveckla fritids- och turistanläggningar i Örebro kommun och därmed förenlig verksamhet.

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

Örebro Diskusen Fastighet AB, ägs till 100 procent av Örebroporten Holding AB. Bolaget skall bedriva verksamhet i form av att äga och förvalta fastigheter och därmed förenlig verksamhet.

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

Gustavsviks Utvecklingsbolag AB ägs sedan 29 november 2024 till 100 procent av Örebroporten Förvaltning AB. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att utveckla och projektera mark och fastigheter i Örebro kommun, förvärva, äga och överlåta fastigheter och/eller aktier i dotterbolag som äger fastigheter i Örebro kommun, samt idka därmed förenlig verksamhet. Gustavsviks Utvecklingsbolag AB äger 100 procent av aktierna i Kikapu i Örebro AB.

Intressebolag

Örebroläktaren AB har ägts tillsammans med ÖSK Elitfotboll AB, KIF Örebro DFF och Dagdeg Eyravallen AB. Örebroporten Fastigheter AB ägde 5 procent av aktierna. Bolaget har likviderats under 2024.

Styrelse

Ledamöter

Anders Åhrlin, *ordförande*
Max Klarvik, *1e vice ordförande*
Efwä Nilsson, *2e vice ordförande*
Elisabeth Karlsson Zuaw
Cecilia Hermansson
Mårten Blomqvist
Lars Modig

Suppleanter

Anne-Lie Johansson
Johan Kumlin
David Larsson

Revisorer

Per Modin, Ernst & Young

Lekmannarevisorer

Brita Bjelle
Lars Bjurström

Övriga som deltar på styrelsens sammanträden

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

Därtill andra föredragande tjänstemän beroende på ärenden

Vision, uppdrag och affärsidé

Vår vision

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

Vårt uppdrag

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

Affärsidé

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

Fastighetsbestånd

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



1. Kvinnersta



2. Tankbilen / Berglunda



3. Svampenterrnalen



4. Kexenområdet



5. Grenadjärområdet



6. Skofabriken i Skebäck & Tambox



7. Tybblelundshallarna



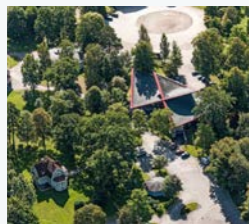
8. Novahuset, Örebro Universitet



9. Eyrafältet



10. Birgittaskolan & Birgittahallen



11. Brunnsparken



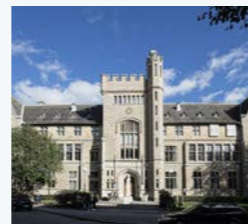
12. Målaren 19



13. Virginska gymnasiet



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



15. Rudbecksgymnasiet



16. Örebro Rådhus



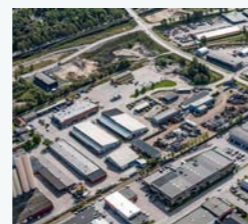
17. Västra Bangatan / Ringgatan



18. Kulturkvarteret



19. Folkets hus



20. Virkeshandlaren

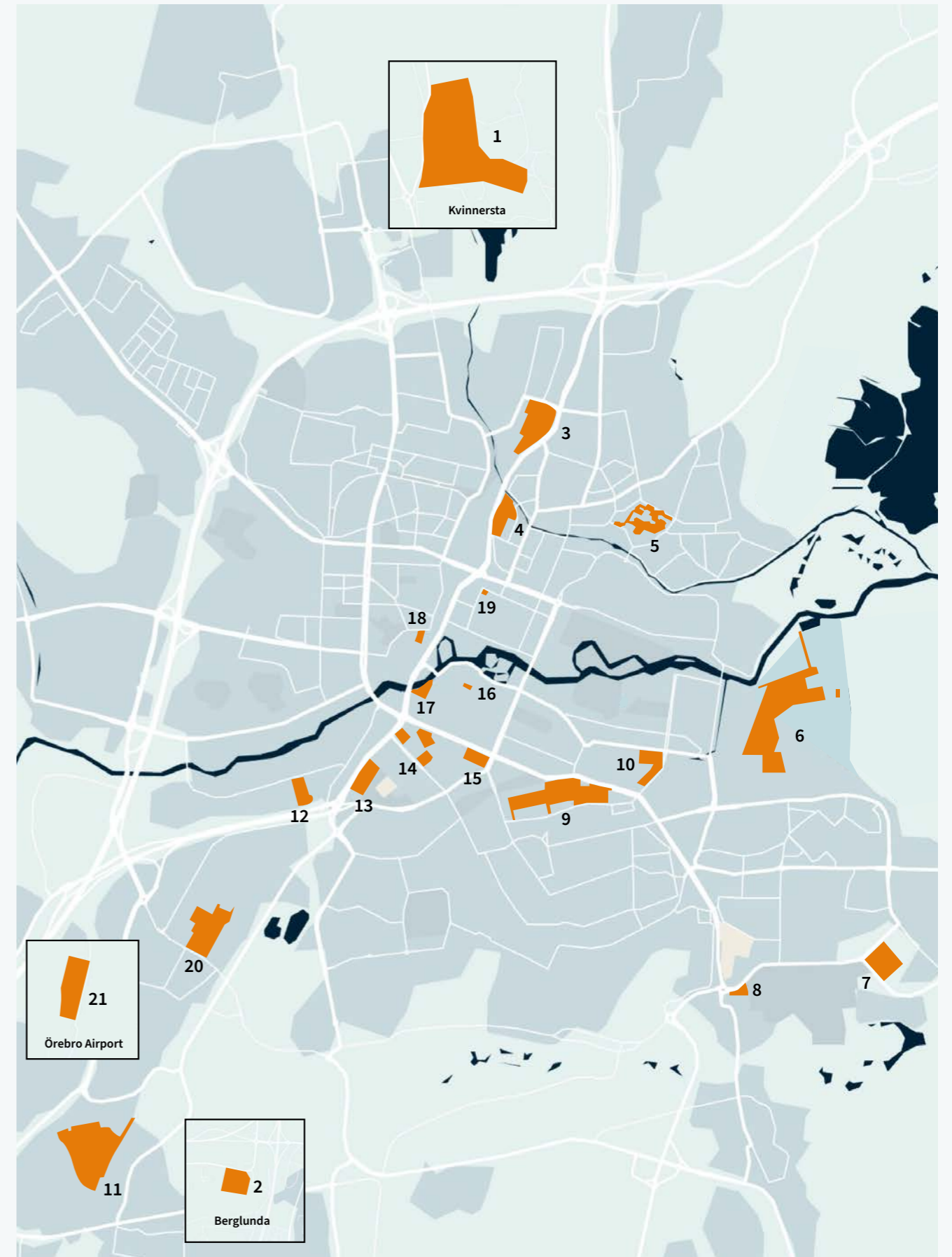


21. Örebro Airport



Nyfiken på mer?

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



Örebroporten Fastigheter AB

Orvar Bergmarks plats 2 B

702 23 Örebro

019 – 676 22 30

info@orebroporten.se

www.orebroporten.se