SAMMANFATTNING AV 2009
ÖREBROPORTEN FASTIGHETER AB

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Örebroporten utvecklar miljöer som stärker Örebro	4
2009 i sammandrag	5
VD har ordet	6
Staffan Werme	7
Från slutet regemente till öppen stadsdel	8
Lunds logement blev läckra lägenheter	10
Reveljen väcker minnen till liv	10
Unikt träningscenter inspirerar till framgång	11
Eyrafältet växer vidare	12
Väderprognos: Alltid vindstilla, aldrig regn, perfekt is	14
Friskt vågat allt vunnet	15
Klart för ombyggnad	15
Hur är dom, egentligen?	16
Sveriges modernaste och finaste anläggning	18
Friidrottshall med rätta mått	20
Framtidsplaner för Rudbecksskolan	21
Miljonbidrag till energisatsningar	21
Snacka om jaktlycka	22
Utdrag ur förvaltnings-berättelse och noter *	24
Resultat- och balansräkning*	26
Flerårsöversikt	27
Fastighetsinnehav	28
Styrelse	29
Geografisk översikt	30

* Fullversion av årsredovisningen finns på vår hemsida – www.orebroporten.se

Örebroporten utvecklar miljöer som stärker Örebro

Örebroporten Fastigheter AB är ett helägt kommunalt fastighetsbolag. Vår affärsidé är att utveckla miljöer som stärker Örebro. Bolaget ägs av Örebro Rådhus AB och förvaltar en uthyrbar area om cirka 281 000 kvm.

Örebroporten erbjuder ett rikt utbud av lokaler. Vi har både gammalt och nytt i vårt bestånd och strävar efter att skräddarsy och anpassa oss efter kundens behov.

KOMMUNALA FÖRETAG

Kommunägda företag följer i huvudsak samma regelverk som privatägda aktiebolag. Härutöver regleras ett kommunägt aktiebolags verksamhet av särskilda ägardirektiv som fastställs av kommunfullmäktige. Direktivet beskriver bland annat vad ett kommunägt bolag får göra. Ägardirektivet kan även föreskriva att vissa beslut av det kommunägda aktiebolaget ska underställas kommunfullmäktige. Underställningsplikten ger möjlighet till demokratiskt inflytande i principiellt viktiga frågor eller frågor av stor ekonomisk betydelse. Örebroporten har en politiskt sammansatt styrelse med representanter från både majoritet och opposition.

NYTTA FÖRE MAXIMERING

Genom regleringen med ägardirektiv ska således Örebroporten – utöver att ge rimlig avkastning på ägarens kapital – även tillgodose andra viktiga allmänna intressen.

Samhällsnyttan är en av de viktigaste grundpelarna för ett kommunägt aktiebolag. Det ger Örebroporten en unik position med stora möjligheter att verka för en god utveckling i linje med politiskt fattade beslut. Örebroportens resultat går alltså inte att mäta endast i ekonomiska termer. Resultatet är en kombination av ekonomisk vinst och uppfyllelsen av övrig samhällsnytta enligt ägardirektivet.

2009 i sammandrag

- Medborgarhuset, Biblioteket och Conventum förvärvades från HSH N Nordic Finance.
- Östra läktaren invigdes under hösten i samband med hemmamatch mot IFK Göteborg. Läktaren kan ta 1 600 stående och 1 300 sittande personer.
- Biogasbussdepån stod klar i oktober. Depån är 65 000 kvm stor och har plats för 110 bussar.
- Bandyhallen fick tak, väggar och nya åskådarplatser som färdigställdes i november. Hallen rymmer cirka 1 700 åskådare och utbyggnadsmöjligheter finns.
- Första spadtaget för Friidrottshallen i Tybblelund togs den 4 november och beräknas färdigställd under hösten 2010.
- Bolag bildades tillsammans med privata intressenter för utveckling av Eyrafältet med kommersiella ytor.
- Avtal tecknades för fjärrkyla i några centrala fastigheter.
- Rudbecksskolan förvärvades från Örebro kommun. Sannolikt kommer skolverksamheten succesivt upphöra och området utvecklas med bostäder och kommersiella lokaler.
- Medborgarhuset får på övre planen nya kontorshyresgäster bland annat Transportstyrelsen och Åklagarkammaren.
- Beslut fattas att Örebroporten ska förvärva Idrottshuset och Eyrabadet från Örebro kommun för fortsatt utveckling av Eyrafältet.

Försäljningar

Under 2009 sålde vi följande fastigheter:

ÖREBRO NIKOLAI 3:334 OCH 3:341
Tomtmark invid Eyraområdet som främst skall användas för byggnation av bostäder.
Köpare: BJC Fastighetsutveckling AB
Köpeskilling: 36 596 tkr

GRENADJÄREN 29
Tomtmark för bostäder i Grenadjärsområdet.
Köpare: Byggtema i Örebro AB
Köpeskilling: 1 500 tkr

PROTONEN 1
Markområde i Vivalla företagsby.
Köpare: Bilskadecenter Fastigheter AB
Köpeskilling: 1 666 tkr

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning, mkr	200	184	157	154	138
Underhåll	59	37	44	35	25
Driftnetto, mkr	96	106	77	79	77
Resultat efter finansiella poster, mkr	30	22	37	24	36
Direktavkastning, %	6,3	8	6,5	7,6	9,2
Synligt eget kapital, mkr	212	214	196	175	156
Balansomslutning, mkr	2 004	1 631	1 539	1 309	1 189
Investeringar, mkr	391	85	253	176	396
Soliditet, %	10,6	13,1	12,7	13,4	13,1
Antal anställda	20	19	19	20	15
Uthyrbar area, tusental m2	281	224	205	203	187
Bruttolåneränta, %	2,7	4,5	3,9	3,4	3,7

Definitioner se sidan 27.

VD Per Cardesjö

Utveckla, förädla och se nya möjligheter

Ibland får jag frågan: Varför finns Örebroporten?
Då använder jag orden i rubriken och svarar: Vi finns till för att utveckla och förädla miljöer som stärker Örebro. Och för att leva upp till vår affärsidé måste vi se nya möjligheter. Läs vidare så ska jag utveckla mitt resonemang.

Det är svårt att förbigå finanskrisen i ett VD-ord. Hur klarade vi den? Bra, tycker jag. Visst har det varit jobbigt, inte minst eftersom det varit svårt att skaffa kapital. Men som fastighetsbolag har vi ändå levt relativt bra. Vi har varit aktiva och agerat förnuftigt och på det viset skapat en bra grund att stå på inför framtiden. För oss betyder det att vi kan se framåt med tillförsikt, nu när det mesta tyder på att konjunkturen är på väg att vända.

PROJEKT I ÖVERLJUDSHASTIGHET – OCH NYA UTMANINGAR

Örebroporten har växt under 2009. Vi har fått flera nya uppdrag och vi har slutfört flera stora projekt. Ett av dem har skett närmast i överljudshastighet om man ser till den tid det normalt tar att genomföra ett projekt av den omfattningen. Jag talar förstås om biogasbussdepån, en investering på 170 miljoner kronor. Det påbörjades i januari 2009 och slutfördes på ett drygt halvår efter ett enormt engagemang från alla inblandade.

Som du säkert vet har vi invigt Östra läktaren på Behrn arena och bandyhallen, vi ska börja utveckla Rudbecksskolan, vi ska förvärva Idrottshuset och Eyrabadet och fortsätta utvecklingen av Eyrafältet. Vi kommer också att förvärva Konserthuset och ska höja taket på ishallen med åtta meter för att ge plats åt ytterligare 1 400 åskådare.

Det är mycket inspirerande att vara ledare för ett företag som står inför stora projekt som innebär utmaningar som heter duga. Jag ser fram emot det, och jag vet att mina skickliga medarbetare i företaget känner likadant.

LEDSTJÄRNOR VISAR VÄGEN

Örebroporten ska vara både affärsmässigt och bidra till nytta för kommunen. Många tycker det där står i motsats till varandra. Jag menar att det är tvärtom, det ena är beroende av det andra. Vi måste göra bra affärer för att kunna bidra till att utveckla Örebro. Och om Örebro och dess företag utvecklas, och om nya företag etableras här, då innebär det investeringar och en god ekonomisk grund för oss. Ett nyttans kretslopp.

Vår affärsidé är att utveckla miljöer som stärker Örebro. För att nå dit måste vi se möjligheter i alla projekt. Det är en inställning som genomsyrar vår organisation. Men hur måste vi vara då?

Vi har arbetat fram sex ledstjärnor som visar oss vägen. Vi ska vara – miljömedvetna, affärsmässiga, engagerade, lyhörda, flexibla och modiga. Det är inte självklart att ett fastighetsbolag ska vara modigt. För oss betyder det att se annorlunda på saker och ting, göra på ett annat sätt, våga utmana – och stå för det. Det har vi gjort i många projekt. Grenadjärstaden är ett. Hur utvecklar man ett regemente, med allt vad det innebär? Vi såg nya möjligheter, vi fick gehör för våra idéer och idag femton år senare är Gre-

nadjärstaden en egen stadsdel med en fantastisk blandning av företag och bostäder. Mellringestaden, tidigare ett sjukhusområde, är ett annat projekt som är färdigutvecklat. Utvecklingen av Eyrafältet är i sin linda, och där ser vi en enorm potential med området där vi kan samla arenor för idrott, event, affärer och fritid centralt i Örebro. Så vitt jag vet finns det ingen motsvarighet någon annanstans i Sverige.

ATT TA RISKEN MED I BÅTEN

Som kommunalt fastighetsbolag ska vi arbeta långsiktigt. Det är inte alltid som det innebär lönsamhet på kort sikt. Conventum är ett exempel på när kommunnyttan går före det affärsmässiga. För kommunen bidrar Conventum redan till tillväxten genom att dra hit människor som konsumerar vad staden har att erbjuda. Men än är inte Conventum lönsamt för Örebroporten, men det kommer att bli. Då går kommunnyttan och de goda affärerna hand i hand.

Att se nya möjligheter innebär ibland att låta risken hoppa med i båten. För stora risker kan stjälpa de godaste avsikter och den starkaste ekonomi. Risker i rätt omfattning, däremot, är en förutsättning för att något ska hända. Om vi inte utmanar, om vi alltid låter tryggheten bestämma färdriktningen, då skulle Örebroporten inte behöva finnas.

Nu finns vi, i allra högsta grad. Och att se nya möjligheter är vårt syre.

PER CARDESJÖ
VD, Örebroporten

Fyra frågor till Staffan Werme

Vad tycker politiken om Örebroporten? Sköter vi vårt uppdrag – att utveckla miljöer som stärker Örebro? Vi ställde frågan till Staffan Werme (fp), kommunalråd och kommunstyrelsens ordförande.

1) Hur anser du att Örebroporten sköter sitt uppdrag att utveckla och förädla Örebro och dess miljöer?

– Örebroporten är ett viktigt redskap för Örebro kommun när det gäller att utveckla specialfastigheter. Örebroporten har en unik kompetens och korta beslutsvägar vilket gör bolaget effektivt och resurssnålt. Örebro kommun har vunnit mycket på att arbeta med Örebroporten som genomförare av både enkla och besvärligare projekt.

2) Ser du att Örebroportens roll kommer att förändras under de närmaste åren? I så fall hur?

– Det pågår en ordentlig genomlysning av fastighetsinnehavet i Örebro kommuns koncern. Det kommer att innebära att fastigheter flyttas mellan Örebroporten, ÖBO och KFÖ. Örebroportens uppdrag kommer att bli än mer tydligt vad gäller utveckling och försäljning av vissa fastigheter, och utveckling och förvaltning av andra.

3) Vad är Örebroportens viktigaste uppgift de kommande åren (i form av färdigställande av objekt, etc)

– Örebroporten har många projekt på gång. Eyrafältet kommer att bli färdigt. Här ingår förändringen av såväl Idrottshuset som Eyrabadet. Friidrottshallen färdigställs 2010. Rudbecksskolans område förändras till bostäder och verksamheter. Men när förändringen av ägandet av de kommunala fastigheterna är genomförd kommer Örebroporten att få hantera fler intressanta fastigheter där bolaget tillsammans med privata intressenter kan utveckla fler fastigheter i och kring Örebro.

4) Vilka styrkor har Örebroporten som kommunalägt fastighetsbolag? Vad behöver man utveckla?

– Örebroporten har en effektiv organisation. Den är resurssnål och ger kommunen god utväxling på de projekt man genomför. Örebroporten har flera år av god avkastning till kommunen. I och med den kommande förändringen av ägarförhållanden inom kommunens fastighetsområde bör kompetensen inom utveckling och förvaltning stärkas så att även fastigheter som långsiktigt kommer att ägas av kommunkoncernen kan utvecklas positivt.

Från slutet regemente till öppen stadsdel

Förvandlingen är häpnadsväckande. Det område som en gång tillhörde försvaret, var hemvist för Livregementets grenadjärer och hette I3 är idag något helt annat. En ny stadsdel som kan beskrivas med ett ord – mångfald.

Rolf Karlsson, förvaltningschef på Örebroporten, är en dom som varit med och utvecklat området till vad det är idag. Han gjorde lumpen på I3 en gång i tiden och minns hur det var då.

– Det var ju bevakning, stängsel och för att komma in var man tvungen att gå igenom vakten. Nu är allt det där borta, och när jag skulle åka in för första gången på nya I3 kändes det nästan lite konstigt. Nu kan man komma och gå som man vill.

Kungliga Livregementets grenadjärer, I3, lades ner 1992 och området köptes av Örebro kommun för 22,8 miljoner kronor. Tre år senare tog Asplunds Bygg över förvaltningen av området under en kort tid. 1997 förde kommunen över fastigheterna till det kommunala bolaget BO 92. I samband med detta bytte bolaget namn till Örebro Grenadjärstaden AB (ÖGAB), som senare (tillsammans med Industribyggnadsbolaget, IBB) blev Örebroporten 2003.

– De fastigheter vi har förvaltat har hela tiden varit till salu till marknadsmässiga priser. Under åren har vi sålt till andra intressenter, fastighetsbolag, hyresgäster och organisationer. Idag har vi inte många hus kvar, några är Kliszow och Kanslihuset.

Han fortsätter:

– När vi tog över området var vår första plan att få igång verksamheter i så många hus som möjligt. Det har vi lyckats med, och det har också gjort området attraktivt och bärkraftigt. Nu kan man säga att vi håller på att slutföra det uppdrag vi en gång i tiden tog på oss. Vi håller på att fasa ut oss själva, vilket också har varit meningen.

När området började ta form under de första åren av omstruktureringen var intresset stort även från allmänheten.

– Jag tillbringade en stor del av min arbetstid på I3 då, och vid flera tillfällen kom det äldre män dit och vill titta. I många av fallen var det herrar som hade gjort sin värnplikt på I3 och ville återuppliva gamla minnen och komma in i fastigheterna för att se sig omkring.

Utvecklingen av I3/Grenadjärstaden har bidragit till utvecklingen av norr i Örebro.

– Norr har blivit en attraktiv stadsdel, och visst har Grenadjärstaden gjort sitt till. Numera finns det ju även privatbostäder här, och jag tror att det är lika många som arbetar på området idag som när regementet fanns här, säger Rolf.

I3/Grenadjärstaden har genomgått en enorm förvandling som inneburit möjligheter för nya företag och verksamheter att starta och blomma. Ett exempel är Nerike Kulturbryggeri, som startade i källaren till Signalverkstaden. Ett annat är Riksgymnasiet för döva och hörselskadade (RGD/RGH/ som har elevboende i kasernen Kliszow.

När ett regemente läggs ner på en ort ställer det alltid saker och ting på sin spets. Arbetstillfällen försvinner. Många som är beroende av regementet på andra sätt tvingas börja om eller flytta. Ett regemente är också en del av en stads varumärke.

I Örebro har det som en gång upplevdes som negativt vänts till något positivt. Området där regementet låg lever och frodas.

– Vi, och kommunen, har verkligen velat göra något bra av Grenadjärstaden. Det har varit vår drivkraft. Mycket av framgången grundlades i början av det här stora utvecklingsprojektet. Vi fanns på plats hela tiden. Vi kunde gå runt, känna in stämningen, prata med folk. Vi fanns där vi verkade, var aldrig långt borta. På det viset byggde vi värdefulla relationer. Projektet fick en bra start, det har lönat sig.

I3 IDAG

Några av de verksamheter som bedrivs på I3-området idag är: bryggeri, bageri, daglig verksamhet, dans, företagshälsovård, café, kampsport, musikstudio, teater, konstskola, stadsarkiv, museiverksamhet.

Lunds logement blev läckra lägenheter

Över en natt bestämde de sig, Ulf Axelsson och Stefan Öberg. Sedan var Lund deras. Idag rymmer den före detta kasernen 44 nya lägenheter.

– Vi såg potentialen. Och så gillar vi utmaningar, säger Ulf Axelsson.

Ulf Axelsson är VD och delägare i Puts & Tegel, Stefan driver företaget Lillåns Bleck & Plåt. Tillsammans äger de Livgrenadjären i Närke AB, ett företag som bildades när de båda vännerna helt plötsligt blev fastighetsägare över en natt. Några tankar på att köpa kasernen Lund på I3-området hade de inte. Inte förrän de blev kontaktade av Örebroporten.

– Fastigheten var ute på marknaden, men ingen var villig att slå till. Örebroporten frågade om vi var intresserade, och, ja, som sagt, vi såg potentialen. Och så är vi nog sådana personer som gärna tar chansen när den dyker upp.

För fyra och ett halvt år sedan tog de beslutet, och ett år senare flyttade de första hyresgästerna in i den anrika kasernen.

– Vi har totalrenoverat fastigheten. Idag är det bara skalet kvar av den gamla kasernen. Men vi har behållit de stora korridorerna för att ha kvar lite av kasernkänslan även inuti.

Olle Holmqvist på White arkitekter fick uppdraget att rita lägenheterna. Hans förslag ”köpte vi med hull och hår”, som Ulf uttrycker det.

Alla lägenheter, utom en paradvåning och en 2,5-rummare, bygger på de gamla logementen. Förutom de 44 hyresrätterna och ett par lokaler i källaren finns också 20 mindre lägenheter på vinden, som Ulf och Stefan tagit över.

– Det var tidigare Hotell Grenadjären. När det avtalet sades upp tog vi över lägenheterna och tecknade avtal med Riksgymnasiet för döva och hörselskadade, och hyr ut lägenheterna till deras studenter, säger Ulf Axelsson.

Under drygt tre år har i genomsnitt tre procent av de nybyggda lägenheterna varit outhyrda. En bra siffra, speciellt för en ny hyresfastighet.

– Fastigheten går ihop ekonomiskt, säger Ulf.

På frågan om han och Stefan kan tänka sig att utvidga fastighetsbeståndet svarar han:

– Varför inte, vi kan nog tänka oss att ha några andra fastighetsprojekt. Vi har helt klart fått blodad tand.

Reveljen väcker

Reveljen på I3-området är en daglig verksamhet för personer med förvärvad hjärnskada i vuxen ålder. Det är ett passande namn.

– I det militära är revelj en väckningssignal. Hos oss väcker vi upp det som funnits och det som finns kvar, säger Gerd Magnusson, en av sju medarbetare på Reveljen.

På Reveljen kallar man inte besökarna för brukare, utan gäster. Det klingar varmt och välkomnande. Varje vecka besöker ett 30-tal personer i åldern 21–65 år verksamheten som drivs enligt LSS, lagen om stöd och service till funktionshindrade. Det de har gemensamt är att de fått en hjärnskada i vuxen ålder, på grund av en trafikolycka, stroke eller sjukdom.

minnen till liv

– Våra gästers funktionshinder är väldigt olika. Vi utgår från var och ens personliga förutsättningar i vårt arbete. Ingen dag är den andra lik, säger Gerd Magnusson.

Reveljen, som är en kommunal verksamhet, har varit hyresgäst i den före detta kasernen Kliszow i cirka tio år. Lokalerna är ändamålsenliga och anpassade till verksamheten, som spänner över ett brett spektra, från hantverk och utflykter till musik, matlagning och gymnastik.

– Vi gör också minnesresor till platser där våra gäster har bott och spelar spel som bygger på minnesträning, berättar Gerd och fortsätter:

– Vi bedriver inte rehabilitering, utan habilitering. Det vill säga, vi jobbar för att bevara det som finns hos varje gäst och hålla det vid liv.

Hon stortrivs med sitt arbete och i lokalerna.

– Lokalerna är suveräna, stora och härliga. Och arbetet, ja, det är jätteroligt. Och viktigt. Vi ger våra gäster en meningsfull och värdig sysselsättning.

Reveljen går fortfarande på I3. Varje dag. Om än med ett annat uttryck, i en annan skepnad.

Unikt träningscenter inspirerar till framgång

På andra våningen i kasernen Kliszow tränar VM-vinnare och motionärer sida vid sida i en anläggning som är unik i Sverige.

– Vi har väldigt bra förutsättningar att bedriva träning och tävling. Våra framgångar på elitsidan har helt klart att göra med flytten hit, säger Christer Andersson, ordförande i Örebro Kampsportförening.

När Örebro Kampsportförening fick nys om lokalerna i Kliszow för över tio år sedan stod kasernen helt tom.

– Vi var trångbodda i våra gamla lokaler och behövde expandera för att ge våra medlemmar bättre träningsmöjligheter och för att föreningen skulle kunna växa, säger Christer.

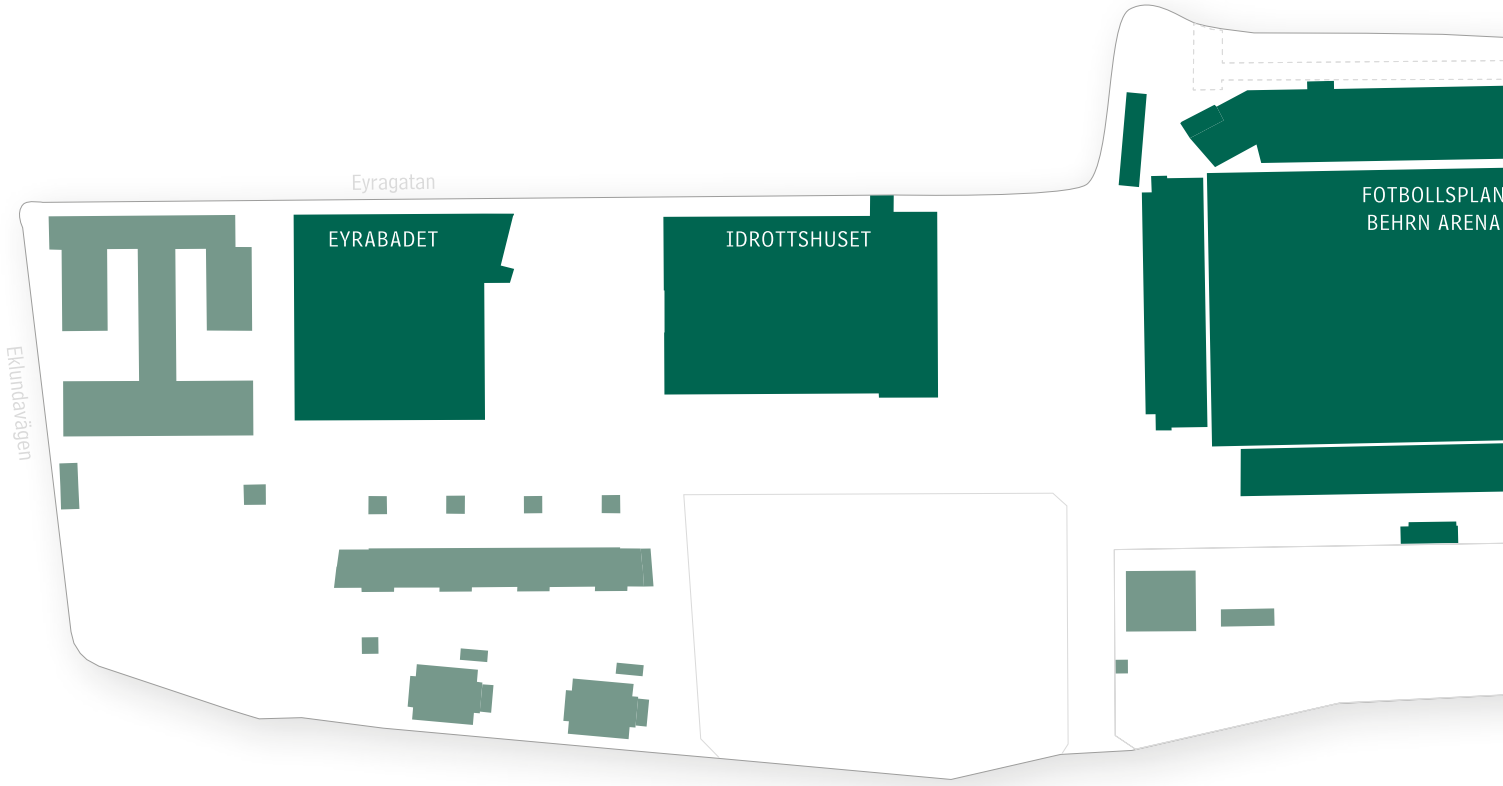
Lokalerna på Kliszow har blivit det lyft som Christer och hans klubbkamrater hoppades på.

Efter en rejäl ombyggnad flyttade man in 1999 och ståtar nu med ett 1 000 kvadratmeter stort träningscenter med åtta hallar, egen matsal och konferensavdelning, stort omklädningsrum, solarium och bastu.

– Vi har över 40 000 träningsbesök per år och man kan välja mellan ett tiotal olika kampsporter. Vill man inte träna kampsport kan man träna i vårt fantastiska gym, berättar Christer.

Sedan flytten till Kliszow har framgångarna tagit fart rejält för föreningen. Flera av medlemmarna är med i olika landslag inom kampsport och det har också blivit flera guld i VM, EM och SM. Bland annat har Annika Larsson tagit dubbla VM-guld i ju-jutsu och Filip Cleressy vunnit JVM i MMA (mixed martial arts).

– Vi har det väldigt bra förspänt med fina, rymliga lokaler. Det är inspirerande att komma hit och träna och tävla.



Eyrafältet växer vidare

I fågelperspektiv ser Eyrafältet ut som Manhattan. Dock utan skyskrapor. Ännu. Men med puls, idrott och event. En självklar mötesplats för affärer och människor.
Och utvecklingen går vidare.

FAKTA
Lokaler, Orvar Bergmarks plats
Lokalyta: 3 100 m^2
Garage: Cirka 50 platser under Östra läktaren.
Mycket rörelse runt Orvar Bergmarks plats och Ishallen.
Bilar: 27 000/dygn
inkl stads- och länsbussar
Stadsbussar: 108/dygn
Länstrafik: 120/dygn
Cyklande: 1 800/dygn

I september 2009 invigdes Östra läktaren i samband med ÖSK:s match mot IFK Göteborg. Knappt två månader tidigare kom nyheten om nästa steg i utvecklingen av Eyrafältet.

Tillsammans med BJC Group, Karaffen Förvaltnings AB och AL-Chemy AB har Örebroporten bildat ett utvecklingsbolag (Eyrafältets Utvecklings AB) som i ett första steg ska bygga kommersiella lokaler i två våningar mot Orvar Bergmarks plats.

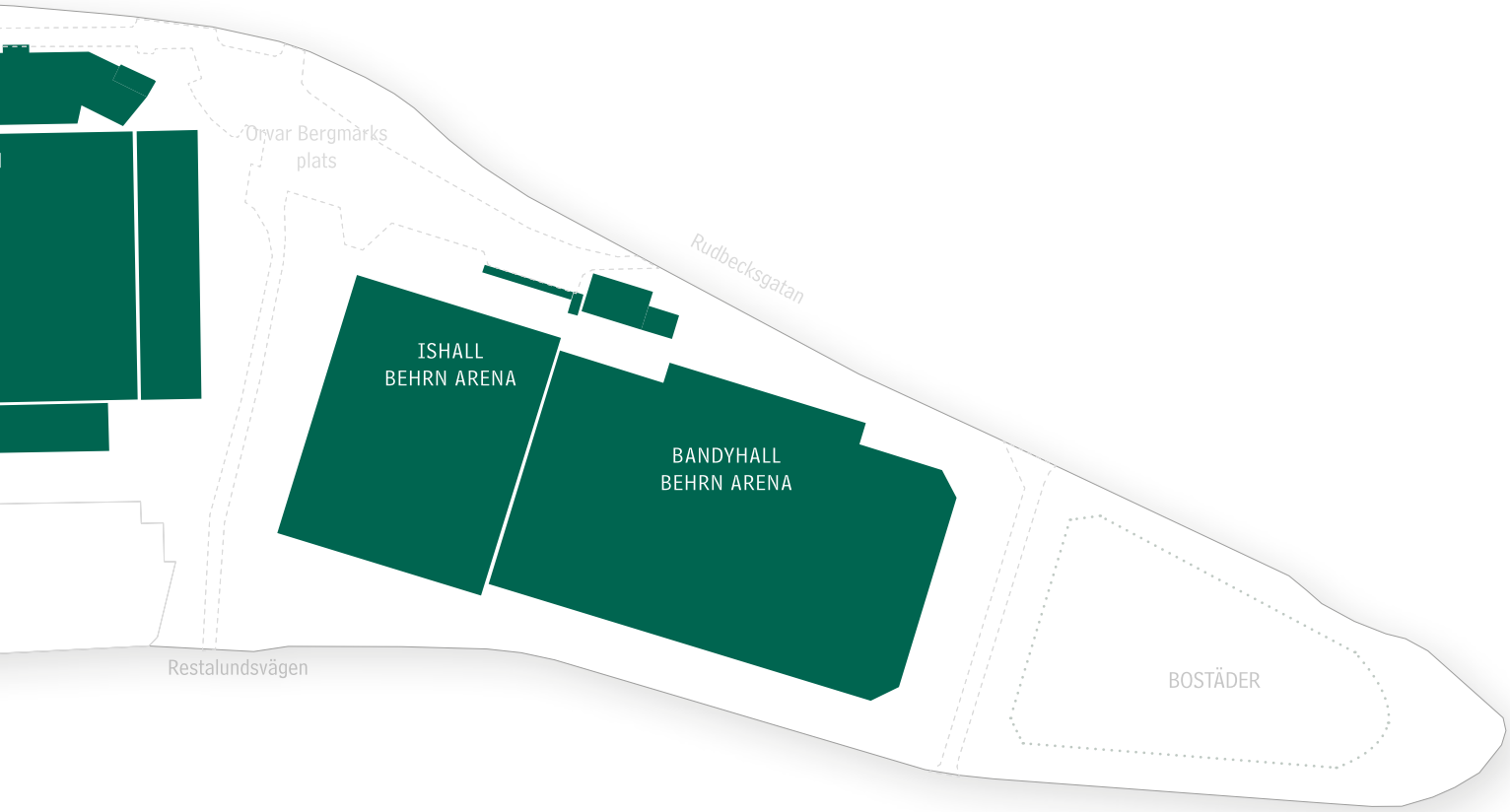
I nästa steg finns planer på att bygga 5 000–10 000 kvadratmeter för kontor och annan verksamhet framför ishockey- och bandyhallen längs Rudbecksgatan. Det finns även möjlighet att fortsätta bygga runt de båda hallarna.

Affärs- och exponeringsmöjligheterna växer alltså allt mer på Eyrafältet. De nya lokalerna vid Ishallen, mot Orvar Bergmarks plats, beräknas vara klara våren 2011. Liksom Östra läktaren erbjuder även dessa ett spännande affärsläge med ett stort flöde av människor.

På den ena sidan – den nya bandyhallen och ishallen. På den andra – Östra läktaren och hela fotbollsarenan. Mittemellan, Orvar Bergmarks plats med en strid ström av människor som varje dag passerar arenaområdet.

Bandyhallen, ishallen och fotbollsarenan har tillsammans plats för nästan 19 000 åskådare.

– Utvecklingen av arenaområdet innebär att även konståkningen och skridskon får bättre förutsättningar för sin verksamhet. Det gäller också allmänheten som får det mycket bättre förspänt på alla sätt i och med den nya bandyhallen, säger Jan Hellqvist,



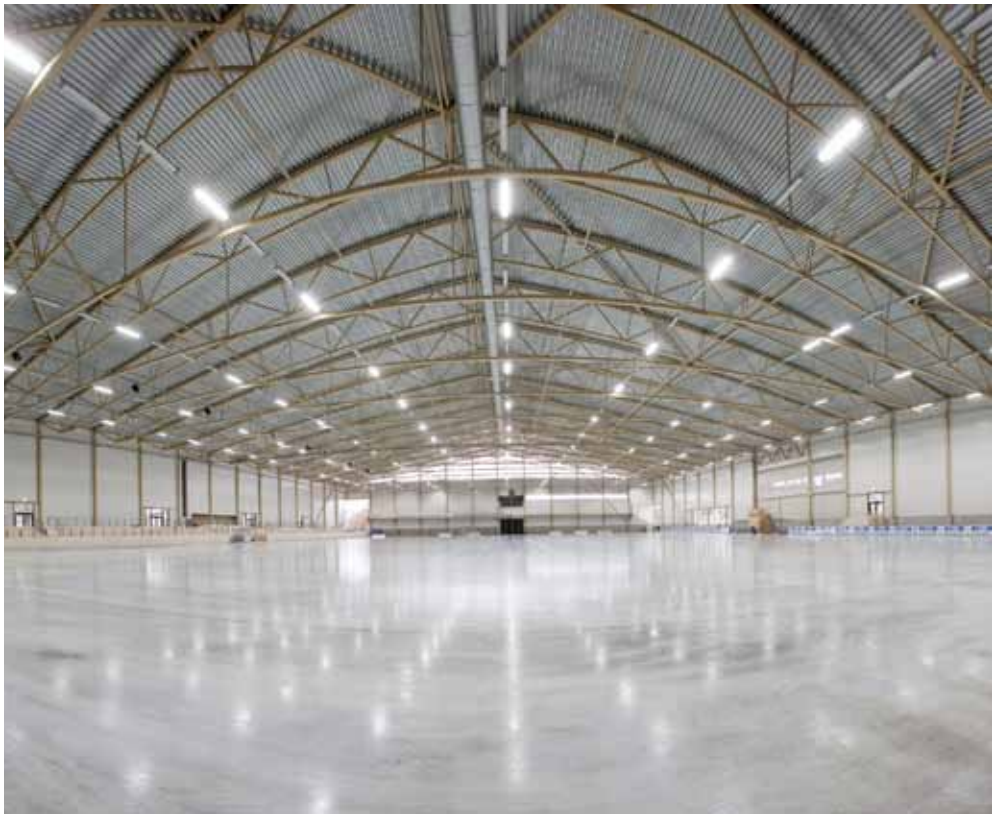
projektledare på Örebroporten.

Sammantaget blir miljön kring Orvar Bergmarks plats dynamisk, modern och utvecklande.

Den som etablerar sig här kan räkna med en rad fördelar:

- Närheten till hela arenaområdet.
- Ett ypperligt skyltläge mot ett av Örebros mest trafikerade stråk.
- De möjligheter det innebär att befinna sig mitt i en attraktiv mötesplats för idrott, event, fritid och affärer.

– Eyrafältet är kontinuerligt under utveckling, säger Jan Hellqvist. Det finns långt gångna planer på hur området ska se ut inom den närmaste framtiden med bostäder, fler butiker, kontor och nya arenor.



Väderprognos: Alltid vindstilla, aldrig regn,

November. En onsdag. Gråkallt. Regn. Det är femteklassarna från Örebros skolor inte medvetna om. Dom spelar Bandyfemman med tak över huvudet och väggar som skyddar mot vinden. Och med en glädje som borde få solen att skina.

I månadsskiftet oktober-november stod den klar, Örebros nya bandyhall. Den sjätte bandyhallen totalt i Sverige och ett välkommet tillskott för alla bandyspelare, skridskoåkarna i SK Winner, för alla skolbarn och allmänheten.

Tjejerna i Adolfsbergsskolan 5A uttrycker vad de flesta känner:

– Nu kan vi åka skridskor mycket tidigare. Och det spelar ingen roll att det regnar.

Malin Allsop är klassföreståndare i Adolfsbergsskolan 5B-C. Hon har fullt upp att heja fram sitt lag i Bandyfemman, men mellan hejaramsorna kommenterar hon den nya hallen:

– Den är jätteviktig. Har vi skridskoåkning på idrotten behöver vi aldrig ställa in på grund av dåligt väder. Dessutom tror jag att hallen kommer att leda till att intresset för bandy ökar. Det märks redan nu, att bandy är mer inne än förut. Och jag förstår det, man vet att man har bra möjligheter att utöva sporten och utvecklas, bland annat tack vare bra träningsmöjligheter.

För skridskoklubben Winner är hallen ett enormt lyft.

– Helt fantastiskt, säger ledaren och tränaren Magnus Axelsson. Vi har fått helt andra förutsättningar, det är som natt och dag jämfört med tidigare.

Han minns den allt annat än stimulerande träningsmiljö som mötte åkarna förr. Ibland var det svårt att känna någon lust och inspiration, säger han.

– Nu behöver vi inte åka i regn, vi känner inte av några vindar och kvaliteten på isen är den samma på varje träning.

I dagsläget tränar Magnus ett femtontal åkare, varav fem landslagsåkare med Johan Röijler och Eric Zachrisson i spetsen. SK Winner har också skridskoskola för de yngre, och Magnus hoppas att de goda förutsättningarna för träning ska locka fler till klubben.

– När vi tränade för ett tag sedan var det snöblandat regn ute. Själva var vi inne i hallen och jag sa till killarna: Det här är det sämsta väder vi kommer att träna i den här vintern.

perfekt is

FAKTA Bandyhallen
Den nya bandyhallen rymmer cirka 1 700 åskådare, varav 1 400 på huvudläktaren mot Rudbecksgatan. Utbyggnadsmöjligheter finns med ytterligare 1 500 platser mot Rudbecksgatan och cirka 1 000 på läktare mot Restalundsvägen. Då skulle hallen kunna ta emot cirka 4 000 åskådare. I en ny byggnad intill hallen byggs fem nya omklädningsrum.

”Friskt vågat, allt vunnet”

SNART FLYTTAR COLEMONT SWEDEN till nya lokaler i Östra läktaren. För VD Johan Ståhle och hans kollegor innebär det en nytändning:

– Vi kommer till ett nytt intressant område i stan, en ny mötesplats med nya nätverk och bra exponering. Vi hamnar mitt i händelsernas centrum.

Colemont Sweden är försäkringsförmedlare inom sak-, liv- och fondförsäkring. Företaget har kontor i Stockholm, Västerås och Örebro, där man i tretton år suttit i lokaler på gamla Epidemisjukhuset. Nu är det dags att byta miljö. Under våren 2010 flyttar Colemont in i cirka 270 kvadrat i Östra läktaren.

– Det finns gott om kontorslokaler i Örebro. Men inga som ingår i ett koncept som Eyrafältet står för. Han fortsätter:

– Vi hamnar i ett stråk där det händer och kommer att hända massor med kommersiella lokaler blandat med idrott och event. Det är bingo för oss.

Det är inte helt självklart att en verksamhet som Colemonts etablerar kontor i ett område som Eyrafältet. Om det säger Johan Ståhle:

– Mönster är till för att brytas. I vårt fall kan jag bara säga – friskt vågat, allt vunnet.

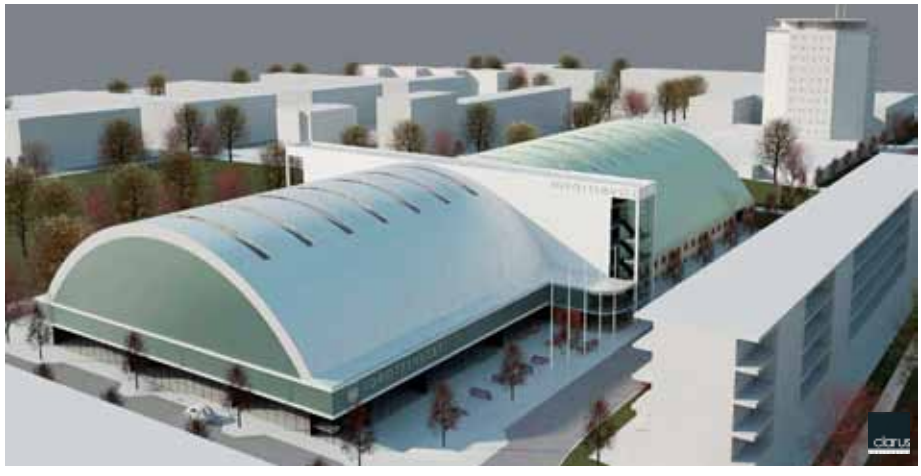
Klart för ombyggnad

I MITTEN AV NOVEMBER tog kommunfullmäktige beslutet att Örebroporten ska rusta och utveckla Eyrabadet och Idrottshuset.

Eyrabadet och Idrottshuset är nedslitna och måste rustas för att uppfylla de krav som ställs på moderna idrotts- och fritidsanläggningar. Mot en köpeskilling som motsvarar fastigheternas bokförda värde kommer Örebroporten att ta över Eyrabadet och Idrottshuset. Upprustningen av Eyrabadet och Idrottshuset, ritat av dåvarande stadsarkitekten Georg Arn och invigt 1946 av kronprins Gustav Adolf, är ytterligare ett steg i utvecklingen av Eyrafältet.

Vad som exakt kommer att hända med Idrottshuset, där 19 föreningar har sin verksamhet, är inte klart.

Badet och gymmet kommer att bli kvar i Eyrabadet. En vision är att utomstående investerare bygger ett flervåningshus på platsen för bollhallen. Som ersättning kommer nya bollhallar att uppföras invid Idrottshuset.



1. Marie Hedengren

1. Receptionist, sju år.
2. Medborgarhuset. Det har varit mycket olika aktiviteter i huset, jag var mycket där i ungdomen på olika saker.
3. Grekland.
4. Stängsel.
5. Plantera skog.
6. Böcker.

2. Jonas Ahlin

1. Projektledare bygg, två år.
2. Folkets hus.
3. Nya platser.
4. Möbler.
5. Känner inte till att jag har några dolda talanger.
6. Åsa.

3. Arne Pettersson

1. Driftteknikker, sju år.
2. Behrn Arena. Se fotboll.
3. Asien.
4. Bilar.
5. Skidåkning.
6. Helikopter.

4. Michael Holm

1. Driftteknikker, sex år.
2. Bussterminalen. Intressant att ha en biogasanläggning ur ett miljömässigt perspektiv.
3. Sälen.
4. Sockerkaka.
5. Kajakpaddlare.
6. Min sambo Petra.

5. Jan Elfström

1. Förvaltare, två år.
2. Conventum Arena/Congress. Dessa byggnader har skapat nya möjligheter för Örebro.
3. Sol och värme, gärna Thailand.
4. Motorcyklar och lasagne.
5. Dans.
6. Sällskap!

6. Per Cardesjö

1. VD, sju år.
2. Medborgarhuset. Kulturellt och möjligheternas hus.
3. Övre Alntorp, Nora.
4. Havregrynsgröt.
5. Lata mig.
6. Min fru.

7. Ulf Wennlöf

1. Projektledare, sju år.
2. Medborgarhuset. På grund av dess arkitektoniska historia, även tekniskt utförande.
3. Norska fjällen.
4. Punkteringar, jaså var det mat, då blir det potatissoppa.
5. Laga potatissoppa.
6. En kajak och ett kastspö.

8. Andreas Landerdahl

1. Fastighetsekonom, fyra år.
2. Behrn Arena. Skapar en ny mötesplats för idrotten och Örebro.
3. Thailand.
4. Tacos.
5. Hemmafixare.
6. Yxa.

Hur är dom, egentligen?

Det får vi inte veta fullt ut, här och nu. Men en liten glimt får vi genom svaren på sex frågor som alla medarbetare på Örebroporten har fått.

Håll till godo!

1. Titel och antal år på Örebroporten?
2. Mest intressanta byggnad i Örebroportens bestånd? Varför?
3. Reser helst till…
4. Är en mästare på att laga…
5. Okänd talang?
6. Skulle jag ta med mig till en öde ö…

9. Per-Olof Persson

1. Fastighetsskötare, sex år.
2. Behrn Arena/Eyrafältet, För att det händer mycket runt dessa byggnader.
3. Sydamerika.
4. Paj.
5. Kan vicka på öronen.
6. Lena.

10. Gunnar Ellström

1. Driftttekniker, tre år.
2. Behrn Arena. En snygg och modern byggnad med en spännande framtid som väntar.
3. Ljungdalen.
4. Köttfärssås med spagetti.
5. Rulla på magen.
6. Min fru Eva-Lena.

11. Ulf Pettersson

1. Förvaltare, fyra år.
2. Vinterstadion. Finns mycket att göra på energisidan.
3. Grekland.
4. Köttbullar.
5. Jonglering.
6. Min familj.

12. Karin Meijer

1. Hyresadministratör, fyra år.
2. Finns många. Eyrafältet med dess utveckling. Medborgarhuset med sin speciella arkitektur.
3. Asien.
4. Lasagne.
5. Frisör, klipper och färgar hår på släkt och vänner.
6. Familjen och en presenning.

13. Susanne Odelberg-Johnson

1. Ekonomichef, fyra år.
2. Östra läktaren/Behrn Arena, dit vi ska flytta.
3. Gillar att se nya saker, så jag byter gärna resmål. Om jag måste välja, Sydostasien.
4. God mat utan recept.
5. Att planera resor.
6. Min bästa vän.

14. Rolf Karlsson

1. Förvaltningschef, sju år.
2. EDB, Norrbacka vägen 7, på grund av alla teknikområden som finns där.
3. Stockholm, där våra söner bor.
4. Te och smörgås, är inte särskilt intresserad av matlagning.
5. Känner till ganska mycket om lokal fotboll.
6. Frun.

15. Sofia Bergqvist

1. Ekonomiassistent, tre år.
2. Behrn Arena/Eyrafältet. Ett stort område, och det händer mycket omkring det, folk rör sig mer där än tidigare.
3. Varmare breddgrader, men även Gotland.
4. Tacos.
5. Sy kläder.
6. En vän, så man inte blev så ensam.

16. Marita Hallgren

1. Ekonomiassistent och löne-/personaladministratör, fyra år.
2. Rudbecksskolan. Borgen verkar intressant, är nyfiken på biblioteket som ska finnas där. Har hört att det ska se ut ungefär som biblioteken i gamla engelska skolor.
3. Grekland på vår och höst när det är lagom varmt och man kan vandra längs havet eller i olivlundarna.
4. Goda kycklingrätter med indiska kryddor.
5. Målar tavlor när jag har tid och inspiration, nu var det länge sedan…
6. En kär vän.

17. Jan Hellqvist

1. Projektledare, fyra år.
2. Medborgarhuset. Ett fantastiskt hus av sin tid, strålande i funktioner och detaljer, ritat av bröderna Ahlsén.
3. Sol och god mat eller snö och god mat…
4. Barnens leksaker.
5. Kan spela klarinett.
6. Returbiljett.

18. Birgitta Gustafsson

1. Fastighetschef, två år.
2. Medborgarhuset. Det finns nya möjligheter överallt i det huset, det är genomtänkt och ligger mitt i stan.
3. En liten sjö i Dalarna.
4. Pannkakor.
5. Bra på att plocka flyghavre.
6. En morakniv och en god bok som jag kunde läsa många gånger.

19. Björn Norén

1. Fastighetsreparatör, tre år.
2. Eyrafältet. Under ständig utveckling.
3. Spanien.
4. Mat.
5. Kock.
6. Stora kniven.

20. Erica Kvist

1. Projektledare, ett år.
2. Medborgarhuset. Ett arkitektoniskt intressant hus med många genomtänkta detaljer.
3. Någon skidort, helst utomlands.
4. Smoothie.
5. Fortfarande okänd…
6. Min familj.

”Sveriges modernaste

FAKTA **Biogasbussdepån**
Biogasbussdepån är ett stort energi- och miljöprojekt som gör att Örebro kommun är med i utvecklingen av framtidens kollektivtrafik med bussar som drivs med närproducerad biogas.
Depån är 65 000 kvm stor, har plats för 110 bussar och innebär en investering på cirka 170 Mkr. Depån ligger på den mark där I3:s gamla skjutbana en gång låg. Anläggningen innehåller uppställningsplatser, verkstad, busstvätt samt kontor med personallokaler. Tankningen av bussarna sker inne på depån, till största delen över natten.

Omdömet kommer från Jens Råsten, operativ chef på Nobina. Det är Örebros nya biogasbussdepå han pratar om, en anläggning som han tycker bygger på ett ”överlägset tänk”.
– Depån är ett bra exempel på skattepengar som hanteras på rätt sätt. Långsiktigt.

Utanför fönstret på kontorsdelen av depån syns för tillfället inte många lila biogasbussar. Det är eftermiddag, och de flesta av bussarna är ute på Örebros gator och gör sitt jobb. Om några timmar, när folk har rest hem från jobbet och antalet resenärer avtar, kommer det att vara betydligt fler bussar på det stora området. Så småningom kommer tankningen att

och finaste anläggning”

påbörjas. Jens Råsten förklarar hur det går till:

– På varje buss sitter en liten låda. När bussen står på sin tankramp ansluts lådan till slangen och tankningen kan börja. Gasen kommer via ledning från Atleverket. Den komprimeras i en kompressionsanläggning som ligger strax utanför grindarna. Från den anläggningen distribueras gasen under hårt tryck till bussarna.

Varje buss tankas en gång per dygn. Tankningen tar tre-fyra timmar. En full tank räcker till 40 mils körning. Det är fullt tillräckligt för de bussar som har de längsta omloppen, det vill säga den totala sträcka som bussen kör under ett trafikdygn.

– Biogas är det renaste drivmedel som finns just nu. Det har väldigt låga emissioner jämfört med konventionell diesel, säger Jens Råsten, som ansvarar för ytterligare elva Nobina-anläggningar runt om i Sverige.

– Just nu är det Örebro, Lund och Malmö som har biogas, men det finns långt gångna planer på ytterligare biogasanläggningar.

Två faktorer är avgörande för att fler biogasanläggningar ska bli verklighet. Dels investeringarna i infrastruktur för att distribuera gasen säkert, dels tillgången på biogas. Här i Örebro har man varit enig om satsningen. Det har varit ett roligt projekt som har genomförts i god anda och med en vilja att verkligen göra rätt från början.

Jens Råsten är imponerad och lätt förvånad över det ”överlägsna tänk” som genomsyrat satsningen.

– Beställaren har agerat väldigt framsynt. Man har till exempel sett till att bygga en anläggning som är lätt att bygga ut. Där borta, säger han och pekar, finns det plats för ytterligare 50–60 bussar i framtiden. Det enda som ska till är asfalt och ramper. Det innebär att anläggningen kommer att kunna växa i takt med att Örebro växer.

– Dessutom, säger han, finns det gott om utrymme i den del av anläggningen som används idag. Det är vi inte vana vid. Vi är vana att komma in i trånga anläggningar. Den här anläggningen är ”state-of-the-art” just nu. Man har tänkt smart och gjort rätt.

FAKTA Friidrottshallen i Tybblelund
Hallen byggs av NCC på uppdrag av Örebroporten. Entreprenaden är på 47 miljoner kronor och totalkostnaden 50 miljoner. Byggytan är 7 100 kvadratmeter, högsta takhöjd är 15 meter. Hallen får en 130 meter lång rakbana, en rundbana på 200 meter, anläggningar för kast, stavhopp, höjdhopp, omklädningsrum, mobila läktare för 1 000 personer och konferensutrymmen. Arbetet beräknas vara klart till inomhussäsongen 2010.

Friidrottshall med rätta mått

Äntligen får Örebro sin efterlängtade friidrottshall. Det första spadtaget togs den 4 november, och hösten 2010 ska hallen stå klar.
– Nu har vi möjlighet att utveckla vår sport ännu mer. Hallen är en förutsättning för att kunna bedriva ungdomsidrott och elitidrott sida vid sida, säger Anders Tollstern, företrädare för distriktets friidrottsklubbar i projektet.

Det växer upp friidrottshallar så det knakar runt om i Sverige. Förra året fick Linköping sin hall, och i år har det byggts hallar i Norrköping och Motala. I regionen finns det innehallar även i Karlstad och Västerås. Och nu är det Örebros tur.

Den nya hallen byggs i Tybblelund öster om universitetet mot Stortorpshållet. Anders Tollstern var med och drog igång diskussionerna om en friidrottshall för fem år sedan.

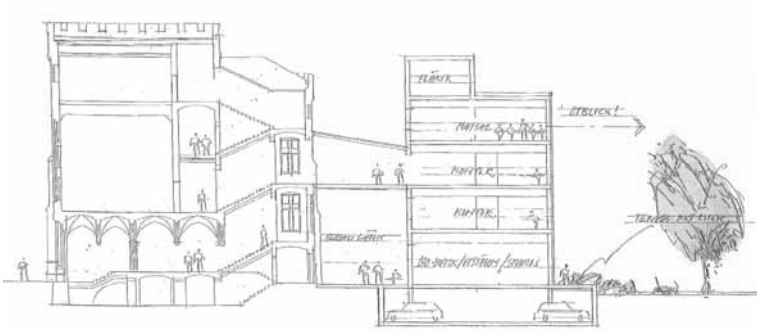
– Behovet har funnits länge, och har ökat i takt med att våra svenska stjärnor har nått stora framgångar. Många ungdomar vill prova på friidrott. Min klubb, KFUM Örebro, har växt med 20–30 procent om året de senaste åren. I dag är vi 600 medlemmar.

Tillsammans med Glanshammars IF, IFK Nora, Stocksäters IF från Hallsberg och ett tiotal andra klubbar i distriktet får KFUM Örebro nu helt andra möjligheter att träna än tidigare.

– Vi har varit otroligt trångbodda och ser fram emot en ny modern och funktionell hall, säger Anders Tollstern och ger några exempel:

– I den nya hallen får vi fyra längdhoppsgropar, två stavhoppningsanläggningar och två kulstötningsringar. I den gamla hallen vid Örebromässan fanns det en av varje.

Tybblelundshallen blir en fullskalig hall för friidrott med en rundbana på 200 meter. Den är främst avsedd för träning, men man kommer att kunna arrangera en del ungdomstävlingar där.



Framtidsplaner för Rudbecksskolan

NÖJESPALATS, SALUHALL, MUSEUM – idéerna vad det ska bli av Rudbecksskolans lokaler har varit många. Men det mesta tyder på att det blir kontor i Borgen och lägenheter på det övriga området.

Örebroporten tog i höstas över Rudbecksskolans fastigheter i centrala Örebro. Skolverksamheten kommer successivt att upphöra. Men redan nu är arbetet med att planera för hur lokalerna ska användas i full gång. Fyra arkitektbyråer ska komma med förslag. Och det mesta tyder på att det kommer att byggas attraktivt belägna bostäder, dock inte i Borgen.

Borgen är den äldsta och mest karaktäristiska av skolans byggnader och inhyser bland annat ett gammalt bibliotek med 20 000 volymer. Biblioteket, liksom Borgen, byggdes 1901 och ett av rummen har fortfarande kvar karaktären från sekelskiftet med höga fönster och gallerier.

Rudbecksskolan han anor ända tillbaka till 1857, när skolan var Örebro Tekniska Elementarskola (Teknis). Det är med andra ord en anrik fastighet som Örebroporten har förvärvat och ska utveckla. Ett projekt som innebär både utmaningar – och möjligheter. Vad får och kan man göra med fastigheten? Under 2010 får vi svaret.

Miljonbidrag till energisatsningar

UNDER 2009 fick Örebroporten 1,2 miljoner kronor i energibidrag.

– Vi jobbar hela tiden med att optimera energiförbrukningen, och pengarna är en stimulans för att få igång nya energiprojekt i offentliga lokaler, säger Rolf Karlsson, Örebroportens förvaltningschef.

Under 2009 har många av energiprojekten varit inriktade på injustering av värmesystem. Att få systemen att gå på rätt sätt, helt enkelt.

– Det har gett en energibesparing på totalt 15–20 procent på fjärrvärmesidan i de genomgångna fastigheterna, säger Rolf Karlsson, och berättar om några av projekten som genomförts.

– I ishallen har vi installerat utrustning som gör att vi sparar energi när isen spolas. Vi spolar isen med vanligt kallvatten, vilket innebär att det inte går åt lika mycket energi för att frysa isen.

– På Virginska skolan har vi ersatt ett gammalt ventilationsaggregat med ett nytt som har värmeåtervinning. Vilket också sparar energi.

– I en våra fastigheter i Vivalla har vi tagit bort 15 gamla ventilationsaggregat och installerat fyra nya, som monterats på taket och har värmeåtervinning. Detta är en investering på sju miljoner, och vi räknar med att energiförbrukningen minskar.

Rolf Karlsson avslutar:

– Energifrågorna är mycket viktiga för oss. Vi jobbar med dem jämt. Både i stort och smått.

Båda var på jakt efter nya lokaler. En jägare skulle säga att de träffade samma byte. I februari 2010 flyttar Transportstyrelsen och Åklagarkammaren in i Medborgarhuset mitt i city.

Snacka om jaktlycka!

Efter en utdragen process huruvida en större del av Medborgarhuset skulle bli hotell eller inte kom beslutet i början av 2009.

Då meddelade Länsrätten att Örebro kommuns beslut om att bygga om Medborgarhuset till hotell stred mot både kommunallagen och EU:s statsstödsprogram.

Nu blir de två tilltänkta hotellvåningarna istället kontor för Transportstyrelsen och Åklagarkammaren.

– De lokaler vi sitter i idag är anpassade för 20 personer, och vi är 35, säger Gunnar Brodin, chefsåklagare vid Åklagarkammaren. Nu kommer vi till lokaler som är 1 150 kvadrat och anpassade efter vår verksamhet och personalstyrka. Det känna bra.

Åklagarkammaren är en hyresgäst som dock redan är på väg ut ur de nya lokalerna, även om det kommer att ta relativt lång tid. Anledningen är det nya Rättscentrum som ska byggas på tomten intill Polisen i norrcity.

– Men det står inte klart förrän våren 2013, säger Gunnar Brodin, som till dess blir granne med Transportstyrelsen.

Vid årsskiftet 2009–2010 tog Transportstyrelsen över den körkortsverksamhet som tidigare har legat på varje länsstyrelse. Det nya Trafikregistret är lokaliserat till sex orter, varav Örebro är en.

– Ledning och kundtjänst kommer att sitta i Medborgarhuset, säger Gunilla Bursell, som är ansvarig för fasighetsfrågor på Transportstyrelsen.

Hon är mycket nöjd med utfallet av jakten på nya lokaler i Örebro.

– I mars började vi leta efter 1 000–1 200 kvadratmeter. Ingen hade det. Men så fick vi napp hos Örebroporten.

Transportstyrelsen hyr totalt cirka 2 000 kvadratmeter, alltså nästan dubbelt så mycket som det var tänkt från början.

– Vår avsikt var att bara flytta en del av körkortsverksamheten till city. Men så tänkte vi, varför inte flytta hela?

Så blev det, och nu väntar mycket moderna och funktionsdugliga lokaler på de cirka 90 personer som kommer att sitta i Medborgarhuset till en början.

Gunilla är imponerad över hur väl Örebroporten och arkitekten Tom Axelryd (White Arkitekter) har förstått Transportstyrelsens behov och omvandlat dessa till ett funktionellt kontor.

– Fyra personer delar på varje kontorsdel, som är uppbyggt som en modul med glasväggar.

Varje modul är ansluten till sitt eget telefon- och samtalsrum. Glasväggarna skapar en känsla av öppenhet, så vi får ett öppet landskap samtidigt som väggarna ger viss avskildhet och dämpar ljud.

Mitt i lokalerna, i nivå med tredje våningen, ligger en innergård, kallad Gröna kullen, dit man bland annat kommer från Transportstyrelsens egen matsal.

– Lokalerna är mycket bra planerade och snyggt designade, säger Gunilla Bursell och tillägger:

– Jag tror vårt kontor kommer att bli en stolthet för Örebroporten.

Fotnot: Trafikregister finns även i Härnösand. Mariestad, Kristianstad, Norrköping och Solna.

FAKTA Medborgarhuset

Medborgarhuset uppfördes 1957–1965 och invigdes i samband med 700-årsjubileet av Örebros grundande. Huset innehåller teater och kongressanläggning, och innehöll tidigare restaurang och hotell. Ansvariga arkitekter var bröderna Erik och Tore Ahlsén. Den ursprungliga initiativtagaren till Medborgarhuset var Örebro Folkets hus-förening, som hade för avsikt att ersätta det befintliga Folkets hus, beläget på Järnvägsgatan 8. Konstruktionen och utseendet bär tydliga spår av funktionalism och Le Corbusiers ideal och är till stora delar bevarad i originalskick, både utvändigt och invändigt. De dominerande materialen är röd sandsten, teak, obehandlad betong, koppar och glas. Byggnaden har fyra våningar, varav de två nedersta till stora delar är transparenta på grund av de stora glaspartierna. Det bärande i konstruktionen utgörs av pelare, vilket ger ett luftigt intryck.

FASTIGHETSBESTÅNDET

31 fastigheter på 281 200 kvm

Örebroporten förvaltade vid årsskiftet 31 (28) fastigheter. Den uthyrningsbara ytan var 281 200 (224 150) kvm. Den vakanta uthyrningsbara ytan var 2,6 (5,3) procent och den ekonomiska vakansen var 1,2 (3,2) procent.

- Förvärv: Medborgarhuset och Conventum har tidigare ägts av HSN N Nordic Finance AB genom dotterbolaget LB Kiel Kongress AB. I början av året förvärvades bolaget och fusionerades senare under året med Örebroporten Fastigheter AB. Örebroporten har under året också förvärvat Rudbeckskolan från Örebro kommun.
- Försäljningar: Försäljningar har skett av markområden vid Behrn Arena, Grenadjärstaden och Vivalla till en reavinst av 17,7 mkr.

MILJÖ

Satsning på effektivare energianvändning

Under 2009 har vi genomfört ett flertal energiprojekt, varav många har varit inriktade på injustering av värme- och ventilationssystem. Målet är att våra lokaler ska ha en god inomhusmiljö och skapa minsta möjliga miljöpåverkan. Vid ombyggnationer väljs miljövänliga material och en översyn sker av ventilations- och elanläggningar för en effektivare energianvändning. De närmaste åren ska vi energideklarera alla fastigheter och göra en översyn av energiförbrukningen. Vårt mål är att sänka energiförbrukningen och minska koldioxidutsläppen med bibehållen kvalitet på inomhusmiljön.

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Drygt 1,5 miljard i bokfört fastighetsvärde

Det bokförda värdet av Örebroportens förvaltningsfastigheter var vid årsskiftet 1 582 (1 358) mkr. Extern värdering av beståndet gjordes av Svefa i slutet av 2008.

INVESTERINGAR

Biogasbussdepån och bandyhallen de stora investeringarna

Örebroporten investerade 391,1 (85,0) mkr i fastigheter och materiella anläggningstillgångar under 2009. Bland annat färdigställdes biogasbussdepån och bandyhallen vid Behrn Arena. Vid årsskiftet pågick projekt för 104, 4 (18,7) mkr, främst nybyggnation av Östra läktaren och friidrottshallen.

Årets investeringar	Fastighet	Belopp (mkr)
Nybyggnad bussdepå	Rodret 6	172,4
Nybyggnad bandyhall	Nikolai 3:238	60,3
Nybyggnad Östra läktaren	Nikolai 3:17 och 3:329	73,1
Nybyggnad Friidrottshall	Almby 11:186	5,9
Förvärv Rudbeckskolan	Teknisten 1 och Maskinisten 8	53,2
Övriga investeringar fastighet /inventarier		26,2
Totalt		**391,1**

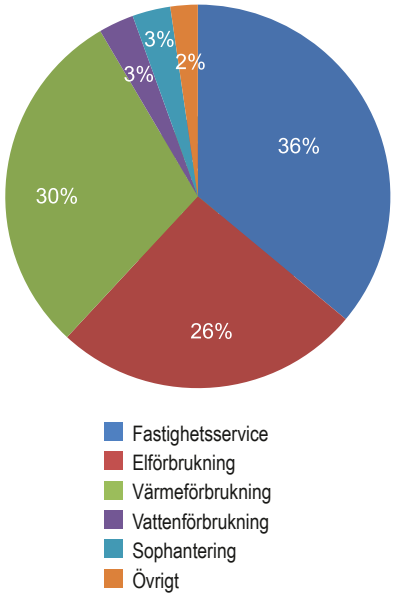
DRIFTSKOSTNADER

Prissäkrad el

Kostnaden för el, värme och vatten utgör cirka 59 procent av driftskostnaderna. På kort sikt är driftkostnaderna att betrakta som mer eller mindre fasta.

Kostnaden för el är prissäkrad för år 2010-2013. Bolaget är inte fullt ut exponerade för prisökningar för el, värme och vatten då cirka 20 procent vidaredebiteras till kunderna som tillägg på hyran.

En förändring av driftskosnaderna med en procent påverkar resultatet med cirka 0,4 mkr.



RESULTAT

Resultat efter finansnetto: 29,9 mkr

Resultatet efter finansnetto uppgick till 29,9 (22,4) mkr. Resultatet efter finansiella poster exklusive realisationsvinster, nedskrivningar och reversering av nedskrivningar uppgick till 14,6 (16,4) mkr. Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt blev 6,5 (16,4) mkr.

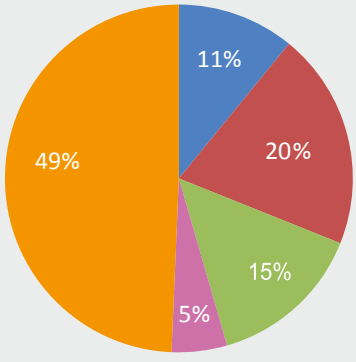
HYRESINTÄKTER

Långa avtal säkrar intäkter

Hyresintäkterna är säkrade genom en stor andel långa hyresavtal. Årligen görs en inflationsjustering av hyresavtalen. Hyror från kommunala hyresgäster utgör cirka 68 procent av hyresintäkterna.

Hyra per löptid

- Hyra på kontrakt som löper ut under 2010
- Hyra på kontrakt som löper ut under 2011
- Hyra på kontrakt som löper ut under 2012
- Hyra på kontrakt som löper ut under 2013
- Hyra på kontrakt som löper ut under 2014 och senare



UTSIKTER FÖR 2010

Vi ska fortsätta utveckla miljöer som stärker Örebro

Under 2010 ska vi fortsätta jobba enligt vår affärsidé – utveckla miljöer som stärker Örebro. Vi ska skapa förutsättningar för företag att etablera sig här. Vi ska ge företag möjlighet att expandera i befintliga eller nya lokaler. Och vi ska bidra till en positiv utveckling av Örebro kommun.

I vissa fall kommer vi att överlåta byggnader och fastigheter till hyresgäster och entreprenörer som är bättre än vi på att utveckla dessa.

Under 2010 kommer vi att bygga klart Östra läktaren och ishockey/bandyhallen vid Behrn Arena samt färdigställa friidrottshallen. I januari ska vi förvärva Idrottshuset och Eyrabadet från Örebro kommun för en fortsatt utveckling av Eyrafältet.

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	199 555	183 821	157 327	154 317
Driftskostnader	-40 744	-36 993	-33 707	-36 429
Underhållskostnader	-59 330	-36 599	-43 554	-35 128
Fastighetsskatt	-3 818	-3 927	-3 478	-3 803
Driftnetto	**95 663**	**106 302**	**76 588**	**78 957**
Av- och nedskrivning i förvaltningen	-34 191	-29 804	-23 014	-23 225
Bruttoresultat	**61 472**	**76 498**	**53 574**	**55 732**
Administrations- och försäljningskostnader	-12 053	-10 954	-11 622	-10 610
Resultat vid försäljning av fastigheter	17 703	6 649	34 111	9 387
Övriga rörelseintäkter	-1 394	-	-	-736
Rörelseresultat	**65 728**	**72 193**	**76 063**	**53 773**
Finansiella intäkter	2 272	5 519	4 118	4 184
Finansiella kostnader	-38 124	-55 316	-43 494	-33 601
Resultat efter finansiella poster	**29 876**	**22 396**	**36 687**	**24 356**
Bokslutsdispositioner	-19 470	-4 922	-9 043	-7 183
Skatt	-3 908	-1 359	-2 695	-1 091
Årets resultat	6 498	16 115	24 949	16 082

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	2009	2008	2007	2006
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	1 582 268	1 357 538	1 222 170	1 060 172
Inventarier och övriga anläggningstillgångar	64 000	36 761	33 775	32 933
Pågående nyanläggningar	104 372	18 740	113 980	53 554
Finansiella anläggningstillgångar	88 235	62 202	42 409	40 807
Kortfristiga fordringar	45 726	25 783	94 995	22 818
Kassa och bank	118 942	129 784	32 133	98 929
Summa tillgångar	2 003 543	1 630 808	1 539 462	1 309 213
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Bundet eget kapital	12 960	12 960	12 960	12 960
Fritt eget kapital	178 437	187 173	171 058	153 113
Obeskattade reserver	27 920	18 740	16 143	13 000
Avsättningar	64 774	56 378	36 095	16 010
Långfristiga skulder	1 601 144	1 261 782	1 196 116	973 193
Kortfristiga skulder	118 308	93 775	107 090	140 937
Summa eget kapital och skulder	2 003 543	1 630 808	1 539 462	1 309 213

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i tkr		2009	2008	2007	2006	2005
Resultaträkningen						
Nettoomsättning		199 555	183 821	157 327	154 317	137 609
Underhåll		59 330	36 599	43 554	35 128	24 926
Finansiella kostnader		38 124	55 316	43 494	33 601	29 564
Resultat efter finansiella poster		29 876	22 396	36 687	24 356	35 502
Redovisat resultat efter skatt		6 498	16 115	24 949	16 082	28 247
Balansräkningen						
Fastigheternas bokförda värde	1)	1 582 268	1 357 538	1 222 170	1 060 172	1 023 403
Nedskrivningar /reversering nedskrivningar byggnader		2 401	616	-1 500	0	10 500
Fastighetsförvärv, ny- och ombyggnad		357 076	77 026	248 160	165 746	388 915
Taxeringsvärde		457 224	458 116	452 272	408 923	384 094
Bokfört värde på fastigheter utan tax. värde		1 045 094	897 262	735 348	605 264	439 499
Fastighetslån		1 601 144	1 261 782	1 198 240	1 034 500	931 349
Balansomslutning		2 003 543	1 630 808	1 539 462	1 309 213	1 189 057
Diverse fakta						
Uthyrbar area, m²		281 200	224 150	205 500	203 100	187 027
Vakant area, m²		6 746	11 950	9 200	5 700	7 407
Ekonomisk uthyrningsgrad i %		98,8	96,8	95,9	98,2	98,7
Årsarbetare		20	19	19	20	15
Nyckeltal						
Synligt eget kapital	2)	211 974	213 626	195 641	175 433	155 871
Soliditet i %	3)	10,6	13,1	12,7	13,4	13,1
Balanslikviditet i %	4)	139,2	165,9	118,7	86,4	87,0
Räntabilitet på eget kapital i %	5)	14,0	10,9	19,8	14,7	25,4
Räntabilitet på totalt kapital i %	6)	3,7	4,9	5,6	4,6	6,4
Driftnetto	7)	95 663	106 302	76 588	78 957	76 691
Direktavkastning i %	8)	6,30	8,03	6,53	7,58	9,23
Räntetäckningsgrad, ggr	9)	2,69	1,95	2,39	2,49	3,35
Bruttolåneräntor i %	10)	2,66	4,50	3,90	3,42	3,73
Ränta efter subventioner i %	11)	2,64	4,46	3,84	3,28	3,54

Definitioner

1) Inkluderar mark och markanläggningar
2) Redovisat eget kapital plus obeskattade reserver minskat med 26,3 % schablonskatt
3) Synligt eget kapital i förhållande till balansomslutningen
4) Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder
5) Resultat efter finansiella poster delat med genomsnittligt synligt eget kapital
6) Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader delat med genomsnittlig balansomslutning
7) Nettomsättningen minus drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt
8) Driftnetto delat med genomsnittligt bokfört värde på fastigheterna
9) Rörelseresultat efter finansnetto plus finansiella kostnader minus räntebidrag plus avskrivningar delat med finansiella kostnader minus räntebidrag
10) Räntekostnad delat med genomsnittliga räntebärande skulder
11) Nettoräntekostnad delat med genomsnittliga räntebärande skulder

FASTIGHETSINNEHAV

Fastighet		Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde, tkr Byggnad	Mark	Markanl.	Totalt	Tax.värde, tkr
Täby/Marieberg							
Råberga 5:15		6 200	27 390	0	0	27 390	0
Summa Täby/Marieberg		**6 200**	**27 390**	**0**	**0**	**27 390**	**0**
Vivalla företagsby							
Atomen 1		4 100	2 008	378	110	2 496	0
Protonen 1 & 7		12 500	13 504	3 888	2 653	20 045	10 920
Elektronen 1		8 300	13 013	3 558	605	17 176	21 359
Elektronen 2		0	0	0	0	0	728
Neutronen 1		0	0	2 056	0	2 056	2 732
Neutronen 2		2 800	13 769	1 234	430	15 433	8 897
Summa Vivalla företagsby		**27 700**	**42 294**	**11 114**	**3 798**	**57 206**	**44 636**
Mellringestaden							
Athena 5		43 600	310 337	11 424	12 562	334 323	42 488
Summa Mellringestaden		**43 600**	**310 337**	**11 424**	**12 562**	**334 323**	**42 488**
Grenadjärstaden							
Grenadjären 3		13 100	55 409	2 603	4 484	62 496	42 773
Summa Grenadjärstaden		**13 100**	**55 409**	**2 603**	**4 484**	**62 496**	**42 773**
Centrum							
Tågmästaren 24		27 850	102 834	14 420	3 696	120 950	0
Kexfabriken 2		7 200	20 799	1 803	0	22 602	37 000
Kexfabriken 3		9 500	60 998	6 437	3 872	71 307	49 400
Vårlöken 18		6 500	10 746	5 143	37	15 926	34 200
Vårlöken 19		2 400	10 002	1 743	0	11 745	13 837
Nålmakaren 3 / Bryggaren 15		31 800	264 759	0	0	264 759	132 600
Stinsen 19 & 20		9 400	121 853	3 016	0	124 869	5 200
Klostret 12		3 150	8 626	2 575	0	11 201	9 485
Nikolai 3:17 och 3:329 (Behrn arena, fotboll)	2)	25 600	121 687	0	2 958	124 645	0
Nikolai 3:238 m fl (Behrn arena ishall & bandy)	3)	16 200	47 524	6 161	1 639	55 324	0
Teknisten 1 och Maskinisten 1		15 700	30 845	22 289	0	53 134	0
Summa Centrum		**155 300**	**800 673**	**63 587**	**12 202**	**876 462**	**281 722**
Bista/Nasta							
Klädeshandlaren 2	1)	12 000	39 530	3 878	0	43 408	39 800
Summa Bista/Nasta		**12 000**	**39 530**	**3 878**	**0**	**43 408**	**39 800**
Skebäck							
del av Almby 11:331		0	0	0	0	0	0
Pappersbruket 13		25 600	44 990	28 091	5 298	78 379	45 605
Summa Skebäck		**25 600**	**44 990**	**28 091**	**5 298**	**78 379**	**45 605**
Norr							
Rodret 6		9 700	77 732	17 255	51 025	146 012	0
Summa Norr		**9 700**	**77 732**	**17 255**	**51 025**	**146 012**	**0**
Summa förvaltning		**293 200**	**1 398 355**	**137 952**	**89 369**	**1 625 676**	**497 024**
Avgår:							
1) Ägd av Fastighets AB Klädeshandlaren (dotterbolag)		12 000	39 530	3 878	0	43 408	39 800
Summa Örebroporten Fastigheter AB		281 200	1 358 825	134 074	89 369	1 582 268	457 224

2) inkl läktare och fotbollsplan

3) inkl läktare och isytor

ÖREBROPORTENS STYRELSE 2009

Örebroportens styrelse består av följande personer:

LEDAMÖTER

Svante Gyrulf (m), *f 1947, ordförande*
Anna Ågerfalk (fp), *f 1968*
Börje Gustafsson (c), *f 1937*
Helena Bosved (mp), *f 1983*
Roger Andersson (s), *f 1945*
Lena Johansson (s), *f 1961*
Gun Carlestam Lewin (v), *f 1940*

SUPPLEANTER

Tord Hellmark (m), *f 1941, vice ordförande*
Göran Pettersson (kd), *f 1942*
Bo Johansson (s), *f 1944*

Revisorer i bolaget väljs av bolagsstämman för en period av fyra år. I enlighet med bolagsordningen utser kommunfullmäktige i Örebro även lekmannarevisor.

REVISOR

Gunilla Andersson, *f 1962, Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB*

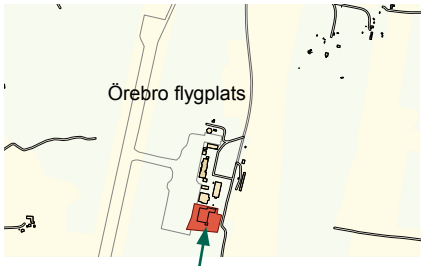
LEKMANNAREVISORER

Erik Johansson (m), *f 1933*
Anders Sandberg (s), *f 1949*

Övriga som har deltagit på styrelsens sammanträden under 2009:

Per Cardesjö, *f 1949, VD*
Susanne Odelberg-Johnson, *f 1961, ekonomichef/sekreterare*

Från vänster: Bo Johansson, Susanne Odelberg-Johnsson, Per Cardesjö, Börje Gustafsson, Svante Gyrulf, Lena Johansson, Tord Hellmark, Göran Pettersson och Roger Andersson.



Örebro Airport

Mellringestaden

Folkets hus

Västra Bangatan/Ringgatan

Nasta (Fastighets AB Klädeshandlaren)

Virginska skolan

Conventum/Medborgarhuset

Vivalla företagsby

Biogasbussdepå

Grenadjärstaden

Kexfabriken

Skebäck

Rudbecksskolan

Behrn arena

Friidrottshallen

ÖREBROPORTEN

Örebroporten Fastigheter AB
Postadress Box 335 20, 701 35 Örebro • Org.nr. 556167-8276
Tfn vx 019-676 22 30 • Fax 019-676 22 49
www.orebroporten.se • info@orebroporten.se

Projektledning och reportage Pelle Svensson, Ordalag • Foto Magnus Wahman • Formgivning Catarina Örn, Grafiskt & Form • Samtliga fastighetsbilder är från Örebroportens fastighetsbestånd. Prinfo Welins, Örebro 2010 Miljömärkt. Lic nr 341 236