

Hållbarhetsrapport 2022

Örebroporten Fastigheter AB

| | | | |
|--|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Dokumentets namn Hållbarhetsrapport | Version 1.0 | Diarie. Nr | Sida 1(27) |
| Dokumentägare Linus Larsson | Godkänd Styrelse 2023-02-16 | Process Miljöledning | Giltig från 2023-02-17 |

Innehåll

| | |
|--|----|
| Örebroporten Fastigheter AB, uppdrag och affärsmodell | 4 |
| Karta vårt bestånd | 6 |
| Väsentlighetsanalys och intressentdialog | 7 |
| Intressentdialog | 7 |
| Väsentlighetsanalys | 8 |
| Styrning och uppföljning | 8 |
| VD har ordet | 8 |
| Hållbara Örebro | 9 |
| Fokusområde Resurser och klimat | 10 |
| Fokusområde Människan i Örebro | 10 |
| Fokusområde Samverkan för Örebro | 10 |
| Resurser och klimat | 11 |
| Beräkning av växthusgaser | 11 |
| Energiförbrukning | 11 |
| Energiförbrukning 2014-2022 | 12 |
| Kommentarer kring årets utfall | 14 |
| Byggnation | 15 |
| Gröna finanser | 16 |
| Risker och möjligheter | 16 |
| Människan i Örebro | 18 |
| Arbetsmiljö | 18 |
| Örebroporten attraktiv som arbetsgivare | 18 |
| Antikorruption | 19 |
| Arbetsplatsträffar | 19 |
| Förändringar av uppdrag, uppföljning och förebyggande arbete | 20 |
| Krisgrupp | 20 |
| Risker | 21 |
| Risk för brand/olycka/attentat | 21 |
| Människorna i Örebro | 21 |
| Samverkan för Örebro | 23 |
| Innovationsgemenskap | 23 |
| Gröna hyresavtal | 23 |

| | | | |
|--|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Dokumentets namn Hållbarhetsrapport | Version 1.0 | Diarie. Nr | Sida 2(27) |
| Dokumentägare Linus Larsson | Godkänd Styrelse 2023-02-16 | Process Miljöledning | Giltig från 2023-02-17 |

| | |
|----------------------------------|----|
| Samarbeten i bolagsform | 23 |
| Risker - svårigheter | 24 |
| Uppdrag ÖSB | 24 |
| Risker - svårigheter | 24 |
| Ekonomi..... | 25 |
| Resultat..... | 25 |
| Gröna investeringar | 25 |
| Förvärv och försäljningar | 25 |
| Ny- och ombyggnationer | 25 |
| Uppföljning ekonomiska mål | 26 |
| Tabell GRI-index | 27 |

| | | | |
|--|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Dokumentets namn Hållbarhetsrapport | Version 1.0 | Diarie. Nr | Sida 3(27) |
| Dokumentägare Linus Larsson | Godkänd Styrelse 2023-02-16 | Process Miljöledning | Giltig från 2023-02-17 |

Örebroporten Fastigheter AB, uppdrag och affärsmodell

Örebroporten Fastigheter AB (nedan kallat Örebroporten) är ett helägt kommunalt fastighetsbolag. Bolagets affärsidé är att aktivt utveckla hållbara miljöer som stärker Örebro. Bolaget ägs av Örebro Rådhus AB, som i sin tur ägs av Örebro kommun. Bolaget äger och förvaltar cirka 380 000 kvm uthyrningsbar yta.

Verksamheten är knuten till Örebro kommun och variationen av lokaler är stor, både avseende ålder, lokalisering, storlek och typ av lokaler. Målsättningen är att möta kunder och intressenter och skraddarsy lokalerna utifrån kundens behov.

Örebroporten i sig är i sin tur ägare och delägare i ytterligare bolag. Denna hållbarhetsrapport avser endast Örebroporten, underliggande dotter- och intressebolag ingår alltså inte i rapporteringen. Hållbarhetsrapport avser 2022 års verksamhet och följer i väsentliga delar standarden för GRI. Rapporten utgör en del av årsredovisningen och är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen. Rapporten granskas av företagets revisor.

I enlighet med EU:s taxonomi kan en verksamhet klassificeras som miljömässigt hållbar om den väsentligt bidrar till ett eller flera av nedan fastställda miljömål, under förutsättning att den inte orsakar betydande skada på något av de övriga målen. Dessutom ska vissa minimikrav inom hållbarhet uppfyllas. Örebroporten arbetar tillsammans med koncernen kring dessa frågor och förhoppningen är att under 2023 tydligare kunna ge besked om nedan fastställda miljömål.

1. begränsning av klimatförändringar
2. anpassning till klimatförändringar
3. hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser
4. övergång till en cirkulär ekonomi
5. förebyggande och kontroll av föroreningar
6. skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem.

Örebroporten drivs enligt aktiebolagslagen och på affärsrättsliga 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.

| | | | |
|--|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Dokumentets namn Hållbarhetsrapport | Version 1.0 | Diarie. Nr | Sida 4(27) |
| Dokumentägare Linus Larsson | Godkänd Styrelse 2023-02-16 | Process Miljöledning | Giltig från 2023-02-17 |

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.

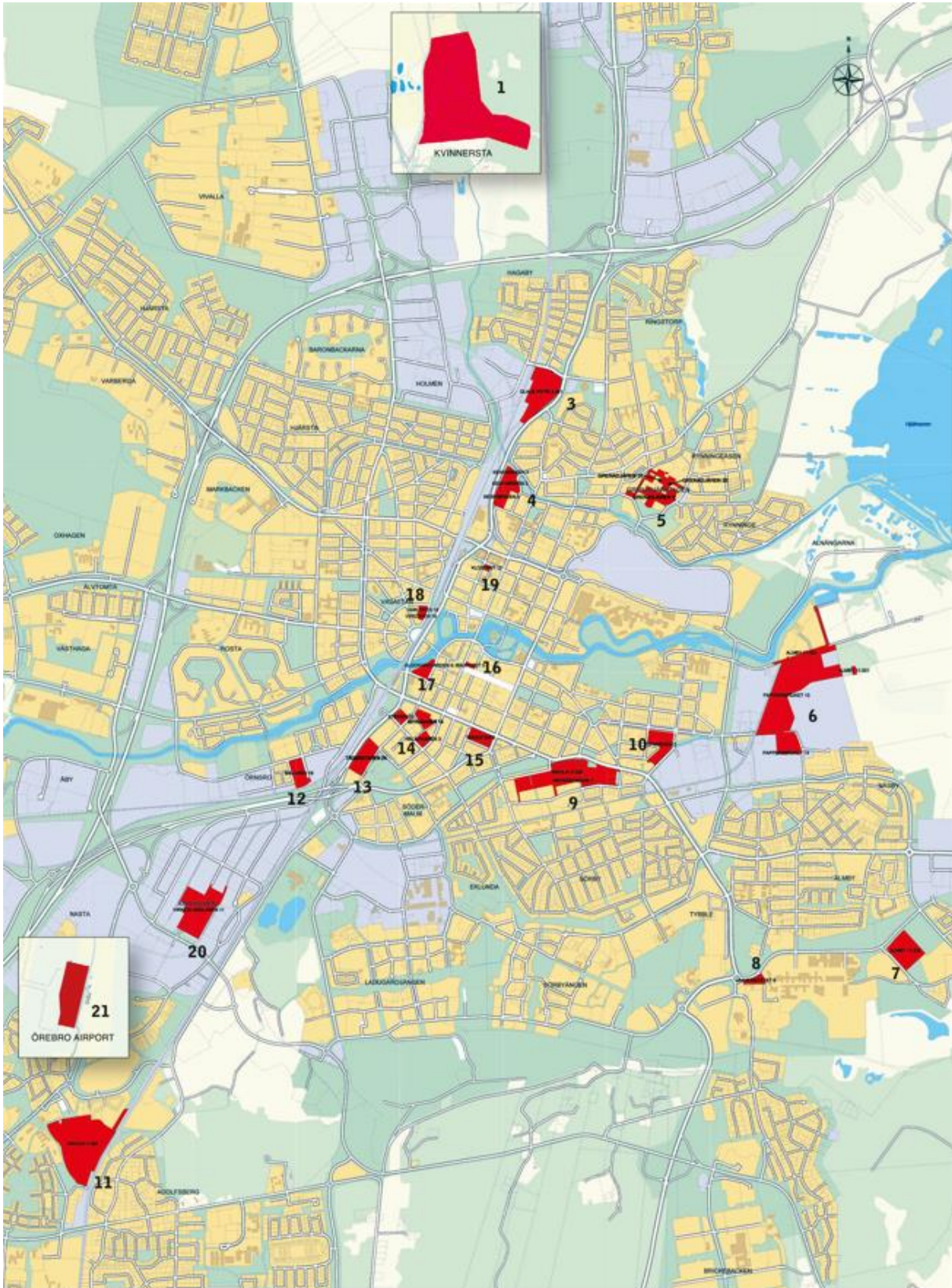
Örebroporten ska fortsätta arbetet med att förverkliga målen i kommunens styrdokument inom miljö- och hållbarhetsområdet. Även fortsättningsvis ska åtgärder vidtas för att skapa långsiktigt hållbara fastigheter ur energi och miljösynpunkt. Vidare ska Örebroporten kartlägga möjligheterna att bidra till 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 skulle vara svårt att på kort sikt ekonomiskt räkna hem ett projekt eller en insats. Om ett projekt eller en insats är tveksam ur strikt företagsekonomisk synvinkel kan en samlad bedömning ändå landa i att projektet/insatsen ska genomföras.

| | | | |
|--|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Dokumentets namn Hållbarhetsrapport | Version 1.0 | Diarie. Nr | Sida 5(27) |
| Dokumentägare Linus Larsson | Godkänd Styrelse 2023-02-16 | Process Miljöledning | Giltig från 2023-02-17 |

Karta vårt bestånd



| | | | |
|--|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Dokumentets namn Hållbarhetsrapport | Version 1.0 | Diarie. Nr | Sida 6(27) |
| Dokumentägare Linus Larsson | Godkänd Styrelse 2023-02-16 | Process Miljöledning | Giltig från 2023-02-17 |

Väsentlighetsanalys och intressentdialog

Intressentdialog är ett viktigt verktyg för att ta reda på vilka förväntningar som finns på Örebroporten från de olika intressenterna. Analysen sker löpande utifrån dialog med ägare, hyresgäster, samhället, entreprenörer och medarbetare. Verksamhetens största intressent är vår ägare, Örebro kommun. Det sker en tydlig styrning från ägaren via ÖSB, styrdokument och uppdrag. Dialogen med ägaren är tät och sker på flera plan. Alla våra hyresgäster är naturligtvis också en viktig intressentgrupp, vi tillhandahåller lokaler för deras verksamheter och arbetsplatser för deras medarbetare, många av hyresgästerna bedriver också publik verksamhet där allmänheten har tillgång till lokalerna. Servicenivå och vad som ingår i förhyrningen regleras via hyresavtal. Samhället är ytterligare en stor intressent, Örebroporten har som uppdrag att utveckla staden, bidra till tillväxt och ökad attraktivitet och ska således göra nytta för invånarna i Örebro.

Intressentdialog

| Intressent | Förväntningar | Dialogtyp |
|----------------------------|--|--|
| Ägare | Utveckla en hållbar stad Minska klimatbelastningen Följa programmet Vårt Hållbara Örebro | ÖSB:n Ägardialogmöten Uppdrag från kommunfullmäktige Styrdokument Remisser Arbetsgrupper |
| Samhälle | Minska utsläpp av växthusgaser Trygghet Biologisk mångfald Klimatbelastning från byggande Återbruk | Omvärldsbevakning Myndighetskrav Medierapportering Frågor lyfts via Örebro kommun |
| Hyresgäster | Samarbete med mål att minska miljöbelastning Trivsel och god service Tryggt och lättillgängligt Rätt prisnivå Samhällsansvar | Avstämningsträffar Löpande kundkontakt Felanmälningar Hyresavtal Gröna bilagor till hyresavtal |
| Entreprenörer/leverantörer | God beställare Samhällsansvar | Avstämningsträffar Löpande kontakt Entreprenadavtal |
| Medarbetare | God arbetsmiljö Ansvarsfull och etisk korrekt Deltagande i utveckling av Örebro | Arbetsplatsträffar Personalkonferenser Pulsmätningar Workshops Systematiskt arbetsmiljöarbete Studiebesök |

| | | | |
|--|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Dokumentets namn Hållbarhetsrapport | Version 1.0 | Diarie. Nr | Sida 7(27) |
| Dokumentägare Linus Larsson | Godkänd Styrelse 2023-02-16 | Process Miljöledning | Giltig från 2023-02-17 |

Väsentlighetsanalys

Utifrån förväntningar och tillsammans med uppdraget från våra ägare har Örebroportens hållbarhetsstrategi utformats. En del i strategidokumentet utgörs av en aspektlista. Listan innehåller aktiviteter, belastningar och möjligheter kopplade till strategins tre fokusområden. Alla aspekter värderas utifrån omfattning och belastning. Hänsyn tas till aspektens belastning på ett hållbart samhälle, miljö, ekonomi, människa. De aspekter som klassificeras som betydande målsätts, alternativt ska handlingsplaner arbetas fram. De aspekter som får en hög bedömning är de områden som prioriteras högt och där mål eller handlingsplaner arbetas fram.

Styrning och uppföljning

Uppsatta mål följs upp regelbundet och riktlinjer har tagits fram för de områden där det behövs styrning. Hållbarhetsstrategin med tillhörande aspektlista uppdateras och utvärderas av ledningsgruppen på årsbasis. Flera av de identifierade områdena/aspekterna är även utpekade i kommunala styrdokument och resultat av det årliga arbetet med dessa rapporteras till Örebro kommun. I övrigt sker avrapportering i hållbarhetsredovisningen samt löpande till ledningsgrupp och styrelse. Mål och utfall för de olika delområdena återfinns i denna redovisning.

VD har ordet

Hållbarhet spänner över hela verksamheten och hållbarhet ska även vägas in i samtliga beslut som tas. En ständig dialog om hållbarhet bidrar till att hela verksamheten jobbar aktivt med hållbarhet.

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 liksom gröna resplaner för lokalhyresgäster är ett annat sätt att bidra till hållbarhet.

De kraftigt stigande elpriserna har bidragit till ett särskilt stort fokus på energisparåtgärder. Under hösten har flera samarbeten inletts med lokalhyresgäster med fokus på sänkta energiförbrukningar, bland annat genom sänkning av värme i lokaler. Under året har hållbarhetsstrategen flyttat från vd-staben till fastighetsavdelningen för att komma ännu närmare både drift- och förvaltargruppen samt de medarbetare som ansvarar för energifrågor. En särskild energiansvarig har också rekryterats in för att förstärka energiarbetet i företaget. För att möta kostnadsökningarna på el har även en elhandelspolicy fastställts och en särskild elhandelsgrupp har också tillsatts för att både bevaka elkraftsmarknaden och säkra bindningar av elpriser.

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.

En tydlig struktur på hållbarhetsarbetet underlättar såväl uppföljning samt prioritering av åtgärder.

| | | | |
|--|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Dokumentets namn Hållbarhetsrapport | Version 1.0 | Diarie. Nr | Sida 8(27) |
| Dokumentägare Linus Larsson | Godkänd Styrelse 2023-02-16 | Process Miljöledning | Giltig från 2023-02-17 |

Hållbara Örebro

Örebroporten är en del i Örebro kommunkoncern och i och med det följer ett ansvar delta i arbetet med att förverkliga kommunens Hållbarhetsprogram, Vårt hållbara Örebro.

Programmet är framtaget tillsammans med representanter från koncernens olika delar och utgår från FN:s globala hållbarhetsmål. Både FN:s mål och programmet har utgjort grunden för Örebroportens hållbarhetsstrategi. Samtliga av FN:s mål är viktiga och Örebroporten står bakom dem, men i hållbarhetsstrategin har de mål som träffar bolaget tydligast pekats ut. Det är de områden där vi kan göra störst nytta.



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

Det kommunala programmet "Vårt Hållbara Örebro" lyfter fram sex områden som är prioriterade, Örebroporten bidrar till samtliga av dessa områden, men inte alla delmål. Örebroportens Hållbarhetsstrategi är utformad utifrån tre fokusområden som främst knyter an till några av FN:s globala mål och delar av det kommunala programmet.

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:

| | | | |
|--|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Dokumentets namn Hållbarhetsrapport | Version 1.0 | Diarie. Nr | Sida 9(27) |
| Dokumentägare Linus Larsson | Godkänd Styrelse 2023-02-16 | Process Miljöledning | Giltig från 2023-02-17 |

Fokusområde Resurser och klimat

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



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

Fokusområde Människan i Örebro

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



Delmål: 8.4, 8.5, 8.8, 11.7

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.



Delmål: 17.6, 17.6, 17.7

| | | | |
|--|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Dokumentets namn Hållbarhetsrapport | Version 1.0 | Diarie. Nr | Sida 10(27) |
| Dokumentägare Linus Larsson | Godkänd Styrelse 2023-02-16 | Process Miljöledning | Giltig från 2023-02-17 |

Resurser och klimat

Den i särklass viktigaste hållbarhetsfrågan för Örebroporten är att minska utsläppen av växthusgaser. Det är kort om tid, om det ska vara möjligt att stoppa den globala uppvärmningen. Som fastighetsbolag så genererar vi utsläpp från en rad olika områden. De största utsläppskällorna är från:

- El och fjärrvärmeanvändning
- Byggande
- Klimatanläggningar och transporter

Som kommunalt bolag har vi en rad kommunala styrdokument och uppdrag att förhålla oss till. Inom klimatområdet träffas vi av flera krav. Det viktigaste är att kommunkoncernen ska vara klimatneutral senast 2030.

Det finns flera olika sätt att beräkna utsläppen av växthusgaser. Inom koncernen pågår ett arbete för att enas om en beräkningsmodell samt ringa in vilka områden som ska ingå i beräkningen. I väntan på att detta arbete blir klart redovisar Örebroporten utsläppen av växthusgaser i enlighet med GHG-protokollet (Green house gas protocol). Utsläppen är fördelade på tre olika grupper (Scope).

- Scope ett är direkta utsläpp som kommer från verksamheten, till exempel från egna transporter, fordon eller egna förbränningsanläggningar.
- Scope två är indirekta utsläpp från inköpt energi, till exempel värme, kyla och el
- Scope tre är indirekta utsläpp utöver energi, det kan vara både uppströms och nedströms från vår verksamhet, till exempel våra hyresgästers energiförbrukning.

Örebroporten redovisar i dagsläget endast utsläpp av växthusgaser från Scope ett och två. Scopp tre är inte aktuell att redovisa förrän en koncerngemensam redovisningsmodell för växthusgaser tagits fram. I Scope tre ingår utsläppen från byggnation. För kommande byggprojekt kommer detta att redovisas i enlighet med kraven på klimatdeklarationer av byggnader. Utöver dessa områden så medför all vår konsumtion och alla tjänster som utförs också utsläpp av växthusgaser.

Beräkning av växthusgaser

Utsläppen från fjärrvärme är knutet till det lokala fjärrvärmenätet beräknas utifrån ett snitt av de 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, ekvivalenter per kWh. För beräkning av utsläpp från transporter nyttjas kommunens beräkningsfaktorer för respektive bränsleslag. Utsläppen från klimatanläggningar beräknas utifrån påfylld mängd köldmedie per anläggning. De faktiska utsläppsfaktorerna per köldmedietyper nyttjas för beräkningen.

Energiförbrukning

Energianvändningen är ett av de områden som identifierats som betydande, både internt och från ägaren. Specifika energimål har tagits fram på fastighets- och byggnadsnivå, för att sedan aggregeras uppåt till företagsövergripande målsättningar. Mål är fastslagna för användandet av el samt fjärrvärme. Genom att målen sätts på denna nivå skapas ett stort engagemang och intresse från den egna organisationen, delaktighet är en nyckelfaktor för att nå framgång. Det finns även ett företagsövergripande åtagande att tillföra förnyelsebar energi. Avstämningar mot faktiska förbrukningar sker regelbundet med respektive team.

| | | | |
|--|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Dokumentets namn Hållbarhetsrapport | Version 1.0 | Diarie. Nr | Sida 11(27) |
| Dokumentägare Linus Larsson | Godkänd Styrelse 2023-02-16 | Process Miljöledning | Giltig från 2023-02-17 |

Fastslagna mål

- Användningen av fjärrvärme ska minska från 2014 års nivå på 92,8 kWh per kvadratmeter uppvärmd yta till 80,1 kWh per m² uppvärmd yta, senast 2025. Målnivån till 2030 är 76,4. Åtagandet från kommunen är 80,0 senast 2030.
- Användningen av el ska minska från 2014 års nivå på 49,4 kWh per kvadratmeter uppvärmd yta till 32,7 kWh per m² uppvärmd yta, senast 2025. Målnivån till 2030 är 29,7. Åtagandet från kommunen till 2030 är 23,3,
- Senast 2020 ska minst 500.000 kWh förnyelsebar energi tillföras till systemet

Utfall av energiförbrukning samt en beräkning av utsläppen av växthusgaser redovisas i nedanstående tabell. 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. Redovisningen omfattar endast den energi som Örebroporten står för, i de fall hyresgästerna betalar för förbrukningen så redovisas varken förbrukning eller yta. Mer information om vilka förbrukningar och ytor som är med i beräkningen återfinns i en tabell nedan.

Energiförbrukning 2014-2022

| Tabell energiförbrukning, kWh/kvadratmeter uppvärmd yta | | | | | | | | | | |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|----------|
| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Mål 2025 |
| El | 49,4 | 48,7 | 49,4 | 47,1 | 47,6 | 44,0 | 39,7 | 37,7 | 34,4 | 32,7 |
| Fjärrvärme | 92,8 | 90,6 | 88,5 | 86,2 | 87,1 | 87,9 | 83,6 | 84,8 | 69,4 | 80,2 |

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

| Källa | 2014 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|------|------|------|------|
| Växthusgaser från elanvändning | 4,5 | 3,6 | 3,4 | 3,1 |
| Växthusgaser från fjärrvärme | 9,7 | 6,2 | 5,5 | * |
| Växthusgaser från egna transporter (ton CO₂, ekv/år) | N/A | 8,9 | 7,5 | 2,3 |
| Växthusgaser från klimatanläggningar (ton CO₂, ekv per år) | N/A | N/A | 42,1 | * |

Belastning växthusgaser, kg CO₂, ekvivalenter per kvadratmeter uppvärmd yta

*Dessa värden erhålls först efter att denna rapport är klar, vilket innebär att värdena redovisas nästkommande rapporteringsperiod

| Producerad egen energi | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|--------|--------|---------|---------|
| Producerade kWh el i solcellsanläggningar | 32 233 | 76 125 | 293 460 | 370 185 |

Förnyelsebar energi från solceller

| | | | |
|--|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Dokumentets namn Hållbarhetsrapport | Version 1.0 | Diarie. Nr | Sida 12(27) |
| Dokumentägare Linus Larsson | Godkänd Styrelse 2023-02-16 | Process Miljöledning | Giltig från 2023-02-17 |

Tabell: Beskrivning, vad är med i redovisningen gällande energiförbrukning

| Fastighetsbeteckning | Kommentar | Specialfall |
|----------------------------------|--|--|
| Nål makaren 3 | Redovisning av fastighetsel och fjärrvärme fördelat på uppvärmda ytan | |
| Klostret 12 | Redovisning av fjärrvärme fördelat på uppvärmd yta | Elförbrukningen inklusive fastighetselen ligger hos hyresgästerna |
| Vårlöken 18 | Redovisning av fastighetsel och fjärrvärme fördelat på uppvärmda ytan | |
| Vårlöken 19 | Redovisning av fastighetsel och fjärrvärme fördelat på uppvärmda ytan | |
| Klockaregården 7, Konserthuset | Redovisning av fjärrvärme fördelat på uppvärmd yta | Elförbrukningen inklusive fastighetselen ligger hos hyresgästerna |
| Klockaregården 7, KKV | Redovisning av fastighetsel och fjärrvärme fördelat på uppvärmda ytan | Verksamhetselen för anläggningen och restaurangen bekostas av Örebroporten men inkluderas ej i hållbarhetsredovisningen |
| Klockaregården 7, Riksbankshuset | Redovisning av fastighetsel och fjärrvärme fördelat på uppvärmda ytan | |
| Teknisten 2 | Redovisning av fastighetsel och fjärrvärme fördelat på uppvärmda ytan | |
| Kexfabriken 1 | Inkluderas ej i hållbarhetsredovisningen | Under ombyggnation |
| Kexfabriken 2, Östra och Västra | Endast Kexen Östra, redovisning av fastighetsel och fjärrvärme fördelat på uppvärmda ytan | Kexen Västra är under ombyggnation och redovisas ej |
| Kexfabriken 3 | Redovisning av fastighetsel och fjärrvärme fördelat på uppvärmda ytan | |
| Rådhuset 5 | Redovisning av fjärrvärme fördelat på uppvärmd yta | Elförbrukningen inklusive fastighetselen ligger hos hyresgästerna |
| Stinsen 20, Conventum kongress | Redovisning av fastighetsel och fjärrvärme fördelat på uppvärmda ytan | |
| Stinsen 20, Gamla biblioteket | Redovisning av fastighetsel och fjärrvärme fördelat på uppvärmda ytan | Delar av byggnaden är under ombyggnation, men viss verksamhet pågår |
| Stinsen 20, Conventum arena | Redovisning av fastighetsel och fjärrvärme fördelat på uppvärmda ytan | |
| Tågmästaren 24 | Redovisning av fjärrvärme fördelat på uppvärmd yta | Elförbrukningen inklusive fastighetselen ligger hos hyresgästerna |
| Vinterstadion 1, Eyrabadet | Redovisning av fastighetsel och fjärrvärme fördelat på uppvärmda ytan | En stor del av elförbrukningen är verksamhetsel, som ingår i hyran |
| Vinterstadion 1, Idrottshuset | Redovisning av fastighetsel och fjärrvärme fördelat på uppvärmda ytan | En stor del av elförbrukningen är verksamhetsel, som ingår i hyran |
| Vinterstadion 1, Fotbollen | Redovisning av fastighetsel och fjärrvärme fördelat på uppvärmda ytan | En stor del av elförbrukningen är verksamhetsel, som ingår i hyran. Fjärrvärmens för uppvärmning av fotbollsplanen ingår ej i rapporteringen |
| Vinterstadion 1, Ishallen | Redovisning av fastighetsel och fjärrvärme fördelat på uppvärmda ytan | En stor del av elförbrukningen är verksamhetsel, som ingår i hyran |
| Nikolai 3:352 | Redovisning av fastighetsel och fjärrvärme fördelat på uppvärmda ytan | Viss del av verksamheten ingår i hyran och är inkluderad i fastighetselen |
| Grenadjären 3, 27, 31 och 32 | Redovisning av fastighetsel och fjärrvärme fördelat på uppvärmda ytan | Vissa byggnader är inklusive verksamhetselen och vissa är exklusive fastighetselen |
| Pappersbruket 13 | För Skofabriken och Logistikcentralen redovisas fastighetsel och fjärrvärme fördelat på uppvärmd yta. För Tambox redovisas enbart fastighetselen per yta | Uppvärmningen av Tambox ligger hos hyresgästerna |
| Universitetet 6 | Inkluderas ej i redovisningen | Både el och uppvärmning bekostas av hyresgästen |
| Olaus Petri 3:241 | Inkluderas ej i redovisningen | Både el och uppvärmning bekostas av hyresgästen |
| Målaren 19 | För Åbylunden 2 samt Brunnerska huset redovisas fjärrvärme fördelat på uppvärmd yta. Åbylunden 1 redovisas ej | Elförbrukningen ligger hos hyresgästen och Åbylunden 2 redovisas först efter renoveringen |
| Tofsmesen 2 | Redovisning av fjärrvärme fördelat på uppvärmd yta samt redovisning av fastighetsel för sporthallen | Verksamhetsel bekostas av hyresgästen |
| Virkeshandlaren 11 | Redovisning av fjärrvärme fördelat på uppvärmd yta | Elförbrukningen inklusive fastighetselen ligger hos hyresgästerna |
| Råberga 5:15 | Inkluderas ej i redovisningen | Elförbrukningen inklusive fastighetselen ligger hos hyresgästerna |
| Almby 11:332 | Redovisning av fjärrvärme fördelat på uppvärmd yta | Elförbrukningen inklusive fastighetselen ligger hos hyresgästerna |
| Tankbilen 1 | Större delen av fastigheten är under ombyggnation, endast elförbrukning fördelat på yta för restaurangbyggnaden ingår i redovisningen | Uppvärmning sker med hjälp av värmepump |
| Axberg Kvinnersta 1:14 | Redovisningen inkluderar endast fastighetsel fördelat på uppvärmd yta | Uppvärmning sker med flis/pellets panna, verksamhetens elförbrukning bekostas av hyresgästen |

| | | | |
|--|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Dokumentets namn Hållbarhetsrapport | Version 1.0 | Diarie. Nr | Sida 13(27) |
| Dokumentägare Linus Larsson | Godkänd Styrelse 2023-02-16 | Process Miljöledning | Giltig från 2023-02-17 |

Fotbollsplanen på Behrn arena har en viss uppvärmning, detta sker med fjärrvärme, men med returledning. Av denna anledning är inte denna förbrukning med i redovisningen. Eftersom det är en utomhusanläggning går det inte heller att normalårskorrigera denna förbrukning. Förbrukningen varierar från år till år, men ligger omkring 1 000 000 kWh.

Ishallen på Behrn arena genererar mycket överskottsenergi. Denna energi tas tillvara och levereras till E.on. Mängden återvunnen energi uppgår även den till cirka 1 000 000 kWh per år.

Kommentarer kring årets utfall

Elförbrukningen per kvadratmeter fortsätter att minska. Målsättningen för 2025 kommer sannolikt att nås om arbetet fortskrider som planerat. Målet för 2030 är fullt möjligt att nå, men samtidigt är det målet satt i underkant för att klara det åtagande som finns från Örebro kommun. Anledningen till att dessa mål inte harmoniserar är att sedan målen slogs fast har beståndet förändrats och verksamhetsel för flera verksamheter har tillkommit. Tillsammans med kommunen pågår en översyn av dessa mål för att de ska spegla verkligheten på ett bättre sätt.

Förbrukningen av fjärrvärme har sjunkit betydande under 2022. Anledningarna till detta är flera. En del av sänkningen kan förklaras med ombyggnationer och energieffektivisering. Utöver detta så har två förändringar gjorts i bakomliggande beräkningsmodeller. Den ena är att normalårsperioden för normalårskorrigeringar förändrades under 2022. Detta görs regelbundet i och med att medeltemperaturen förändras. Den andra förändringen i modellen är att vi sedan tidigare förlitat oss på en leverantörs metod för normalårskorrigering, något som vi med stor sannolikhet inte kommer att kunna göra framöver. Därför har denna metod övergivits och i stället sker korrigeringen utifrån Boverkets modell.

Förändringen innebär att målen för fjärrvärme redan uppnåtts, naturligtvis kommer denna fråga att fortsätta att vara i fokus och ytterligare sänkningar kommer att krävas. Målsättningarna kommer att ses över under 2023 och nya mål kommer att tas fram.

Tillförsel av förnyelsebar el –målsättningen till 2020 nåddes ej, vilket lyftes redan förra året. Ett flertal nya solcellsanläggningar monteras och tas i drift under 2023, vilket innebär att detta mål uppnås först då.

Klimatanläggningar – totala utsläpp kopplade till läckage i kylanläggningar

I väntan på en koncerngemensam modell för beräkning av växthusgaser har inget mål slagits fast för den egna verksamheten. Målsättningen för hela koncernen är dock att vara klimatneutrala 2030. Hur fördelningen mellan bolagen och förvaltningarna ska se ut är under framtagande.

Belastningen från de egna transportererna är ej målsatt. Däremot ska minst 75 procent av fordonsflottan drivas med gas eller el. Vilket är uppfyllt sedan flera år. 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. Privata bilar används endast undantagsvis för tjänsteresor. Rapportering av förbrukningar och miljövärden sker på årsbasis till Örebro kommun och återfinns även i indikatorerna längre ner i en tabell. Mängden HVO 100 inkluderar diesel till de reservgeneratorer som finns på fastigheter som kräver en redundanslösning.

| | | | |
|--|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Dokumentets namn Hållbarhetsrapport | Version 1.0 | Diarie. Nr | Sida 14(27) |
| Dokumentägare Linus Larsson | Godkänd Styrelse 2023-02-16 | Process Miljöledning | Giltig från 2023-02-17 |

Byggnation

Arbetet med nyproduktion, hyresgäst Anpassningar och renoveringar fortlöper i hög takt. Byggsektorn är en resurskrävande sektor. Både avseende material och energi. Hållbarhetsfrågorna blir allt viktigare och nya krav och regler tillkommer hela tiden. För att säkerställa att miljöfrågorna tas på allvar och att gällande krav och regler uppfylls, ska alla av Örebroportens projekt klara minst, silvernivån i Miljöbyggnad. På detta sätt efterlevs krav på ett systematiskt sätt och regelverk uppfylls samtidigt som det blir dokumenterat vad som utförts.

Krav på val av byggnadsmaterial, avfallshantering, låg klimatbelastning vid produktion samt biologisk mångfald är viktiga delar av arbetet med att bygga en hållbar stad. Det är också frågor som lyfts upp i vår aspektlista och därmed är under luppen i planering och utförande. Inför utvecklingen av våra områden utförs värdeanalyser där dessa och många fler frågor lyfts upp på bordet. Hur kan vi bygga effektivt och med ett lågt klimatavtryck? Hur skapar vi miljöer som både bidrar till trygghet, välmående och biologisk mångfald?

De mål och krav som finns för byggnation är följande:

- All nyproduktion och om- och tillbyggnad ska minst klara kriterierna för Miljöbyggnad, silvernivån. För ombyggnationer undantas kravet på energi och i stället gäller att energianvändningen bör halveras
- Senast 2025 ska två byggnader med stommar i trä uppföras
- Mängden byggavfall ska minska.
- Utemiljön på koncernens nybyggda fastigheter ska bidra till en trygg, hälsosam, estetisk och motståndskraftig stad.
- Inbyggda produkter och material ska vara hållbara. Minst 80% produkter och material i större ombyggnationer och 90% i nyproduktion ska klara kriterierna för klass A, B eller vara Örebroporten-märkta enligt Sunda Hus miljödata.

Flera större projekt färdigställs under 2023, det är först då vi får utfall av uppkommen mängd avfall samt andel byggvaror som uppfyller kraven på Sundahus, klass A eller B. Generellt verkar dock utfallet bli i nivå med satta mål, men med en variation mellan projekten. Både Kexen Västra och Åbylunden 1 som färdigställs under 2023 certifieras i enlighet med Miljöbyggnad guldnivå, varav ett är nyproduktionsprojekt och en avser total ombyggnation. Generellt tillämpas både Miljöbyggnad nivå silver och Sundahus nivå A och B, i alla större projekt.

I och med att bygglov söks för nya projekt kommer även kravet på klimatdeklarationer av byggnader. Det innebär att mängden växthusgaser från produktionen ska beräknas från stommen och dess komponenter. Hittills har Örebroporten inget projekt som berörs av dessa krav, men för att utvärdera modellen och skaffa kunskap och förståelse för hur den är uppbyggd så testas detta på Kexfabriken Västra, som kommer att stå klar under 2023.

I den kommande versionen av Miljöbyggnad kommer flera indikatorer att förändras och ersättas. Nytt blir bland annat en indikator för Biologisk mångfald. Det är även ett av de områden som pekats ut som viktigt i värdeanalysen. Under 2022 påbörjades ett arbete med att inventera flera av Örebroportens fastigheter. Målsättningen är dels att skaffa ett bra underlag om status för fastigheterna, och dels att utbilda och skapa förståelse för dessa komplexa frågor i organisationen. Inventeringen avslutas 2023 och kommer att resultera i några workshops.

Under 2022 har Örebroporten tillsammans med koncernen påbörjat ett arbete med att starta upp en byggretur. Målsättningen är att på detta sätt kunna återbruka spill och överblivet byggnadsmaterial. Materialet kommer att samlas in och säljas till allmänheten. Utöver effekterna av att avfallsmängderna minskar och återbruket ökar så kommer även flera långtidsarbetslösa att sättas i sysselsättningen i och med byggreturen.

| | | | |
|--|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Dokumentets namn Hållbarhetsrapport | Version 1.0 | Diarie. Nr | Sida 15(27) |
| Dokumentägare Linus Larsson | Godkänd Styrelse 2023-02-16 | Process Miljöledning | Giltig från 2023-02-17 |

Ett gemensamt arbete inom koncernen har drivits under 2022, med målsättning att se omfattning av uppkommen avfallsmängd vid våra byggen. Några av de målsättningar vi vill ha svar på är:

- Klarar vi de nationella målen?
- Vilka ytterligare åtgärder krävs?
- Hur ska vi arbeta för att komma längre?

Arbetet är ännu inte klart utan fortgår även under 2023.

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 klimatmässiga 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.

Risker och möjligheter

Den i särklass största risken inom området är att två graders målet inte nås på global nivå. På lång sikt kommer detta att påverka hela fastighetsbeståndet gällande problem med större svängningar i väder, vilket medför översvämningsrisker och lokalt i vissa byggnader problem med för höga temperaturer. Dessa risker ligger till stor del utanför Örebroportens rådighet. Dock är det viktigt att i planering av fastigheters och byggnaders utformning ha med detta i åtanke och redan nu vidta lämpliga åtgärder för att minimera eventuella framtida effekter av ett förändrat klimat. Örebroporten har flera områden som är utpekade som utvecklingsområden, i samtliga dessa fall är klimatrisker och lämpliga åtgärder för att minimera dessa med i planeringsstadiet.

Bolagets största risker är annars förekomsten av markföroreningar och 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 till exempel koldioxid. 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.

Örebroportens aktiva hållbarhetsarbete utgör en möjlighet för bolaget och Örebro. Energieffektivisering är lönsamt och sänker driftskostnader och höjer fastighetsvärdet. Med dagens energipriser och effektbrist är detta extra tydligt. Dessutom är ett tydligt och kommunicerbart hållbarhetsarbete en konkurrensfördel. Vidare så medför arbetet med val av lämpliga

| | | | |
|--|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Dokumentets namn Hållbarhetsrapport | Version 1.0 | Diarie. Nr | Sida 16(27) |
| Dokumentägare Linus Larsson | Godkänd Styrelse 2023-02-16 | Process Miljöledning | Giltig från 2023-02-17 |

byggnadsmaterial och en väl utförd avfallshantering att kostnader kan hållas nere på nu och i framtiden. Eftersom hållbarhet efterfrågas av många av våra hyresgäster och medarbetare så innebär ett tydligt hållbarhetsarbete även goodwill och ett starkare varumärke.

| Indikatorer/nyckeltal | Enhet | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|---------|---------|---------|--------|
| Använd elenergi | kWh/kvm | 34,4 | 37,7 | 39,9 |
| Använd fjärrkyla | kWh/kvm | 24,7 | 20,4 | 22,7 |
| Egen producerad energi | kWh | 370 185 | 293 460 | 76 125 |
| Antal egna fordon | st | 18 | 18 | 14 |
| Mängd inköpt gas | kg | 3138 | 3340 | 4385 |
| Mängd inköpt bensin | liter | 70 | 70 | 61 |
| Mängd inköpt HVO 100 | liter | 1199 | 1884 | 1625 |
| Antal körda mil med privata fordon | mil | 534 | 1364 | 1644 |
| 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 2022, 2021, 2020

| | | | |
|--|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Dokumentets namn Hållbarhetsrapport | Version 1.0 | Diarie. Nr | Sida 17(27) |
| Dokumentägare Linus Larsson | Godkänd Styrelse 2023-02-16 | Process Miljöledning | Giltig från 2023-02-17 |

Människan i Örebro

Arbetsmiljö

Som bekant fortskred pandemin en bit in i 2022, något som i hög grad påverkat arbetsmiljöfrågan för många anställda. Det finns både för- och nackdelar med att arbeta hemifrån. En risk är att arbetet flyter ihop med fritiden och att det då blir svårare att koppla bort arbetet. En fördel är däremot flexibilitet. Örebroporten har varit mycket öppna för hemarbete och det tekniksprång som pandemin har fört med sig har gjort att möjligheten funnits kvar även efter pandemin.

Företagets ombyggda kontor stod klart hösten 2020, mitt i pandemin, och det är först under 2022 som kontoret nyttjats fullt ut. Vid en förändring blir inte allt rätt från start, men ombyggnationen av kontoret har mottagits väl, även om flera förändringar har behövt göras i efterhand, till exempel bättre ljudisolering av telefonhytter.

Trivsel och arbetsmiljö är avgörande för ett välmående företag. För att ta pulsen bland företagets anställda görs pulsmätningar sex gånger per år. Det är ett antal korta frågor för att stämma av om det verkar finnas oro eller problem på någon enhet. Undersökningarna är anonyma och svarsfrekvensen är hög. Generellt är utfallet positivt och alla värden ligger på en hög nivå.

Inom driften har flera i personalen genomgått säkerhetsutbildningar för att hantera mobila arbetsplatsplattformar.

Örebroporten attraktiv som arbetsgivare

Örebroporten är en omtyckt arbetsgivare, vilket märks både på låg personalomsättning och ett högt intresse vid annonsering av nya tjänster. Personalen är en viktig tillgång och säkerställer en stabil drift, genomförandekapacitet för bygg- och utvecklingsprojekt och nöjda hyresgäster. Att vara en attraktiv arbetsgivare är inte bara en del av FN:s globala mål utan även en nyckelfaktor för att bedriva ett effektivt fastighetsbolag. Målet matchar Örebroportens intentioner och vilja att vara en omtyckt och attraktiv arbetsgivare. Bolaget strävar efter att ha schyssta arbetsvillkor, god möjlighet för kompetensutveckling, en trivsam, säker och social arbetsmiljö. För att uppnå allt detta arbetar Örebroporten med en gemensam värdegrund och utbildningar av all personal. Detta görs i ett samarbete med extern organisationskonsult, baserat på vetenskapliga grunder. Under den årliga personalkonferensen lades ett stort fokus på att ge alla medarbetare bakgrund till värdegrunden, diskussioner om tillämpning samt att alla medarbetare också gav input till uppdatering av värdegrunden. Ledningsgruppen och gruppcheferna använde inputen till att i nästa steg revidera värdegrunden på några punkter.

All personal har möjlighet att nyttja en friskvårdspeng till olika typer av träning och välbefinnande. En möjlighet som nyttjas av en stor del av personalen.

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 strävar efter jämställdhet, icke-diskriminering och likabehandling

| | | | |
|--|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Dokumentets namn Hållbarhetsrapport | Version 1.0 | Diarie. Nr | Sida 18(27) |
| Dokumentägare Linus Larsson | Godkänd Styrelse 2023-02-16 | Process Miljöledning | Giltig från 2023-02-17 |

Örebroporten är ett relativt litet företag som växt med flera tjänster under året. Den låga omsättningen av personal ca 10 %, gör att mångfalden på arbetsplatsen inte speglar sammansättningen i Örebro som helhet. Nyanställningar som har gjorts under året avser både nya tjänster och ersättningsrekryteringar. Demografin inom arbetsplatsen förändras i takt med personalomsättningen. 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.

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.

Antikorruption

Under 2022 uppmärksammade media att ett av Örebroportens renoveringsprojekt kanske innehållit felaktiga kostnader. Örebroporten uppdrog till advokatfirman Kahn Pedersen att granska om det funnits oegentligheter i det av media uppmärksammade renoveringsprojektet för Virginska skolan som pågick under perioden 2013-2015 med Byggtema i Örebro AB som totalentreprenör. Resultatet av utredningen visade att det inte fanns några felaktigheter från Örebroportens sida, däremot hade ett projektnummer för takrenoveringen på Virginska skolan felaktigt använts av Byggtemas underentreprenörer i andra sammanhang.

Media granskade under 2022 även Örebroportens relationer i övrigt med Byggtema. Örebroporten upplyste då media om den utredning som E Y utförde 2016 på uppdrag av Örebroporten rörande brister i företagets upphandlingar av entreprenadtjänster. Den utredningen medförde att företagsledningen under 2016 vidtog flera åtgärder för att säkerställa att upphandlingar av entreprenader utförs både klokt och korrekt. Med anledning av medias och Örebroportens egen granskning under 2022 har det genomförts utbildningsinsatser för att säkerställa fortsatt trygga kloka och korrekta upphandlingar av entreprenörstjänster.

En särskild uppföljning har gjorts av medarbetarnas utsatthet för mutor och bestickning samt kännedom om hur man ska agera om man påverkas och/eller om misstänker att det pågår oegentligheter i organisationen. Kännedomen är mycket hög om vad som betraktas som otillbörlig påverkan. Merparten av medarbetarna känner också till visselblåsarfunktionen som finns hos Örebro kommun.

Arbetsplatsträffar

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

| | | | |
|--|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Dokumentets namn Hållbarhetsrapport | Version 1.0 | Diarie. Nr | Sida 19(27) |
| Dokumentägare Linus Larsson | Godkänd Styrelse 2023-02-16 | Process Miljöledning | Giltig från 2023-02-17 |

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. 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. Den kompetenskartläggning på organisationens digitala mognad som genomfördes under 2021 ligger till grund för genomförda kompetensutvecklingsinsatser under 2022, såsom e-utbildningar i Office365.

Örebroporten genomför regelbundna pulsmätningar. Det är en kort enkät bestående av sex enkla frågor som går ut till alla medarbetare sex gånger per år. Under hösten 2022 har pulsmätningarna utökats med en fokusfråga för att fånga medarbetarnas synpunkter i en för tillfället aktuell fråga. 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.

Olyckor och tillbud – inga arbetsplatsolyckor har inträffat under 2022, 6 tillbud/olycksfall har rapporterats varav ett tillbud 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.

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. För att ytterligare stärka detta arbete har under året en ny tjänst tillsatts, Brand och säkerhetsansvarig.

Driftberedskapen som infördes i slutet av 2020, fortsätter i egen regi. Värdet av att snabbt ha egen personal på plats är stort. Dels finns kunskap och kompetens om de egna fastigheterna och hyresgästerna, dels har företaget en bättre kontroll och snabbare hantering i många frågor. Utöver de vanliga åtgärderna med problem med skalskydd, värme/kyla och avlopp så har det under året inträffat en större utryckning. I samband med kraftiga vindar drog det fram en tromb över Tankbilen. Vilket medförde att taket blåste sönder. Personal var snabbt på plats och arbetade med att säkra upp byggnaden för att undvika skador på människor och egendom.

Krisgrupp

Krisgruppens uppdrag är att träda in vid större påfrestningar på verksamheten. Under 2022 har krisgruppen inte behövt aktiverats. Ordinarie linjeorganisation har tillsammans med driftsberedskap och TIB kunnat hantera alla händelser som uppstått och verksamheten har varit förskonad från allvarliga olyckor och större påfrestningar. Under året har en omfattande brandövning utförts i de egna lokalerna, denna övning kompletterades med övningar kring brandsläckning för all personal. Utöver övningen har flera tänkbara scenarier som kan medföra stora påfrestningar diskuterats i förberedande syfte. Beredskapsplanen finns enbart i digital form för att säkerställa att inga gamla kontaktuppgifter florerar när det blir akut läge.

| | | | |
|--|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Dokumentets namn Hållbarhetsrapport | Version 1.0 | Diarie. Nr | Sida 20(27) |
| Dokumentägare Linus Larsson | Godkänd Styrelse 2023-02-16 | Process Miljöledning | Giltig från 2023-02-17 |

Risker

Örebroporten är ett relativt litet företag med 47 medarbetare i organisationen, sårbarheten ökar därför 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.

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

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. Efter pandemin har beredskapen kvarstått med anledning av det förändrade säkerhetsläget i samhället.

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

Många av Örebroportens fastigheter är publika och inrymmer många människor och event av olika slag. Det medför att i händelse av olyckor kan många människor bli berörda och det är extra viktigt att larm, utrymningar med mera fungera felfritt. För att säkerställa en hög trygghetsnivå och funktionalitet har en ny tjänst tillsatts under 2022, Brand- och säkerhetsansvarig. Alla offentliga lokaler är utrustade med brandlarm och utrymningslarm, vilket gör att konsekvenserna i händelse av brand, olyckor, hot och andra större påfrestningar minskar. Samtliga system för automatlarm revideras och besiktas regelbundet och Örebroporten har en bra dialog med berörda inom räddningstjänsten.

Människorna i Örebro

Örebroporten är en samhällsaktör och har ett stort ansvar för utformningen av publika miljöer. Ansvaret sträcker sig därför längre än till våra hyresgäster, medarbetare och aktörer. Alla invånare i Örebro påverkas av våra val och beslut. Tillsammans ska vi bygga en hållbar och trivsamt stad. Arbetet med utveckling av yttre miljöer, arkitektur är därför viktiga. Det vi gör får efterdyningar på stadens karaktär för en lång tid framöver. Vi ska vårda och bevara värdefulla miljöer och byggnader. Nämnas kan till exempel Rådhuset och Medborgarhuset, som båda är vackra byggnader med ett högt kulturvärde. Varje uthyrning av lokaler handlar om lokaler där personer jobbar i eller besöker av andra skäl. Lokalernas utformning och komfort liksom yttre miljöers gestaltning och skötsel är viktiga för människorna som vistas där.

Arenaområdet, Kulturkvarteret och kongressanläggningarna i staden drar nu mycket folk och skapar liv och rörelse i staden. Vårt uppdrag är att vara på tå och möta nya behov, anpassa och skapa trygga och vackra miljöer i och runt dessa byggnader. Krav på tillgänglighet och jämställdhet är också frågor som påverkar utformning och förvaltning av publika lokaler.

| | | | |
|--|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Dokumentets namn Hållbarhetsrapport | Version 1.0 | Diarie. Nr | Sida 21(27) |
| Dokumentägare Linus Larsson | Godkänd Styrelse 2023-02-16 | Process Miljöledning | Giltig från 2023-02-17 |

| Indikatorer/nyckeltal | Enhet | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Antal årsanställda | st | 47 | 43 | 39 |
| varav kvinnor | st | 14 | 13 | 10 |
| varav män | st | 33 | 30 | 39 |
| Styrelsens sammansättning, kvinnor/män | % | 20/80 | 30/70 | 40/60 |
| Sjukfrånvaro korttid | % | 2,4 | 1,27 | 1,35 |
| Sjukfrånvaro långtid | % | 3,4 | 0 | 0 |
| Arbetsplatsolyckor | st | 0 | 0 | 0 |
| Utförda pulsmätningar | st | 6 | 6 | 5 |

Tabell 2022

Antal årsanställda 2022

| | 20-29 | 30-39 | 40-49 | 50-59 | 60-69 | Totalt | Medelålder |
|----------------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|------------|
| Kvinnor | 2 | 3 | 3 | 4 | 2 | 14 | 46 |
| Män | 1 | 7 | 7 | 14 | 4 | 33 | 49 |
| Totalt | 3 | 10 | 10 | 18 | 6 | 47 | 49 |
| Kvinnor | 14,3% | 21,4 % | 21,4 % | 28,6 % | 14,3 % | 29,8 % | |
| Män | 3,0 % | 21,2 % | 21,2 % | 42,4% | 12,1 % | 70,2 % | |
| Totalt | 6,4 % | 21,3 % | 21,3 % | 38,3 % | 12,8 % | | |

| | | | |
|--|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Dokumentets namn Hållbarhetsrapport | Version 1.0 | Diarie. Nr | Sida 22(27) |
| Dokumentägare Linus Larsson | Godkänd Styrelse 2023-02-16 | Process Miljöledning | Giltig från 2023-02-17 |

Samverkan för Örebro

Tillsammans bygger vi Örebro. Som enskild aktör är det inte möjligt att skapa en hållbar stad, det krävs planering, rådighet och ett stort engagemang från många parter. Samverkan är en nyckelfaktor, utväxlingen av arbetet blir betydligt större och det blir möjligt att skapa ett större område eller en stadsdel i harmoni.

Örebroporten samarbetar med många olika aktörer, både genom dotterbolag, inom koncernen och med andra aktörer i staden. Allt ifrån andra fastighetsägare, där vi samverkar kring utvecklingen av stadsdelar eller kvarter, till samarbeten med Universitet, forskning och utveckling. Örebroporten tar också en aktiv roll i utvecklingsarbetet i koncernen, där vi deltar i flera olika konstellationer.

Några av de större forum där samarbete sker är:

Innovationsgemenskap

Tillsammans med övriga fastighetsbolag utvecklas en gemensam teknisk plattform för styrning och kontroll av våra byggnader. Genom att skapa ett effektivare system med större noggrannhet och flexibilitet är det möjligt att rulla ut smarta lösningar i fler fastigheter. Flera olika delar finns framtagna och tester pågår med bland annat AI-styrning (artificiell intelligens) av byggnaders värmesystem. En lösning som kan komma att spara både pengar och energi, samtidigt som det skapar ett bättre inomhusklimat.

Det finns också en hel del mervärden med att alla kommunala fastighetsbolag ställer mer likvärdiga krav på entreprenörer och leverantörer. Det blir enklare, tydligare och dessutom behöver inte alla bolag ta fram samma handlingar eller tekniska system. Samarbetet blir även ett internt nätverk där utbyte av kunskap och erfarenheter mellan bolagens experter sker. Utöver energieffektivisering och tekniska lösningar behandlas frågor inom digitalisering, brand, säkerhet med mera.

Gröna hyresavtal

Införandet av en hållbar grön bilaga till hyresavtalen kommer nu mer och mer. Det möjliggör 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 med syfte att driva fastighetsutveckling. Övriga aktörer i bolagen är privata aktörer. Samarbetet regleras i avtal och tanken är att Örebroporten deltar under en begränsad tid. Örebroporten är också delägare i ett bolag som driver verksamhet i turistanläggningen Gustavsvik. Företaget har även en mindre ägarandel i bolaget som hyr ut lokaler i Norra läktaren på Behrn Arena fotboll.

| | | | |
|--|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Dokumentets namn Hållbarhetsrapport | Version 1.0 | Diarie. Nr | Sida 23(27) |
| Dokumentägare Linus Larsson | Godkänd Styrelse 2023-02-16 | Process Miljöledning | Giltig från 2023-02-17 |

Risker - svårigheter

Viljan till samarbete är stor, men en risk i alla former av samarbeten är att parterna vill åt olika håll eller att samarbetet är väldigt personberoende. Det gör att arbetsformen kan vara känslig för förändringar. Örebroporten strävar därför att reglera och styra samarbeten med avtal, på det sättet undviks en del missförstånd och en större samsyn finns.

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 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. Utöver det avrapporteras status för respektive uppdrag i hållbarhetsredovisningen, se tabell med indikatorer nedan.

Risker - svårigheter

Fleråriga uppdrag är komplexa, både förutsättningar och förväntningar förändras över tid. Det blir svårt med avgränsningar och olika intressen flyter lätt in i varandra. Det är viktigt att förstå att uppdragen kan komma att förändras under arbetets gång.

| Nyckeltal/indikatorer | Utfall |
|--|--------|
| Bidra till utvecklingen av Kilsbergsområdet som besöksmål | Utgått |
| 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 |
| Arbeta fram en strategisk utvecklingsplan för elitidrottsområdet på Eyrafältet. | Pågår |
| Medverka till att utveckla Airport City | Pågår |
| Medverka till byggnation av lokaler för utveckling av Gustavsvik Resorts | Pågår |

| | | | |
|--|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Dokumentets namn Hållbarhetsrapport | Version 1.0 | Diarie. Nr | Sida 24(27) |
| Dokumentägare Linus Larsson | Godkänd Styrelse 2023-02-16 | Process Miljöledning | Giltig från 2023-02-17 |

Ekonomi

Resultat

Bolaget redovisar ett starkt rörelseresultat från den löpande verksamheten som uppgår till 35,4 Mnkr att jämföra med ägarens krav på 26 Mnkr.

Resultat efter finansiella poster uppgår till 42,3 Mnkr. I resultatet ingår försäljning del av Nikolai 3:352 (Brunnsparken) med ett nettoresultat på 6,1 Mnkr.

Soliditeten uppgår till 21,6 procent. Bolagets mål är att sträva efter att behålla en soliditet på 20 procent.

Direktavkastningen (beräknat på bokfört värde) uppgår till 6,6 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 1 165 Mnkr av en total skuldportfölj på 3 343 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.

Förvärv och försäljningar

Förvärv har under året gjorts av mark Tankbilen 1 och Axberg-Kvinnersta från Örebro Kommun, samt att del av Nikolai 3:352 (Brunnsparken) sålts till Örebro kommun.

Ny- och ombyggnationer

Investeringsnivån för året är hög företrädesvis på hyresgästdrivna projekt. Total investeringsnivå landar på 553 Mnkr.

Upprustning av Målaren 19 (Åbylunden 1) pågår, lokalerna är fullt uthyrda. Projektet har påverkats negativt av att totalentreprenören gjort konkurs. Entreprenaden återstartades med ny totalentreprenör. Aktivering har gjorts av fullgörandeförsäkring rörande merkostnader för färdigställande. Krav har riktats mot konkursboet företrädesvis avseende uteblivna intäkter och

| | | | |
|--|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Dokumentets namn Hållbarhetsrapport | Version 1.0 | Diarie. Nr | Sida 25(27) |
| Dokumentägare Linus Larsson | Godkänd Styrelse 2023-02-16 | Process Miljöledning | Giltig från 2023-02-17 |

förseningsvite. Den ekonomiska påverkan av konkursen är ännu inte klarlagd. I dagsläget bedöms dock investeringen rymmas inom ursprungligt investeringsbeslut. Inflyttningstidpunkten har flyttats fram med anledning av den tidigare totalentreprenörens konkurs.

Upprustning och lokalanpassning pågår i Stinsen 20. Uthyrning har skett till Kriminalvårdsverket som kommer bedriva utbildnings- och rekryteringsverksamhet med start tidig höst 2023.

Om- och nybyggnation pågår på Tankbilen 1 för att möta Tekniska Förvaltningens lokalbehov och ska stå klart under 2023. En större byggnadsskada har uppstått pga. påverkan från en tromb med påverkan på tidplanen för ombyggnationen. Skadan omfattas av gällande fastighetsförsäkring.

Nybyggnation av kontorshus pågår på Kexfabriken 2. Kontorshuset ska stå klart för inflyttning Q3 2023 och är till 80% uthyrt. Planprocess pågår för Kexfabriken-området för att tillskapa nya byggrätter, företrädesvis för kontor.

Uthyrning har skett på Skofabriken i Skebäck och lokalanpassningar pågår.

Utredning pågår av framtiden för nuvarande Svampenterminalen liksom för Virkeshandlaren 11. Planbesked har sökts för Virkeshandlaren 11 och för Målaren 19.

Uppföljning ekonomiska mål

| Indikatorer/nyckeltal | Enhet | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Vakansgrad | % | 3,6 | 4,2 | 2,82 | 2,2 |
| Öka samverkan kommunkoncernen | | Pågår | Pågår | Pågår | Pågår |
| Uppnå resultatkrav på 3 % av eget kapital | | Ja | Ja | Ja | Ja |
| Uppnå kravet på utdelning till Örebro Rådhus | | Ja | Ja | Ja | Ja |

Uppföljning av mål i affärsplan och ÖSB för 2022.

| | | | |
|--|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Dokumentets namn Hållbarhetsrapport | Version 1.0 | Diarie. Nr | Sida 26(27) |
| Dokumentägare Linus Larsson | Godkänd Styrelse 2023-02-16 | Process Miljöledning | Giltig från 2023-02-17 |

Tabell GRI-index

| Upplysning | 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 27(27) |
| Dokumentägare Linus Larsson | Godkänd Styrelse 2023-02-16 | Process Miljöledning | Giltig från 2023-02-17 |