

Hållbarhetsrapport

Örebroporten Fastigheter AB

Dokumentets namn Hållbarhetsrapport	Version 1.0	Diarie. nr	Sida 1(19)
Dokumentägare Linus Larsson	Godkänd Styrelse 2022-02-17	Process Strategisk ledning	Giltig från 2022-02-17

Innehåll

Det här är Örebroporten	4
Örebroportens uppdrag och affärsmodell	4
Organisation och arbetssätt	5
Intressentdialog och väsentlighetsanalys	6
VD kommenterar	7
Örebroporten och Örebro kommuns hållbarhetsprogram	8
Vad är ett hållbart samhälle?	8
1 Örebroare I sin fulla kraft	9
2 Lärande, utbildning och arbete genom hela livet i Örebro	9
3 Ett tryggt och gott liv för alla I Örebro	9
4 Örebro skapar livsmiljöer för god livskvalitet.....	9
5 Ett klimatpositivt Örebro med friska ekosystem och god biologisk mångfald.....	9
6 Hållbara och resurseffektiva Örebro	9
Strategi med tre fokusområden	10
Fokusområde Resurser och klimat	10
Fokusområde Människan i Örebro.....	10
Fokusområde Samverkan för Örebro	11
Styrning och uppföljning	12
Fokusområde Resurser och klimat	12
Energiförbrukning.....	12
Koldioxidbelastning 2014-2021	13
Tillförsel av förnyelsebar energi.....	13
Klimatanläggningar.....	13
Fordon	14
Byggnation.....	14
Gröna finanser	14
Miljöanpassat byggande.....	14
Vad är då Miljöbyggnad?.....	15
Biologisk mångfald	15
Avfallshantering.....	15
Risker	16
Fokusområdet ”Människan i Örebro”	17

Dokumentets namn Hållbarhetsrapport	Version 1.0	Diarie. nr	Sida 2(19)
Dokumentägare Linus Larsson	Godkänd Styrelse 2022-02-17	Process Strategisk ledning	Giltig från 2022-02-17

Attraktiv arbetsgivare.....	17
God arbetsmiljö.....	17
Antikorruption.....	18
APT.....	18
Förändringar av uppdrag, uppföljning och förebyggande arbete.....	18
Krisgrupp.....	19
Risker.....	19
Människorna i Örebro.....	20
Fokusområdet "Samverkan för Örebro".....	21
Innovations gemenskap.....	21
Gröna hyresavtal.....	21
Samarbeten i bolagsform.....	21
Risker - svårigheter.....	21
Uppdrag ÖSB.....	22
Risker - svårigheter.....	22
Ekonomi.....	23
Resultat.....	23
Gröna investeringar.....	23
Coronaeffekter.....	23
Förvärv och försäljningar.....	24
Ny- och ombyggnationer.....	24
Uppföljning ekonomiska mål.....	25
Tabell GRI-index.....	26

Dokumentets namn Hållbarhetsrapport	Version 1.0	Diarie. nr	Sida 3(19)
Dokumentägare Linus Larsson	Godkänd Styrelse 2022-02-17	Process Strategisk ledning	Giltig från 2022-02-17

Det här är Örebroporten

Örebroportens uppdrag och affärsmodell

Örebroporten Fastigheter, nedan kallat Örebroporten, är ett kommunalt fastighetsbolag. Örebroporten är helägt av Örebro Rådhus AB som i sin tur ägs av Örebro kommun. Örebroporten i sig är i sin tur ägare och delägare i ytterligare bolag. Denna hållbarhetsrapport avser endast Örebroporten, underliggande dotter- och intressebolag ingår alltså inte i rapporteringen. 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 samhällsnytta som är affärsmässig. 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 är svårt att på kort sikt räkna hem ett projekt eller en insats ekonomiskt. Om ett projekt eller en insats är tveksam ur strikt ekonomisk synvinkel kan en samlad bedömning ändå landa i att projektet/insatsen ska genomföras.

Dokumentets namn Hållbarhetsrapport	Version 1.0	Diarie. nr	Sida 4(19)
Dokumentägare Linus Larsson	Godkänd Styrelse 2022-02-17	Process Strategisk ledning	Giltig från 2022-02-17

Bolaget äger och förvaltar ungefär 380 000 kvadratmeter lokaler. Variationen av är stor, det är en blandning av nytt och gammalt. Många byggnader är unika och speciella både avseende sin utformning och sin verksamhet. Några av de objekt som Örebroporten förvaltar är elitidrottsområdet på Eyrafältet, Conventumanläggningen, Örebro Airport, Kulturkvarteret och utbildnings- och kontorsbyggnader. Ett av uppdragen är också att utveckla nya miljöer och vara en motor i förändringen och utvecklingen av staden.

Omsättningen var 376 mnkr för 2021. Antalet årsanställda var 43 personer.

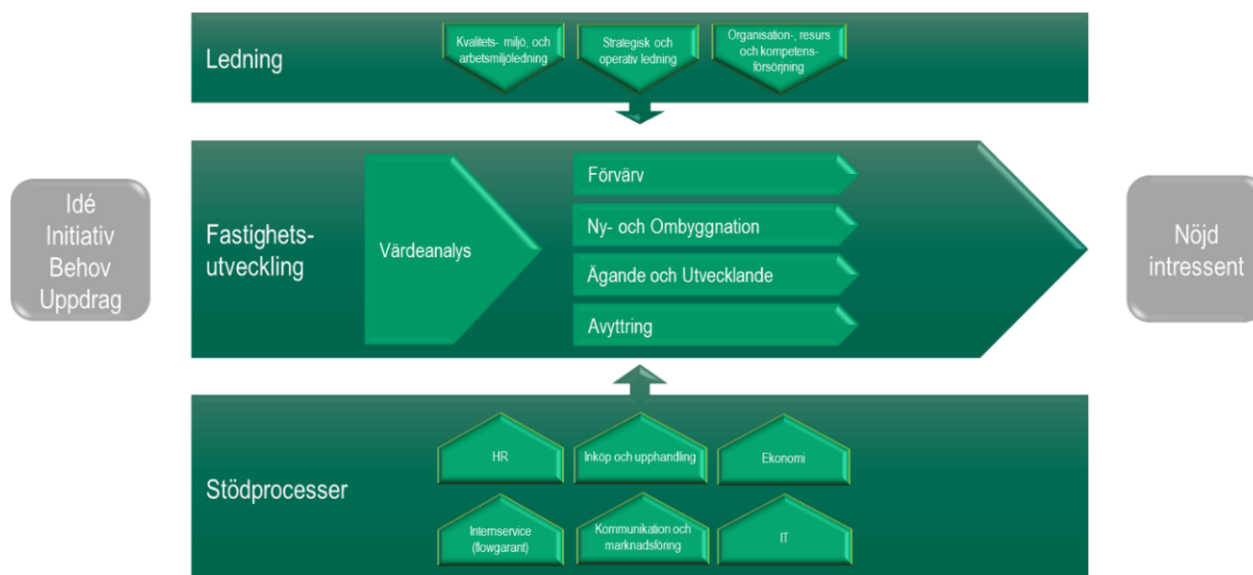
Affärsidén är att utveckla hållbara miljöer som stärker Örebro.

Vision – Nya möjligheter

Vår värdegrund

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

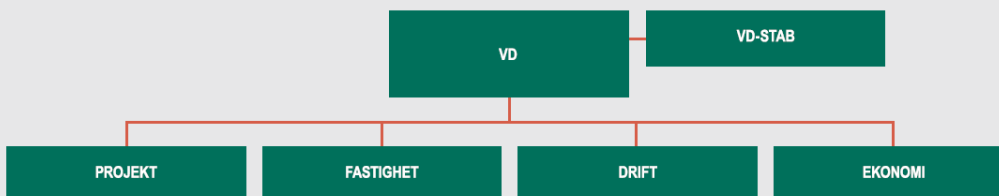
Organisation och arbetssätt



Verksamheten bedrivs processororienterat med fastighetsutveckling som huvudprocess. Merparten av medarbetarna jobbar huvudsakligen inom processerna Ägande och Utvecklande samt Ny- och Ombyggnation.

Dokumentets namn Hållbarhetsrapport	Version 1.0	Diarie. nr	Sida 5(19)
Dokumentägare Linus Larsson	Godkänd Styrelse 2022-02-17	Process Strategisk ledning	Giltig från 2022-02-17

ORGANISATION



Örebroporten har ca 45 medarbetare fördelat på ca 25 olika roller i organisationen. Linjeorganisationen hanterar ansvar och befogenheter och även arbetsmiljöansvaret. Varje medarbetare har en rollbeskrivning som uppdateras löpande.

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

De största intressenterna för Örebroporten är ägaren Örebro kommun och moderbolaget i bolagskoncernen Örebro Rådhus AB. Därtill är givetvis bolagets kunder en huvudintressentgrupp där vi har hyresavtal som reglerar våra affärsförhållanden med hyresgästerna. I övrigt är allmänheten i Örebro en viktig intressent, detta eftersom Örebroporten äger och förvaltar flera samhällsnyttiga objekt som är till gagn för alla kommuninvånare. Örebroarna och skattebetalarna i Örebro är också den grupp som Örebroporten i förlängningen finns till för och ska skapa värden för.

Örebroporten ägs till 100 procent av Örebro Rådhus AB. Direktivet från ägaren är tydligt och justeras årligen i ÖSB:n, Örebro kommuns Övergripande Strategier och Budget. Vidare är styrelsen utsedd av Örebro kommun, vilket gör att företagets ägare har god styrning och inblick i den dagliga verksamheten.

Huvuddelen av bolagets lokaler hyrs av Örebro kommun, via lokalförsörjningsenheten. Förvaltningen och driften av fastigheterna sker i ett nära samarbete och i dialog med hyresgästerna. Regelbundna träffar mellan förvaltaren och verksamheten hjälper till att fånga upp och lösa problem och behov av lokalförändringar. Pandemin har dock under det senaste året påverkat detta samarbete negativt då många verksamheter ställde om till distansarbete och fysiska möten undveks. Digitala möten har kunnat ersätta delar av de möten som hållits med hyresgästerna.

Ibland är det många intressenter i en hyreskedja. Ett exempel är på arenaområdet där det i dagsläget är fyra led, och där arenaägaren Örebroporten och de klubbar och föreningar som nyttjar anläggningarna har två mellanled i den kommunala organisationen, LFE och Kultur o Fritid. I några fall finns även direkta avtal mellan Örebroporten och klubbarna rörande kommersiella ytor inom arenaområdet. Många led skapar långa ledtider för hantering av ärenden. Samarbete mellan alla inblandade parter och förståelse för varandras olika roller och mandat i processen är a och o för framdrift av ärenden.

Övriga hyresgäster är en mix av stora och små aktörer, de stora aktörerna är bland annat Kongrexum, Örebro Universitet samt flertalet aktörer som hyr kontorslokaler. Kontinuerlig dialog och samarbete är nyckelfaktorer för att tillvarata alla olika intressen som finns hos våra kunder. Pandemin har haft stor påverkan på flera av våra kunder vilket har gjort att åtgärder i form av temporärt reducerade hyror varit nödvändiga.

Dokumentets namn Hållbarhetsrapport	Version 1.0	Diarie. nr	Sida 6(19)
Dokumentägare Linus Larsson	Godkänd Styrelse 2022-02-17	Process Strategisk ledning	Giltig från 2022-02-17

Örebroporten har ett fåtal direkta kontakter med kommuninvånarna, men många synpunkter fångas upp och kanaliseras av kommunen. Vi får också direkt input från verksamheterna som hyr lokaler hos oss.

VD kommenterar

Hållbarhet spänner över hela verksamheten och hållbarhet ska även vägas in i samtliga beslut som tas.

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. Smarta energilösningar och minskade energiförbrukningar är ett annat perspektiv. Grön resplan för vår egen verksamhet och gröna resplaner för lokalhyresgäster är ett annat sätt att bidra till hållbarhet.

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 viktigt i vårt uppdrag.

Årets hållbarhetsrapport är ett kvitto för mig som vd på att vi har fått bra driv och struktur i vårt hållbarhetsarbete och att det också ger goda resultat.

Dokumentets namn Hållbarhetsrapport	Version 1.0	Diarie. nr	Sida 7(19)
Dokumentägare Linus Larsson	Godkänd Styrelse 2022-02-17	Process Strategisk ledning	Giltig från 2022-02-17

Örebroporten och Örebro kommuns hållbarhetsprogram

Vad är ett hållbart samhälle?

Örebroportens affärsidé är att utveckla hållbara miljöer som stärker Örebro. Vad menar vi då med hållbarhet och hur tänker vi?

Med ett hållbart samhälle avses ett samhälle i balans, där hänsyn tas till både ekonomi, ekologi och sociala frågor. Alla delarna måste fungera tillsammans för att vi på lång sikt ska ha en fungerande planet och ett samhälle som bygger på respekt och förståelse

Som en del i Örebro kommunkoncern har Örebroporten ett stort ansvar för att i den egna verksamheten ta hänsyn till dessa frågor och bidra till att förverkliga en gemensam framtid.

Arbetet tar avstamp i FN:s globala mål och Örebro kommuns hållbarhetsprogram



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

Dokumentets namn Hållbarhetsrapport	Version 1.0	Diarie. nr	Sida 8(19)
Dokumentägare Linus Larsson	Godkänd Styrelse 2022-02-17	Process Strategisk ledning	Giltig från 2022-02-17

Under 2020 tog Örebro kommun fram ett hållbarhetsprogram kopplat till FN:s globala mål. Programmet har skapats som en långsiktig grund för hur hållbarhetsarbetet ska bedrivas i kommunen. Kommunens program utgör en grund för Örebroportens hållbarhetsarbete. Nedan finns kommunens sex delområden och vilka mål som är mest kopplade till respektive område. Örebroporten bidrar till de olika målen på flera olika sätt, allt ifrån att tillhandahålla lokaler till mer handgripliga insatser som att sänka utsläppen av koldioxid.

1 Örebroare i sin fulla kraft

Örebroporten bidrar till Kommunfullmäktige mål 1 och 4 i detta område

2 Lärande, utbildning och arbete genom hela livet i Örebro

Örebroporten bidrar till samtliga fyra mål som är fastställda

3 Ett tryggt och gott liv för alla i Örebro

De flesta mål inom detta område ligger utanför Örebroportens verksamhetsområde, dock bidrar vi till mål 5

4 Örebro skapar livsmiljöer för god livskvalitet

Örebroporten bidrar till fyra av dessa sex mål, det är 3, 4, 5 och 6

5 Ett klimatpositivt Örebro med friska ekosystem och god biologisk mångfald

Örebroporten bidrar till delmål 1, 2, 4, 5 och 6

6 Hållbara och resurseffektiva Örebro

Örebroporten bidrar till samtliga fem mål inom detta område

Dokumentets namn Hållbarhetsrapport	Version 1.0	Diarie. nr	Sida 9(19)
Dokumentägare Linus Larsson	Godkänd Styrelse 2022-02-17	Process Strategisk ledning	Giltig från 2022-02-17

Strategi med tre fokusområden

För Örebroporten präglar hållbarhetsfrågorna hela verksamheten. Det är en del av vår affärsidé att erbjuda hållbara miljöer, vilket vi gör genom att bygga, riva, förvalta, förvärva, utveckla och överlåta med ansvarstagande för miljö och människa. Grunden i vårt hållbarhetsarbete finns i vår hållbarhetsstrategi. Strategin är framtagen tillsammans med hela organisationen under en workshop under 2020. Hållbarhetsstrategin har sin bas i vår verksamhet, FN:s globala mål och Örebro Kommuns program för en hållbar utveckling. Vi har utifrån detta tagit fram tre fokusområden och kartlagt vilka mål vi främst påverkar:

Fokusområde Resurser och klimat

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

Exempel på hur vi jobbar med fokusområdet: Energieffektiviseringar, hållbarhetstänk vid ny- och ombyggnad, mål kring minskningar av förbrukningar



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

Fokusområde Människan i Örebro

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

Exempel på hur vi jobbar med fokusområdet: Trygghetshöjande åtgärder på våra fastigheter, arbete med mänskliga rättigheter och likabehandling



Delmål: 8.4, 8.5, 8.8, 11.7

Dokumentets namn Hållbarhetsrapport	Version 1.0	Diarie. nr	Sida 10(19)
Dokumentägare Linus Larsson	Godkänd Styrelse 2022-02-17	Process Strategisk ledning	Giltig från 2022-02-17

Fokusområde Samverkan för Örebro

Fokusområdet Samverkan för Örebro strävar efter att utveckla Örebro som stad, något vi vet att vi inte kan göra ensamma. Därför jobbar vi aktivt med att hitta olika sätt att samverka med flera olika aktörer för att bygga och förvalta en attraktiv och hållbar stad.

Exempel på hur vi jobbar med Fokusområdet: Deltar i flera samarbetsprojekt inom Örebro, vi samäger bolag med andra aktörer och vi erbjuder hållbara hyresavtal som bygger på samverkan mellan hyresvärd och hyresgäst inom hållbarhetsområdet.



Delmål: 17.6, 17.6, 17.7

Dokumentets namn Hållbarhetsrapport	Version 1.0	Diarie. nr	Sida 11(19)
Dokumentägare Linus Larsson	Godkänd Styrelse 2022-02-17	Process Strategisk ledning	Giltig från 2022-02-17

Styrning och uppföljning

För att säkerställa att hållbarhetsarbetet går från strategisk nivå till nivå, har vi brutit ner våra fokusområden i flera olika aspekter. Vår interna hållbarhetslista är ett föränderligt dokument som vi fyller med olika delar under varje fokusområde vi ser som viktiga att arbeta med. Alla dessa aspekter har rankats utefter hur stor vår påverkan är, och hur viktigt området är. Dessa två faktorer summeras sedan och ger oss en tydlighet i hur arbetet ska prioriteras mellan de olika aspekterna. Här listas också vad fokuset är per område, vad vårt mål är och hur vi följer upp det, samt vilka inom företaget som har främsta ansvaret.

Det mesta av vårt hållbarhetsarbete samordnas mellan Hållbarhetsstrategen och de olika ansvariga för respektive områden. Tillsammans står de även för att allt vårt arbete följs upp minst årligen och presenteras internt och externt i t ex hållbarhetsredovisningen.

Fokusområde Resurser och klimat

Örebroporten har tydliga åtaganden från ägaren Örebro kommun avseende området Resurser och klimat. Kraven kommer från olika styrdokument som t ex Klimatstrategin men också från ÖSB:n. Utöver krav och mål från kommunen har Örebroporten valt att identifiera en rad hållbarhetsaspekter som påvisar hur verksamheten påverkar olika frågor. Aspekterna värderas och vissa målsätts i den årliga affärsplanen.

Energiförbrukning

Det tydligaste åtagandet avser förbrukningen av energi som också är Örebroportens största utsläppskälla av koldioxid. Det finns uppsatta mål för användningen av fjärrvärme, el och tillförseln av förnyelsebar energi.

För att säkerställa att våra åtaganden nås har specifika energimål (för fjärrvärme och el) antagits på hus och eller fastighetsnivå. Målen har utarbetats tillsammans med respektive team, bestående av både förvaltare och drifttekniker. På detta sätt skapas en gemensam målbild, engagemang och delaktighet i energifrågan. Genom att bryta ner målet på byggnadsnivå så blir det mer relevant och enklare att se vilka åtgärder som har effekt och planera för hur målen ska uppnås. Avstämning görs med teamen ett par gånger per år, men framöver kommer all statistik att finnas tillgänglig månatligen.

Nuvarande utfall är väldigt svårvärderat på grund av pandemieffekterna. De flesta av våra byggnader påverkas åt ena eller andra hållet av pandemins påverkan på våra hyresgästers verksamheter. Färre besökare sänker elbehovet men höjer behovet av uppvärmning. På skolorna har drifttiderna på ventilationen utökats. Alla dessa olika effekter slår åt olika håll, vilket gör att vi i nuläget inte kan dra någon slutsats om resultatet. Vi ser en nedgång av energiförbrukningarna, men innan vi drar en slutsats vill vi se vad som händer i förlängningen.

Utsläppen av koldioxid från uppvärmning och elanvändning redovisas i nedanstående diagram. Det pågår ett arbete inom koncernen med syfte att enas om en beräkningsmodell för utsläpp av växthusgaser, detta eftersom det inte finns en antagen modell utan det finns flera olika sätt att beräkna utsläppen på. I väntan på denna modell redovisas Örebroportens utsläpp utifrån koncernens förslag på beräkningsmodell. För fjärrvärmens innebär detta förslag att utsläppen beräknas utifrån ett snitt av den

Dokumentets namn Hållbarhetsrapport	Version 1.0	Diarie. nr	Sida 12(19)
Dokumentägare Linus Larsson	Godkänd Styrelse 2022-02-17	Process Strategisk ledning	Giltig från 2022-02-17

faktiska utsläppen för året som gått (i enlighet med Svensk Fjärrvärmes modell) medan utsläppen från el bedöms utifrån residualmixen i det nordiska elsystemet, som för närvarande är 90g CO₂ per kWh.

Viktigt att veta är att vi endast rapporterar in energiförbrukning för de fastigheter som vi äger och förvaltar på helårsbasis. Detta eftersom förbrukningen redovisas i kWh per kvadratmeter. En byggnad som endast är i drift en viss tid av året blir därför omöjlig att jämföra med sig själv. Ytan för uppvärmning och el är inte heller densamma på bolagsnivå, detta eftersom det i en del avtal inte ingår värme och eller el.

Koldioxidbelastning 2014-2021

Tabell energiförbrukning, kWh/kvadratmeter uppvärmd yta									
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Mål 2025
El	49,4	48,7	49,4	47,1	47,6	44,0	39,7	37,7	32,7
Fjärrvärme	92,8	90,6	88,5	86,2	87,1	87,9	83,6	84,8	80,2

Förbrukningen av fjärrvärme respektive el över tid (kWh per kvadratmeter uppvärmd yta) samt målnivån 2025

Källa	2014	2020	2021
Elförbrukning (kg CO₂/m² uppvärmd yta)	4,5	3,6	3,4
Fjärrvärme (kg CO₂/m² uppvärmd yta)	9,7	6,2	5,5
Fordon (ton CO₂ per år)	N/A	8,9	7,5
Klimatanläggningar (ton CO₂ per år)	N/A	N/A	42,1

Utsläppen av koldioxid

Tillförsel av förnyelsebar energi

Till och med 2020 var målsättningen att Örebroporten skulle bidra med 0,5 GWh förnyelsebar energi från solen. Detta mål uppnåddes inte helt, den installerade effekten uppgick till ungefär 0,35 GWh. Med de anläggningar som nu är under produktion kommer målet att nås under 2023. I dagsläget finns inga ytterligare åtaganden för tillförsel av förnyelsebar energi men arbetet med fler etableringar pågår. All egen el som genereras medför att färre kWh behöver köpas in och därmed minskas utsläppen av CO₂. I princip all el som genereras av våra anläggningar används på plats vilket gör att inget minusutsläpp av CO₂ registreras

Klimatanläggningar

Örebroporten har ett stort antal klimatanläggningar i beståndet. Dessa anläggningar besiktas och kontrolleras på årsbasis. Beroende på vilket köldmedia som de innehåller medför eventuella läckage olika stora belastningar på klimatet. Under 2021 fylldes anläggningarna på med köldmedia som totalt motsvarar ett läckage och därmed utsläpp av koldioxidekvivalenter, motsvarande 42,1 ton.

Flera anläggningar innehåller en typ av köldmedia som inom kort kommer att utgå, vilket innebär att dessa anläggningar kommer att behöva konverteras för att fortsättningsvis vara i drift.

Dokumentets namn Hållbarhetsrapport	Version 1.0	Diarie. nr	Sida 13(19)
Dokumentägare Linus Larsson	Godkänd Styrelse 2022-02-17	Process Strategisk ledning	Giltig från 2022-02-17

Fordon

I enlighet med de riktlinjer som finns så ska minst 75 procent av alla fordon som Örebroporten använder drivas med gas alternativt el, utöver detta ska bolaget på årsbasis redovisa statistik över inköpt bränsle och körda km med privata fordon.

Örebroportens fordonsflotta består av 18 lätta fordon. Av dessa har elva gasdrift, sex drivs med el och en bil drivs med diesel (HVO100). Kommunens målsättning uppfylls med god marginal. Samtliga nyinköpta fordon under året drivs till 100 procent av el. Under 2021 beslutades det att privata bilar endast undantagsvis får användas i tjänsten, men på grund av pandemin så har avsteg från detta gjorts under året. Trots detta kan en tydlig minskning ses över antalet körda km, en del i förklaringen av detta är naturligtvis pandemin som även inneburit ett minskat behov och minskade möjligheter av att vara fysiskt på plats i förvaltningsbeståndet.

Byggnation

Byggsektorn kräver mycket resurser, både i form av energi och byggmaterial. Det är även en sektor i stor förändring där miljö och klimatfrågor hamnar i ett allt större fokus. Örebroportens uppdrag är att vara med och utveckla hållbara miljöer. I flera av våra utvecklingsområden inkluderar det många hållbarhetsfrågor. Hur kan vi bygga effektivt och samtidigt påverka klimatavtrycket? Hur skapar vi miljöer som både bidrar till trygghet, välmående och biologisk mångfald?

Örebroporten har flera stora pågående byggprojekt och dom val vi gör i respektive projekt påverkar Örebro under många årtionden, kanske även sekel, framåt. Det är många utmaningar och problem som ska adresseras, det går inte att applicera samma lösningar i samtliga projekt men det är viktigt att värdera och ta beslut om vad vi ska göra i respektive projekt.

Gröna finanser

Örebro kommun är internbank till de kommunala bolagen och kommunens upplåning finansierar allt fler gröna investeringar. Genom att uppfylla ramverket för gröna investeringar kan Örebroporten både nå klimatomfattiga fördelar och ekonomiska fördelar då gröna finanser numera också är mer prisvärda än traditionell finansiering av investeringar.

Örebroportens samtliga större investeringar inom byggnation följer ramverket för gröna investeringar. Nybyggnationen av Kulturkvarteret och ombyggnationen av Målaren 19 (Åbylundens 1) är exempel på investeringar med grön finansiering.

Miljöanpassat byggande

All byggnation medför stor påverkan på vårt samhälle, både i form av avfall, åtgång av energi, byggnadsmaterial, utsläpp samt förändring av ekosystem och biotoper. Helt beroende på vad och var som byggs så kommer påverkansgraden att variera. Örebroporten följer kommunens strategi för miljöanpassat byggande, vilken främst fokuserar på energiförbrukning, val av byggnadsmaterial och hantering av uppkommet avfall. All nyproduktion och större ombyggnationer ska efterleva strategin. För att säkerställa att så sker tillämpas oftast kriterierna för silvernivå i Miljöbyggnad.

Dokumentets namn Hållbarhetsrapport	Version 1.0	Diarie. nr	Sida 14(19)
Dokumentägare Linus Larsson	Godkänd Styrelse 2022-02-17	Process Strategisk ledning	Giltig från 2022-02-17

Vad är då Miljöbyggnad?

Miljöbyggnad är ett system för certifiering av byggnader i olika nivåer. Totalt är det 16 olika indikatorer inom tre områden som ska säkerställas. Det rör sig om indikatorer för energianvändning, inomhusmiljö och material. Det finns tre olika nivåer, brons, silver eller guld. Inom koncernen är silvernivå baskravet. I vissa fall certifieras byggnaderna och i vissa fall byggs de endast utifrån att kriterierna ska uppfyllas.

Kulturkvarteret som stod klart under våren är certifierat i enlighet med silvernivå. Både ombyggnationen av Mälaren 19 (Åbylunden 1) och nyproduktionen som pågår på fastigheten Kexfabriken 2 strävar vi efter guldnivå.

Biologisk mångfald

Det vi kommer fördjupa oss i framöver är hur vi ska arbeta med biologisk mångfald. Hur kan vi bygga och sköta våra fastigheter och samtidigt gynna och stärka artrikedomen och ett stabilt ekosystem? Med många stadsnära fastigheter och små grönytor är det svårt att göra rätt. Örebroporten har inte arbetat med dessa frågor sedan tidigare så arbetet är i sin linda. Med våra val och beslut kan vi göra skillnad. Genom att lyfta denna fråga och i ett tidigt skede få med den i förberedande värdeanalyser i efterföljande beslutsprocess och upphandlingar kommer fler steg att tas i rätt riktning. Även med små åtgärder som gröna tak, bikupor, insektshotell och fler gröna ytor skapar vi hållbara livsmiljöer som gör skillnad i ett mikroperspektiv.

Avfallshantering

Avfallshanteringen i den dagliga verksamheten är relativt begränsad, i många fall ingår avfallshanteringen i hyran medan det i enskilda fall ligger direkt hos hyresgästen. Möjligheterna till sortering är stor, de flesta vanliga fraktioner finns i samtliga avfallsutrymmen. Det sker idag ingen uppföljning av mängden insamlat material. I händelse av felsortering så kontaktas vi av entreprenören som hämtar avfallet och lämpliga åtgärder vidtas, främst rör det sig om informationsinsatser.

I samband med ombyggnationer och nyproduktion av byggnader utgör uppkomsten av avfall en betydande påverkan på vår miljö. Örebro kommun vill att avfallsmängderna från projekt ska halveras, men i ett första skede handlar det främst om att bygga upp ett fungerande system för insamling av material och av statistik. Därefter kommer vi tillsammans inom kommunkoncernen att enas om en fortsättning. Det vi i dagsläget kan se är att volymerna avfall vid nyproduktion varierar stort beroende på vilken typ av projekt det rör sig om. Medvetenheten är hög men tyvärr finns det luckor i statistik och inrapportering. Ännu saknas enlighet över hur rapportering ska ske.

Dokumentets namn Hållbarhetsrapport	Version 1.0	Diarie. nr	Sida 15(19)
Dokumentägare Linus Larsson	Godkänd Styrelse 2022-02-17	Process Strategisk ledning	Giltig från 2022-02-17

Risker

De största riskerna inom området Klimat och resurser är förorenad mark samt risk för läckage av köldmedia. Örebroporten har många klimatanläggningar av olika storlek och med olika köldmedier. Läckage i dessa system får en stor påverkan på utsläppen av växthusgaser. Detta eftersom köldmedierna som används är betydligt kraftigare än t ex CO2. För att begränsa och minimera dessa risker genomförs kontinuerligt kontroller av samtliga anläggningar. Ett antal anläggningar innehåller dessutom drivgaser som ska fasas ut, vilket gör att utbyte pågår till mer miljö- och klimatvänligt alternativ. I anslutning till ishallarna finns det dessutom en stor kylanläggning med ammoniak som köldmedia. Denna anläggning är relativt ny och i gott skick, men den utgör en potentiell risk i händelse av läckage. Anläggningen uppfyller regler och krav och är dessutom utrustad med larmfunktioner.

När det gäller markföroreningar så har vi i flera av våra utvecklingsområden kännedom om att det finns föroreningar i marken. Detta utgör naturligtvis en ekonomisk risk, men även ett problem i bemärkelsen att det tar tid och ställer till bekymmer vid en exploatering. Genom att tidigt kartlägga problem kan vi utforma området på ett smart sätt och hantera markföroreningarna i tid, vilket gör att ekonomi och byggtider inte påverkas negativt på samma sätt. Dessutom gör en kartläggning att vi kan förebygga och minska miljöpåverkan från ämnen som risker att ställa till skada på sikt.

Indikatorer/nyckeltal	Enhet	2021	2020	2019
Använd elenergi	kWh/kvm	37,7	39,9	44,0
Använd fjärrvärme	kWh/kvm	84,8	83,6	87,9
Använd fjärrkyla	kWh/kvm	20,4	22,7	22,6
Egen producerad energi	kWh	293 460	76 125	75 000
Antal egna fordon	st	18	14	13
Mängd inköpt gas	kg	3340	4385	2834
Mängd inköpt bensin	liter	70	61	51
Mängd inköpt HVO 100	liter	1884	1625	575
Antal körda mil med privata fordon	mil	1364	1644	1940
Större upphandlingar där krav på miljö ställs	%	100	100	100
Större upphandlingar där sociala krav ställs	%	100	100	100
Nyproduktion som uppfyller kriterierna för miljöbyggnad silver	%	100	100	100
Större projekt som belånas via gröna finanser	% %	100	100	100

Uppföljning av indikatorer 2021, 2020, 2019

Dokumentets namn Hållbarhetsrapport	Version 1.0	Diarie. nr	Sida 16(19)
Dokumentägare Linus Larsson	Godkänd Styrelse 2022-02-17	Process Strategisk ledning	Giltig från 2022-02-17

Fokusområdet ”Människan i Örebro”

Attraktiv arbetsgivare

Anständiga arbetsvillkor är ett av de globala målen. Det är ett område som matchar Örebroportens vilja och ambition att vara en attraktiv arbetsgivare. För att nå det målet eftersträvas schyssta arbetsvillkor, möjligheter till kompetensutveckling, en god fysisk och social arbetsmiljö samt trivsel. Örebroporten gör också friskvårdssatsningar. Vid nyanställningar är det matchning mot kravprofil och kompetens som styr vem som får en tjänst. Örebroporten strävar efter jämställdhet, icke-diskriminering och likabehandling.

Vid nyanställning så ska alla tjänster utannonseras och ett första urval och bedömning av matchning mot kravprofil görs av den rekryteringsfirma som anlitas för uppdraget i samråd eller av HR-ansvarig tillsammans med rekryterande chef. Örebroporten är ett relativt litet företag och omsättningen av personal är låg, ca 9%, vilket lett till att mångfalden på arbetsplatsen inte speglar sammansättningen i Örebro som helhet. Nyanställningar som har gjorts under året avser både nya tjänster och ersättningsrekryteringar. Demografin inom arbetsplatsen förändras i takt med personalomsättningen. Örebroporten är en intressant arbetsplats som får många sökande per annonserad tjänst. Många roller har stort tekniskt innehåll och de rollerna domineras av män medan de administrativa rollerna domineras av kvinnor.

Under året som gått har samtliga medarbetare haft möjlighet att nyttja det friskvårdsbidrag som Örebroporten erbjuder. En återkommande aktivitet som många medarbetare har uppskattat är de padelmatcher som arrangerats varje vecka. En gemensam friskvårdsaktivitet genomfördes under en sex-veckorsperiod via Actic under våren 2021, där varje lag tillsammans samlade poäng genom olika aktiviteter, alla typer av fysiska aktiviteter räknades, både idrott och t ex trädgårdsarbete. Aktiviteten hade högt deltagande och väckte stort engagemang.

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

God arbetsmiljö

Frågan om arbetsmiljö och trygghet på sin arbetsplats har ställts på sin spets under pandemin. Vem och vilka kan och ska arbeta hemifrån, hur löser vi alla problem med tillgänglighet, arbetsmiljö och social gemenskap. Hela samhället har brottats med dessa frågor. Vissa arbetsuppgifter på Örebroporten utföras på kontoret eller i fastigheterna. Andra arbetsuppgifter kan utföras på andra platser, exempelvis genom hemarbete. Det har varit olika för olika roller hur arbetet varit förlagt under pandemin. Ca 40% av medarbetarna har i huvudsak jobbat som normalt, på kontoret och ute i fastigheterna och övriga 60% har utfört en stor del av sina arbetsuppgifter på distans. För att hålla ihop samarbetet och kittet mellan medarbetarna, trots distansarbete, har flera avdelningar haft dagliga träffar via Teams. Örebroportens ansvar som arbetsgivare under pandemin har varit att minska risken för smittspridning på arbetsplatsen, ta ansvar för arbetsmiljön för varje medarbetare oavsett hemarbete eller på-platsarbete och också säkerställa att verksamheten har kunnat bedrivas. Flera av hyresgästerna har sett samhällsviktig verksamhet och därmed klassas även Örebroporten som en samhällsviktig funktion och behöver säkerställa att kritiska processer kan upprätthållas även vid hög sjukfrånvaro. Sjukfrånvaron har under 2021 varit fortsatt på låga nivåer.

Dokumentets namn Hållbarhetsrapport	Version 1.0	Diarie. nr	Sida 17(19)
Dokumentägare Linus Larsson	Godkänd Styrelse 2022-02-17	Process Strategisk ledning	Giltig från 2022-02-17

Antikorrupktion

Som kommunägt bolag har vi höga förväntningar på oss och vi jobbar kontinuerligt med att uppfylla de förväntningarna som finns på att vi agerar utifrån Örebroportens bästa och inte utifrån eventuella påtryckningar från leverantörer och andra samarbetspartner. Örebroportens beslut ska grundas i vad som är bra för bolaget och inte leda till gynnande av enskild.

Vad vi gör, hur vi betar oss och i vilka situationer vi befinner oss i påverkar omvärldens upplevelse av oss som bolag. Örebroarna ska förvänta sig att vi både gör rätt saker på korrekt sätt och även håller hög etik i vårt förhållningssätt. Frågorna är ständigt aktuella. 2019 ägnades personalkonferensen åt dessa frågor och 2020 genomfördes ett halvdagsseminarium på samma tema. På grund av pandemin har det inte varit samma insatser på detta område under 2021 men frågan är fortsatt viktig. Under 2021 har många rutiner fastställts för att underlätta beslut på rätt grunder. Efterlevnad av LOU och avtalstrohet är grundbultar i inköpsarbetet. Det kan uppstå etiska dilemman i de flesta roller. Värdegrundsarbete är en viktig del för alla ledare och medarbetare på Örebroporten och alla är skyldiga att hålla sig a-jour med våra policys. Frågorna om antikorrupktion ingår i introduktionsprogram.

APT

Varje fredag hålls en företagsgemensam arbetsplatsträff som under 2021 i hög grad hållits i digital form. Under pandemin har dessa arbetsplatsträffar fått en ökad betydelse då de vanliga naturliga mötespunkterna på arbetsplatsen varit färre. Utöver företagsgemensam APT har varje avdelning regelbundna APT på vecko- eller månadsbasis.

Förändringar av uppdrag, uppföljning och förebyggande arbete

Örebroportens verksamhet ändras successivt med förändrade uppdrag. De senaste åren har varit väldigt investeringsintensiva och också flera genomförda fastighets- och bolagsaffärer. Under 2021 var arbetsbelastningen för hög på företagsledningen och en ny roll, ledningskoordinator, har tillskapats för att avlasta. För att möta förändrade behov och omfattning av verksamhet har organisationen växt på fler håll och innehåll i flera roller har förändrats.

Digitaliseringen i verksamheten och i samhället påverkar varje medarbetares vardag och ställer nya krav på var och en i ändrade arbetssätt och rutiner. En kompetenskartläggning på organisationens digitala mognad genomfördes under 2021 och ligger som grund för kommande kompetensutvecklingsinsatser.

Örebroporten genomför regelbundna pulsmätningar. Det är en kort enkät bestående av sju enkla frågor går ut till alla medarbetare varannan månad. Syftet med pulsmätningarna är att fånga upp den psykosociala arbetsmiljön, eventuell oro eller stress på företaget. Svaren är anonyma och ger också medarbetare möjlighet att lämna viktig information till företagsledningen. Resultaten ligger generellt på en hög nivå, det har dock funnits tillfällen under pandemin där stressnivåerna ökat mer än önskvärt.

Olyckor och tillbud – inga arbetsplatsolyckor har inträffat under 2021, 9 tillbud/olycksfall har rapporterats men ingen har lett till att sjukvård har behövt uppsökas.

Arbetet med riskbedömning av kemiska produkter fortgår, detta för att säkerställa att medarbetarna inte exponeras för onödiga risker. Asbest är vanligt förekommande i våra fastigheter och då asbest är ett värdeladdat ord och skapar mycket oro. Med anledning av detta bjöds personal från företagshälsovården in till möte med berörda medarbetare för att svara på frågor och funderingar.

Dokumentets namn Hållbarhetsrapport	Version 1.0	Diarie. nr	Sida 18(19)
Dokumentägare Linus Larsson	Godkänd Styrelse 2022-02-17	Process Strategisk ledning	Giltig från 2022-02-17

I flertalet av Örebroportens byggnader vistas många personer regelbundet eller vid olika event. För att minska konsekvenserna i händelse av brand, olyckor, hot och andra större påfrestningar är alla offentliga lokaler utrustade med brandlarm och utrymningslarm. Samtliga system för automatlarm revideras och besiktas regelbundet och Örebroporten har en bra dialog med berörda inom räddningstjänsten.

De flesta av Örebroportens lokaler används mer än dagtid på vardagar. Örebroporten har därför en organisation att hantera akuta ärenden utanför ordinarie arbetstid. Syftet är i första hand att minska risken för skador på människor och egendom. Under 2021 har det varit många utryckningar utanför ordinarie arbetstid, dock inga incidenter som medfört omfattande åtgärder. Problem med värme/kyla, avlopp samt lås/larm/inpassering står för merparten av ärendena. Det är vanligt att väderpåverkan genom åskoväder, hård vind och kraftig nederbörd leder till akuta störningar i eller på våra byggnader. Beredskap i egen regi kom i gång under 2020 efter att tidigare varit outsourcad. Erfarenheterna hittills visar att det skapar mervärden för oss som fastighetsägare och en bättre service för våra kunder med en inhouse-lösning. Kännedomen om våra hyresgäster och deras verksamheters behov ökar när vi hanterar alla inkommande ärenden själva.

Krisgrupp

Krisgruppens uppdrag är att träda in vid större påfrestningar på verksamheten. Under 2021 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. Beredskapsplanen har uppdaterats med anledning av organisationsförändringar. Inga större övningar har genomförts under året, vilket främst beror på pandemin som gjort det svårt att träffas fysiskt. Däremot har flera tänkbara scenarier med stora påfrestningar diskuterats i förberedande syfte. Beredskapsplanen finns numera enbart i digital form för att säkerställa att inga gamla kontaktuppgifter florerar när det blir akut läge.

Risker

Då Örebroporten är ett relativt litet företag med omkring 45 medarbetare i organisationen så kan det finnas sårbarhet när nyckelpersoner slutar. Organisationen är dock process- och rollstyrd och inte personstyrd och det finns väl dokumenterade rutiner för alla huvudprocesser och även för de mest kritiska stödprocesserna. Det finns också utpekade vikarier för kritiska processer.

Under pandemin har chefer löpande fått vara beredda på s k omfallsplanering i händelse av hög sjukfrånvaro. Det har också säkerställt att företagsledningen har god kännedom om vilka fastigheter och sysslor som behöver prioriteras om behov uppstår.

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

Risk för brand/olycka/attentat

I flertalet av Örebroportens byggnader vistas många personer regelbundet eller vid olika event. För att minska konsekvenserna i händelse av brand, olyckor, hot och andra större påfrestningar är alla offentliga lokaler utrustade med brandlarm och utrymningslarm. Samtliga system för automatlarm revideras och besiktas regelbundet och Örebroporten har en bra dialog med berörda inom räddningstjänsten.

Dokumentets namn Hållbarhetsrapport	Version 1.0	Diarie. nr	Sida 19(19)
Dokumentägare Linus Larsson	Godkänd Styrelse 2022-02-17	Process Strategisk ledning	Giltig från 2022-02-17

Människorna i Örebro

Utöver att ta ansvar för medarbetarna, människorna i den egna organisationen, så handlar hela Örebroportens uppdrag om att skapa värden för Örebroarna, att utveckla hållbara miljöer som stärker Örebro.

Varje uthyrning av lokaler handlar om lokaler där personer jobbar i eller besöker av andra skäl. Lokalers utformning och komfort liksom yttre miljöers gestaltning och skötsel är viktiga för människorna som vistas där.

Flera av Örebroportens fastigheter inrymmer hyresgäster med publik verksamhet som kommer Örebroare och besökare till nytta. Under 2020 färdigställdes glasbron som binder samman hela Conventumanläggningen. Sammanlänknigen bidrar till förbättrad säkerhet och logistik för arrangörer och besökare och en bättre arbetsmiljö för de som arbetar i verksamheten. För 2021 lyfts Kulturkvarteret upp som det tydligaste exemplet på projekt som Örebroporten genomfört och som bidrar till tydlig nytta för kommuninvånarna.

Kulturkvarteret – en gränsöverskridande mötesplats, för alla

Örebroporten har genomfört ett uppdrag att förverkliga ett Kulturkvarter i anslutning till konserthuset genom att tillskapa en ny byggnad enligt det vinnande arkitektförslag som Wingårdh arkitektkontor upprättat. Kulturkvarteret vision är att vara en gränsöverskridande mötesplats för skapande och konsumtion av kulturella aktiviteter baserat på:

- Framtidsinriktad inspiration
- En likvärdig tillgång
- Ett oberoende av kön, ålder och etnokulturell bakgrund
- Kreativa organisations- och samverkanslösningar

Byggnation av Kulturkvarteret är slutfört. Huset är fullt uthyrt, verksamheterna är inflyttade och har öppnat upp verksamheterna under sommaren 2021. Kulturkvarteret är sammanlänkat med både Konserthuset och fd Riksbankshuset. Tillsammans utgör verksamheterna i kvarteret ett nytt kulturellt nav i Örebro med närhet till Conventum, Medborgarhuset och Örebro teater.

Indikatorer/nyckeltal	Enhet	2021	2020	2019
Antal årsanställda	st	43	39	36
varav kvinnor	st	13	10	10
varav män	st	30	29	26
Styrelsens sammansättning, kvinnor/män	%	30/70	40/60	40/60
Sjukfrånvaro*	%	1,27	1,35	0,74
Arbetsplatsolyckor	st	0	0	0
Utförda pulsmätningar	st	6	5	7

*Under 2021 var ingen i personalen långtidssjukskriven

Antal årsanställda 2021							Medel- ålder
	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	Totalt	
Kvinnor	2 14,3%	1 7,1 %	3 21,4 %	5 35,7 %	3 21,4 %	14 32,6 %	50
Män	1 3,4 %	3 10,3 %	7 24,1 %	14 48 %	4 13,8 %	29 67,4 %	51
Totalt	3 7,0 %	4 9,3 %	10 23,3 %	19 44,2 %	7 16,3 %	43	

Dokumentets namn Hållbarhetsrapport	Version 1.0	Diarie. nr	Sida 20(19)
Dokumentägare Linus Larsson	Godkänd Styrelse 2022-02-17	Process Strategisk ledning	Giltig från 2022-02-17

Fokusområdet "Samverkan för Örebro"

Innovations gemenskap

En tydlig uppgift som riktar sig till fastighetsbolagen inom kommunkoncernen är att nyttja varandra effektivare och samarbeta runt innovationer och energieffektivisering. Det arbetet har påbörjats under året och en samsyn håller på att växa fram.

Den tekniska plattform som redan finns framtagen kommer nu att testas på kvarteret Rådhuset, därefter får vi utvärdera vilka delar som är tillämpliga i nuvarande form och vad som kan behöva anpassas till Örebroportens fastigheter.

Utöver tillgång till en redan utarbetad plattform så innebär samarbetet ett nätverk och diskussionsforum för att utbyta kunskap och erfarenheter mellan bolagens experter inom området.

Gröna hyresavtal

Sedan tidigare har Örebroporten tecknat ett fåtal gröna hyresavtal med de hyresgäster som önskat det. Under året har Örebroporten tagit initiativ och väckt engagemang hos den största hyresgästen Örebro kommun att införa det för kommunens förhyrningar. Några pilotavtal har arbetats igenom och framöver kommer det vara standard med hållbar grön bilaga till alla nytecknade hyresavtal.

Införandet av hållbara grön bilaga till hyresavtalen kommer möjliggöra ett bättre samarbete kring hållbarhetsfrågor och en tydligare ansvarsfördelning mellan hyresvärd och hyresgäst. Många frågor kräver engagemang från bägge parter för att nå ett önskat resultat.

Även om få gröna avtal formellt är tecknade så sker en kontinuerlig dialog mellan våra förvaltare och hyresgästerna. Regelbundna förvaltarträffar underlättar samarbetet och möjliggör en bra dialog och medför att önskemål enkelt kan fångas upp och diskuteras med hyresgästerna.

Samarbeten i bolagsform

Örebroporten är delägare i flera bolag tillsammans med privata aktörer. Dels är Örebroporten delägare i tre bolag som syftar till fastighetsutveckling där samarbetet är tydligt reglerat och där avsikten är att samarbeta under ett begränsat antal år. Dels är Örebroporten delägare i bolaget som driver verksamheten i turistanläggningen Gustavsvik samt en mindre ägarandel i bolaget som hyr ut lokaler i Norra läktaren på Behrn Arena fotboll.

Risker - svårigheter

I stort fungerar samarbetet väldigt bra både inom koncernen och med externa samarbetspartners. Parterna har ofta stor nytta av varandras kompetenser och perspektiv på de uppgifter som respektive bolag ska hantera. Samarbeten kan vara personberoende och därmed känsliga för förändringar. För att begränsa effekten av förändringar av personer så strävar Örebroporten efter att reglera samarbeten i

Dokumentets namn Hållbarhetsrapport	Version 1.0	Diarie. nr	Sida 21(19)
Dokumentägare Linus Larsson	Godkänd Styrelse 2022-02-17	Process Strategisk ledning	Giltig från 2022-02-17

avtalsform där ha med en tydlighet i förväntansbilden på respektive part. Om avtalsinnehållen är för otydliga skapas utrymme för olika tolkningar hos parterna.

Med fokus på gemensamma mål och också en öppenhet om vilka eventuella intressekonflikter som är inbyggda i ett samarbete mellan olika parter nås bästa resultat. Inom avtalade samarbeten måste särintressen läggas åt sidan och fokus i stället vara på gemensamma mål. Särintressen och intressekonflikter finns nästan alltid men dessa behöver hanteras utanför själva samarbetet.

Uppdrag ÖSB

Örebro kommun styr samtliga kommunala bolag via ÖSB:n. I detta årliga dokument finns det ett antal uppdrag som Örebroporten ska arbeta med under det kommande året. Flera av dessa uppdrag handlar om konkreta projekt och andra handlar om att ställa om olika utvecklingsfastigheter. Samtliga uppdrag är i gång och ligger i lite olika faser, flera av dem är fleråriga. Avrapportering sker via ägardialogmöten två gånger per år.

Risker - svårigheter

Flera av utvecklingsuppdragen är komplexa, föränderliga över tid och också beroende av andra aktörers beslut. Eftersom de sträcker sig över en lång tidsperiod är det svårt att avgränsa uppdraget och uppdragen kan behöva förändras över tid. Dialogen inför kommande ägardirektiv fångar upp Örebroportens bedömning av vad som är rimligt inför nästkommande verksamhetsår.

Nyckeltal/indikatorer	Utfall
Utreda utveckling av området kring Kvinnerstagymnasiet	Pågår
Rusta upp Stadsbyggnadshus 1	Pågår
Bidra i arbetet med att utreda Svampens framtida användning och förbereda förvärv av Svampen	Pågår
Förbereda avveckling av Svampenterminalen och utreda möjlig utveckling av området	Pågår
Fortsätta arbetet med att utveckla Conventum på ett sätt som säkerställer att anläggningen fortsatt är konkurrenskraftig	Pågår
Medverka till att utveckla Airport City	Pågår
Genomföra projektering och starta byggnation för Tekniska förvaltningens framtida lokalbehov	Pågår
Medverka till byggnation av lokaler för utveckling av Gustavsvik Resorts	Pågår

Dokumentets namn Hållbarhetsrapport	Version 1.0	Diarie. nr	Sida 22(19)
Dokumentägare Linus Larsson	Godkänd Styrelse 2022-02-17	Process Strategisk ledning	Giltig från 2022-02-17

Ekonomi

Resultat

Bolaget redovisar ett starkt rörelseresultat från den löpande verksamheten som uppgår till 56,5 Mnkr att jämföra med ägarens krav på 26 Mnkr.

Resultat efter finansiella poster uppgår till 129,3 Mnkr. I resultatet ingår försäljning av Rodret 6 och 8 (Bussdepån) med ett nettoresultat på 71,7 Mnkr.

Soliditet uppgår till 23,7 procent, vilken har stärkts under året då amortering har gjorts med 200 Mnkr. Bolagets mål är att sträva efter att behålla en soliditet på 20 procent.

Direktavkastningen (beräknat på bokfört värde) uppgår till 7,1 procent. Målet är att direktavkastningen skall uppgå till minst 6 procent.

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

Mer detaljer kring resultat och ställning finns i bolagets årsredovisning.

Gröna investeringar

Även investerare är intresserade av att göra smarta miljöval, vilket har lett till att gröna lån och obligationer blivit allt vanligare. Örebro kommuns internbank arbetar mycket med denna typ av investeringar och Örebroporten följer det framtagna ramverket vid all nyproduktion och större ombyggnationer.

Bolaget har finansierat ny- och ombyggnationer via gröna obligationer med totalt 940 Mnkr av en total skuldportfölj på 2 893 Mnkr.

Pågående investeringar som finansieras med gröna obligationer är nybyggnationen Kexfabriken 2 och renoveringen av Målaren 19.

Finansiering genom gröna obligationer ger både en miljönytta och en lägre räntekostnad.

Coronaeffekter

Utbrottet av Covid-19/Corona-viruset påverkar både samhälle och näringsliv i hög grad. De hittills kända effekterna på Örebroportens ekonomi och verksamhet hanterbara. Bedömningar vilka effekter Covid-19/Corona har på Örebroportens ekonomi och verksamhet på längre sikt är svåra att göra i dagsläget. Efterfrågan på lokaler har sedan hösten 2021 varit mycket god.

Flera branscher har drabbats särskilt hårt av Covid-19, inte minst de verksamheter som är besöksintensiva såsom mötesarrangörer, restauranger, eventarrangörer, kulturverksamheter med flera. Under 2021 har hyresrabatter endast beviljats för fyra lokalhyresgäster (jmf m 19 lokalhyresgäster under 2020), varav den största avser Conventumanläggningen och företrädesvis Q1 och Q2. Under Q4 kunde flertalet av drabbade verksamheter öppna upp sina verksamheter igen för att till jul åter drabbas av restriktioner.

Dokumentets namn Hållbarhetsrapport	Version 1.0	Diarie. nr	Sida 23(19)
Dokumentägare Linus Larsson	Godkänd Styrelse 2022-02-17	Process Strategisk ledning	Giltig från 2022-02-17

Förvärv och försäljningar

I januari förvärvades fastigheterna Tankbilen 1 och Tankbilen 2 genom en bolagsaffär. Fastigheterna tillträdde 15 januari och det underliggande fastighetsvärdet var 211,6 Mnr. Fusion har genomförts av det förvärvade bolaget till Örebroporten Fastigheter AB och sammanläggning har gjorts av de båda fastigheterna. Fastigheten är delvis uthyrd och övriga delar ska anpassas för Tekniska Förvaltningen verksamhet.

Försäljning av bussdepån i Bettorp, fastigheterna Rodret 6 och Rodret 8, skedde den 10 maj 2021 genom en paketering i bolag. Köpare var hyresgästen Svealandstrafiken AB.

Ny- och ombyggnationer

Byggnation av Kulturkvarteret är slutfört, inom tidplan och drygt 10% under budgeterad investeringsnivå. Huset är fullt uthyrt, verksamheterna är inflyttade och har öppnat upp verksamheterna under sommaren. Kulturkvarteret är sammanlänkat med både Konserthuset och fd Riksbankshuset. Tillsammans utgör verksamheterna i kvarteret ett nytt kulturellt nav i Örebro med närhet till Conventum, Medborgarhuset och Örebro teater.

Upprustning har skett av fd Riksbankshuset, både byggnadens tekniska system samt lokalanpassningar för Örebro Konsthall som är ny hyresgäst i huset.

Upprustning pågår av kontorslokaler i Skofabriken Skebäck och uthyrning har skett till en ny hyresgäst och en hyresgäst har utökat sina lokalytor.

Upprustning av Målaren 19 (Åbylunden 1) pågår, lokalerna är fullt uthyrda.

Upprustning och lokalanpassning pågår i Stinsen 20. Delar av de ytor som biblioteket lämnade augusti 2021 är uthyrda till Statens Servicecenter som öppnar nytt medborgarkontor under sensvåren 2022.

Projektering har gjorts för tekniska förvaltningens framtida lokaler på Tankbilen 1. Om- och nybyggnation har påbörjats vid årsskiftet 2021/2022 och ska stå klart under 2023.

Nybyggnation av kontorshus pågår på Kexfabriken 2. Konkurrensverket fick i december 2020 en anmälan om påstådd prisdumpning i uthyrningen till SCB som tecknat hyresavtal i det kommande kontorshuset. Konkurrensverket meddelade i mars att man lägger ner ärendet. Kontorshuset ska stå klart för inflyttning Q3 2023 och är till 80% uthyrt.

Örebroporten har påbörjat arbetet med uthyrning av lokaler till nya verksamheter i Kvinnersta.

Utredning pågår av framtiden för nuvarande Svampenterminalen liksom för Virkeshandlaren 11.

Dokumentets namn Hållbarhetsrapport	Version 1.0	Diarie. nr	Sida 24(19)
Dokumentägare Linus Larsson	Godkänd Styrelse 2022-02-17	Process Strategisk ledning	Giltig från 2022-02-17

Uppföljning ekonomiska mål

Indikatorer/nyckeltal	Enhet	2021	2020	2019
Vakansgrad (mål 1-3 %)	procent	4,2	2,82	2,2
Öka samverkan kommunkoncernen		Pågår	Pågår	Pågår
Uppnå resultatkrav på 3 % av eget kapital		Ja	Ja	Ja
Uppnå kravet på utdelning till Örebro Rådhus		Ja	Ja	Ja

Uppföljning av mål i affärsplan och ÖSB för 2021. Vakansgraden överstiger målet med anledning av att kommunen lämnat delar av lokalytorna i Kvinnerstaområdet och fd bibliotekshuset. Övriga mål uppfylls med marginal.

Dokumentets namn Hållbarhetsrapport	Version 1.0	Diarie. nr	Sida 25(19)
Dokumentägare Linus Larsson	Godkänd Styrelse 2022-02-17	Process Strategisk ledning	Giltig från 2022-02-17

Tabell GRI-index

Uppllysning	Sidhänvisning
GRI Allmänna upplysningar	
GRI 102.1 Organisationens namn	
GRI 102.2 De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	
GRI 102.3 Lokalisering av organisationens huvudkontor	
GRI 102.4 Antal länder företaget har verksamhet i	
GRI 102.5 Ägarstruktur och legal företagsform	
GRI 102.6 Marknader där organisationen är verksam	
GRI 102.7 Organisationens storlek	
GRI 102.8 Information om anställda och andra arbetstagare	
GRI 102.9 Leverantörskedja	
GRI 102.10 Väsentliga förändringar i organisationen och i leverantörskedjan	
GRI 102.11 Försiktighetsprincipen eller annat tillvägagångssätt	
GRI 102.12 Externa initiativ	
GRI 102.13 Medlemskap i organisationer	
Strategi	
GRI 102.14 Uttalade från VD/styrelse	
Etik och integritet	
GRI 102.16 Värderingar, principer, standarder och normer för beteende	
Bolagsstyrning	
GRI 102.18 Struktur för bolagsstyrningen	
Intressentdialog	
GRI 102.40 Intressentgrupper	
GRI 102.41 Kollektivavtal	
GRI 102.42 Identifiering och urval av intressenter	
GRI 102.43 Strategi för kommunikation med intressenter	
GRI 102.44 Nyckelområden och frågor som lyfts	
Rapportering	
GRI 102.45 Enheter som omfattas av koncernredovisningen	
GRI 102.46 Process för definition av redovisningens innehåll och frågornas avgränsning	
GRI 102.47 Identifierade väsentliga aspekter	
GRI 102.48 Förändringar i informationen, effekt och orsak	
GRI 102.49 Förändringar i redovisningen vad gäller omfattning och avgränsningar	
GRI 102.50 Redovisningsperiod	
GRI 102.51 Publiceringsdatum av senaste redovisningen	
GRI 102.52 Redovisningscykel	
GRI 102.53 Kontaktuppgifter för frågor kring redovisningen	
GRI 102.54 Redovisning i enlighet med GRI Standards	
GRI 102.55 GRI Innehållsförteckning	
GRI 102.56 Externt bestyrkande	
Topics - För alla	
GRI 103.1 Varför området är väsentligt och dess avgränsningar	
GRI 103.2 Styrning	
GRI 103.3 Uppföljning och utvärdering	

Dokumentets namn Hållbarhetsrapport	Version 1.0	Diarie. nr	Sida 26(19)
Dokumentägare Linus Larsson	Godkänd Styrelse 2022-02-17	Process Strategisk ledning	Giltig från 2022-02-17

Ekonomi	
	201 Finansiellt resultat
	202 Marknadsnärvaro
	203 Indirekt ekonomisk påverkan
	204 Upphandlingsmetoder
	205 Anti-korruption
	206 Anti-konkurrativt beteende
	207 Skatt
Miljö	
	301 Material
	302 Energi
	303 Vatten
	304 Biodiversitet
	305 Utsläpp
	306 Avfall
	307 Miljömässig compliance
	308 environmental assessment supplier
Social	
	401 Anställda
	402 Facket/företagsrelation
	403 Arbetsmiljö och säkerhet
	404 Utbildning
	405 Jämställdhet och likabehandling
	406 Ickediskriminering
	407 föreningsfrihet och facket
	408 Barnarbete
	409 Tvingande arbete
	410 Säkerhetsarbete
	411 Rättigheter för ursprungsbefolkning
	412 Mänskliga rättigheter assessment
	413 Lokal samhälle
	414 Social assessment leverantör
	415 Public policy
	416 Kunders hälsa och säkerhet
	417 Marknadsföring och märkning
	418 Hantering av kunddata
	419 Socioekonomisk compliance

Dokumentets namn Hållbarhetsrapport	Version 1.0	Diarie. nr	Sida 27(19)
Dokumentägare Linus Larsson	Godkänd Styrelse 2022-02-17	Process Strategisk ledning	Giltig från 2022-02-17