

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022 Futurum Fastigheter i Örebro AB

Org nr 556736-6215

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	sid 1
Resultaträkning	sid 7
Balansräkning	sid 8
Kassaflödesanalys	sid 10
Noter	sid 11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Styrelsen och verkställande direktören för Futurum Fastigheter i Örebro AB (Futurum), organisationsnummer 556736–6215, får härmed avge följande berättelse över verksamheten 2022.

Ägarförhållanden

Futurum ägs till 100 procent av Örebro Rådhus AB, organisationsnummer 556005–0006, som i sin tur ägs av Örebro kommun till 100 procent.

Allmänt om verksamheten

Bolagets ändamål är att förvärva, äga, upplåta, utveckla och överlåta fastigheter för att i första hand tillgodose Örebro kommuns behov av lokaler och anläggningar för verksamheter inom barn och utbildning, social verksamhet samt motion och rekreation. Bolaget har sitt säte i Örebro.

Fastighetsbeståndet

Futurum äger och förvaltar huvuddelen av Örebros för-, grund- och gymnasieskolbyggnader. För närvarande äger Futurum 138 fastigheter. Av dessa är 74 förskolor, 44 grundskolor och 3 gymnasieskolor. I fastighetsbeståndet finns även 17 fastigheter med boenden, lokaler, garage och brandstationer.

Den uthyrningsbara ytan uppgick vid utgången av 2022 till 396 880 (394 855) kvadratmeter. Det planenliga restvärdet för byggnader, mark och markanläggningar uppgick vid årsskiftet till 4 758,9 (4 814,7) mkr.

Investeringar i nyproduktion, om- och tillbyggnad

Totalt har bolaget under året färdigställt investeringsprojekt helt eller delvis till 84,7 (527,6) mkr. Under verksamhetsåret färdigställdes nyproduktionen av förskolorna Bettorp och Törsjö. Dessutom färdigställdes ombyggnationerna av Varberga förskolorna, Glanshammar skola och Gnistan härbärke.

Pågående projekt vid årsskiftet uppgick till 47,9 (64,2) mkr vilket främst utgjordes av ombyggnation av kök på skolorna Haga, Västra Engelbrekt och Tullängen.

Hyresintäkter

Bolagets hyresintäkter uppgick till 565,9 (524,8) mkr vilket ger en snitthyra på 1426 (1 329) kr/kvm. I hyran ingår el och värme.

Underhållsåtgärder

Bolaget har under verksamhetsåret genomfört underhållsåtgärder för 50,4 (91,2) mkr. Av dessa underhållsåtgärder har 34,4 (80,1) mkr aktiverats.

Värdering av fastighetsbeståndet

Värderingen av bolagets fastigheter per 2022-12-31 uppgick till 7 356,0 (7 033,8) mkr, att jämföra med det bokförda värdet på 4 758,9 (4 814,7) mkr.

Köp och försäljningar under året

Bolaget har under året köpt Törsjö 3:238 för 2,7 mkr samt del av Örebro Långselseån 3 och 4 för 1,2 mkr. Ingen försäljning har skett under året.

Resultat och ställning

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 115,5 (92,2) mkr. Resultatet har påverkats av helårseffekt av hyresintäkter för projekt som avslutades under 2021. Det lägre underhållsbehovet och det goda resultatet har gett bolaget möjlighet att amortera på låneskulden med 100 mkr under 2022. Vilket är en viktig förutsättning för att kunna återfinansiera, när det är dags att underhålla fastigheterna igen.

Bolagets synliga egna kapital uppgick till 682,1 (602,9) mkr per 2022-12-31. Soliditeten uppgick till 14,0 (12,2) procent.

Väsentliga händelser under året

Under 2022 ökade både elpriset och räntan rejält på marknaden jämfört med tidigare år, detta har givetvis påverkat bolaget, men inte alls i någon större utsträckning då bolaget har ett bundet elpris och även en låg andel lån till rörlig ränta.

Projekt Språngbrädan

Under 2020 startade Futurum upp ett ettårigt arbetsmarknadsprojekt vid namn Språngbrädan. Projektet syftade till att ge långtidsarbetslösa en chans att komma in på arbetsmarknaden och under projektåret skulle fem deltagare skolas inom fastighetsskötarrollen. Efter projektårets slut förväntades deltagarna vara attraktiva på arbetsmarknaden och ha en bred utbildning av allt som rör en fastighet. Projektet förlängdes ytterligare ett år med anledning av pandemin, då deltagarna inte kunde genomföra sin praktik som planerat.

Vid halvårsskiftet 2022 avslutades projektet, och tre av de fem deltagarna fick då tillsvidareanställning på Futurum.

Flerårsöversikt

Ekonomisk översikt, belopp i mkr	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	572,1	535,6	498,4	483,5	457,0
Hyresintäkter	565,9	524,8	484,5	473,7	449,4
Driftkostnader	-189,4	-172,3	-169,1	-199,3	-185,2
Underhållskostnader	-20,1	-21,2	-26,7	-29,3	-26,6
Driftnetto	362,3	342,7	302,1	254,9	245,3
Finansiella kostnader	-63,4	-69,2	-65,3	-57,3	-39,7
Resultat efter finansiella kostnader	115,5	92,2	71,9	43,8	72,5
Redovisat resultat	92,1	72,2	52,1	22,9	57,4
Balansomslutning	4 864,0	4 925,0	4 812,3	4 562,0	4 214,8
Soliditet %	14,02	12,24	11,13	10,82	11,38
Direktavkastning %	7,57	7,46	7,06	6,39	7,09

Nyckeltalsdefinitioner framgår av redovisningsprinciperna.

Bolagets förväntade framtida utveckling och väsentliga risker samt osäkerhetsfaktorer

Futurum är idag mer eller mindre igenom sitt fastighetsbestånd när det gäller större underhåll och rotrenoveringar. Det är viktigt för bolaget att nu arbeta för att ha en fortsatt hållbar och sund ekonomi för att klara av framtida underhåll och reinvesteringar för en lång tid framöver. En hållbar och sund ekonomi skapas genom kloka beslut och Futurum strävar efter att trygga goda förutsättningar för framtiden. För att Futurum ska lyckas med detta krävs fortsatta goda resultat och positiva kassaflöden.

Hittills har alla om-, till- och nybyggnationer som genomförts värderats högre av marknaden än det bokförda värdet, vilket är ett tecken på sunda investeringar där nedskrivningar kunnat undvikas. Sammantaget har bolaget således en sund utveckling av sina fastighetsvärden. Då marknaden är sådan där kundens betalningsvilja ytterst avgör om projekten är konkurrenskraftiga och kan genomföras eller ej måste bolaget möta det högre kostnadsläget med ett större fokus på att bygga billigare och smartare - men med bibehållen kvalitet.

Futurum har som mål att vara en attraktiv arbetsgivare, vilket är viktigt för att säkerställa kompetensbehovet i framtiden, både genom nyrekryteringar men framför allt genom att kunna behålla befintlig personal. Därför är det viktigt att utbilda befintlig personal för att höja kompetensnivån samt erbjuda intern praktik för att pröva nya arbetsuppgifter. Även hälsofrämjande arbete och friskvård är en viktig parameter.

För Futurum är det viktigt att vara medveten om vilka risker som kan påverka bolaget. Under året har ett arbete påbörjats med att utveckla riskanalyser och en inventering av risker kopplat till bolagets olika verksamhetsområden har arbetats fram. I bolagets hållbarhetsrapport för 2022 finns ett antal av dessa risker beskrivna.

Finansiering och användning av finansiella instrument

Bolagets upplåning finansieras via Örebro kommun som ansvarar för att säkerställa bolaget det lånebehov som föreligger. Säkring av ränterisk görs genom räntederivat som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar (se not 1).

Räntekostnaderna uppgår till 63,4 (69,2) mkr och bolaget låneskuld per 2022-12-31 uppgick till 4 099 mkr varav 1 120 mkr utgörs av grön finansiering, och allt utgörs av lån hos Örebro kommun. Lånen är upptagna enbart i svensk valuta och till rörlig ränta.

Räntekostnaden är en stor post i bolagets resultaträkning och kostnaden kan förändras kraftigt vid förändringar i marknadsräntor. För att hantera ränterisken har räntederivat använts. I bolagets riktlinjer för finanshantering anges ansvarsfördelning, regler och riktlinjer för finansieringsverksamheten. Räntederivat bokförs med mellanskillnaden av betalningsströmmars netto som räntekostnad.

Av bolagets låneskuld har 86,2 procent säkrats med räntederivat, vilket motsvarar ett nominellt belopp om 3 575 mkr. Marknadsvärdet på derivaten uppgår per 2022-12-31 till 518,2 (-24,3) mkr. Marknadsvärdet är det pris som marknaden är villig att betala för derivaten på balansdagen jämfört med anskaffningspriset. Negativt belopp visar undervärden, det vill

såga orealiserade förluster på derivaten. Förändringar i marknadsvärdet redovisas varken i resultat- eller balansräkningen.

Den vägda genomsnittliga räntan under 2022 beräknas till 1,35 (1,22) procent och genomsnittlig räntebindningstid 6,9 (6,3) år om forwardstartande derivat inkluderar så är räntebindningen 7,6 år. Förfallotidpunkten för dessa sträcker sig mellan 2023 - 2040.

Mål och måluppfyllelse

Ägarens uppdrag framgår årligen i bland annat i Övergripande strategier och budget (ÖSB), och i de sex målområdena i dokumentet beskriver ägaren sina ambitioner.

- Örebro i sin fulla kraft
- Lärande, utbildning och arbete genom livet i Örebro
- Ett tryggt och gott liv för alla i Örebro
- Örebro skapar livsmiljöer för god livskvalitet
- Ett klimatpositivt Örebro med friska ekosystem och god biologisk mångfald
- Hållbara och resurseffektiva Örebro

Förutom en beskrivning av målområdena anges i ÖSB:en ett budgetdirektiv för bolaget för innevarande år.

Futurum har, utifrån de mål som angivits i Örebro kommuns hållbarhetsprogram "Vårt hållbara Örebro" omarbetat bolagets affärsplan och översatt angivna målområden till strategier, verksamhetsmål och aktiviteter.

Styrelsen bedömer att bolagets verksamhet stämmer väl överens med bolagets ändamål och att bolaget har levt upp till ägarens direktiv.

Styrelsens presidium och bolagsledningen har haft två ägardialogmöten där avstämning skett av aktuell verksamhet, aktuella uppdrag samt hur måluppfyllelsen av budgetdirektiv och indikatorer ser ut. Styrelsen bedömer att i den mån bolaget själva har rådighet över uppdrag som bolaget erhållit har bolaget levt upp till ägarens direktiv. I de fall uppdragen är avhängiga beslut hos andra aktörer kan tidplaner och genomförandemöjligheter ha ändrats. Bolaget har klarat av att uppnå alla uppställda indikatorer från ägaren.

Riskbedömning och intern kontroll

Omfattning och bedömning av riskhantering i sin helhet, och för den finansiella rapporteringen i synnerhet, görs kontinuerligt av bolagsledning, styrelse och revisorer. Ekonomi-, förvaltnings- och projektavdelning arbetar sida vid sida och gör fortlöpande uppföljningar och analyser på resultat-, balans- och projektnivå för att säkerställa att riktlinjer följs. Översyn av attest- och behörighetsordning ses regelbundet över och ändras vid behov.

Bolagets verksamhet, finansiella hantering och förvaltning revideras årligen av bolagets revisorer som rapporterar iakttagelser och eventuella synpunkter direkt till styrelsen. Styrelsen utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar.

Ekonomisk uppföljning sker tertialvis mot budget och prognos. Rapportering sker till bolagsledning, styrelse, revisorer och ägare.

Principer för redovisning, rapportering och revisionssynpunkter går igenom vid ordinarie revision av årsbokslut.

Det pågår en ständig ändamålsenlig utveckling av processer och rutiner. Bolaget har under året fortsatt arbetet med processkartläggning och dokumenthantering och det arbetet beräknas pågå flera år framåt. Futurum fortsätter även utveckla arbetet med att identifiera risker och analysera dessa inom samtliga av bolagets arbetsområden.

Styrelsen har haft sju protokollförda möten under verksamhetsåret och styrelsen består av sju ledamöter samt tre suppleanter utsedda av Örebros kommunfullmäktige. Styrelsens bedömning med anledning av ovan är att den interna kontrollen i och av bolaget är god.

Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har bolaget valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen skild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisor samtidigt som årsredovisningen. Rapporten finns tillgänglig på www.futurumfastigheter.se

Förändring av eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Överkurs- fond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>
Enligt fastställd balansräkning föregående år	77 550	157 450	512 389
Årets resultat			<u>92 139</u>
Belopp vid årets utgång	<u>77 550</u>	<u>157 450</u>	<u>604 528</u>

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	354 938 515
Överkursfond	157 450 000
Årets vinst	<u>92 139 153</u>
	<u>604 527 668</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägare utdelas	25 000 000
i ny räkning överförs	<u>579 527 668</u>
	<u>604 527 668</u>

Resultatet av bolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkning, balansräkning och kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

	Not	2022	2021
Nettoomsättning	4	572 115	535 619
Driftskostnader	5	-189 392	-172 274
Underhållskostnader		-20 125	-21 179
Fastighetsskatt		-280	554
Av- och nedskrivning i förvaltningen	6	<u>-173 246</u>	<u>-168 714</u>
Bruttoresultat		189 072	174 006
Administrations- och försäljningskostnader	7, 8	-11 220	-12 976
Resultat vid försäljning av fastigheter och inventarier		317	546
Övriga rörelsekostnader	9	<u>-518</u>	<u>-188</u>
Rörelseresultat	10, 11	177 651	161 388
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 212	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	<u>-63 367</u>	<u>-69 158</u>
Resultat efter finansiella poster		115 496	92 230
Skatt på årets resultat	13	<u>-23 357</u>	<u>-20 043</u>
Årets resultat		<u>92 139</u>	<u>72 187</u>

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14, 15	4 758 900	4 814 746
Inventarier	16	14 874	14 834
Pågående nyanläggningar, om-/tillbyggnader	17	<u>47 911</u>	<u>64 237</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>4 821 685</u>	<u>4 893 817</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 821 685</u>	<u>4 893 817</u>
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
Varulager m m			
Färdiga varor och handelsvaror		279	187
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		177	247
Fordringar hos koncernföretag		1 277	164
Skattefordringar		1 486	885
Övriga kortfristiga fordringar	18	29 948	17 377
Fordringar Örebro kommun	19	-	9 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	4 860	1 150
Summa kortfristiga fordringar		<u>37 748</u>	<u>28 898</u>
Kassa och bank		4 302	2 064
Summa omsättningstillgångar		<u>42 329</u>	<u>31 149</u>
Summa tillgångar		<u>4 864 014</u>	<u>4 924 966</u>

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	21	77 550	77 550
Fritt eget kapital			
Överkursfond		157 450	157 450
Balanserade vinstmedel		354 939	295 752
Årets resultat		<u>92 139</u>	<u>72 187</u>
		604 528	525 389
Summa eget kapital		<u>682 078</u>	<u>602 939</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	22	<u>154 173</u>	<u>130 816</u>
Summa avsättningar		<u>154 173</u>	<u>130 816</u>
Långfristiga skulder			
Långfristig skuld Örebro kommun	23	<u>3 949 000</u>	<u>4 149 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>3 949 000</u>	<u>4 149 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		19 885	21 114
Skulder Örebro kommun	24	19 669	-
Skulder till koncernföretag		3 470	1 241
Övriga skulder		19 326	2 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	<u>16 413</u>	<u>17 052</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>78 763</u>	<u>42 211</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>4 864 014</u>	<u>4 924 966</u>

Kassaflödesanalys

	Not	2022	2021
	26		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		115 496	92 230
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)		178 235	172 670
Andra poster som inte påverkar kassaflödet		<u>-2 753</u>	<u>-4 053</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>290 978</u>	<u>260 847</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager		-92	140
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-10 345	-2 786
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		<u>- 61 954</u>	<u>-102 573</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>218 587</u>	<u>155 628</u>
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-105 319	-274 940
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		<u>1 970</u>	<u>169</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-103 349</u>	<u>-274 771</u>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	125 000
Amortering av låneskulder		-100 000	-
Lämnad utdelning		<u>-13 000</u>	<u>-5 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-113 000</u>	<u>120 000</u>
Årets kassaflöde		2 238	857
Likvida medel vid årets början		<u>2 064</u>	<u>1 207</u>
Likvida medel vid årets slut		<u>4 302</u>	<u>2 064</u>

Noter

Not 1; Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen för 2022 har upprättats med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3).

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder värderas till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Intäkter

Hysesintäkter

Bolaget redovisar hyresintäkter för lokaler i den period de anses tillhöra.

Övriga intäkter

Utförda förvaltningsuppdrag faktureras på löpande räkning i den takt arbeten utförs. Försäkringsersättningar har tagits upp till det beräknade värdet efter avdrag för kostnader, t. ex. självrisk.

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag redovisas som intäkt då den framtida prestation som krävs för att erhålla bidraget utförs. I de fall bidraget erhålls innan prestationen utförts, redovisas bidraget som skuld i balansräkningen.

Offentliga bidrag värderas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens anskaffningsvärde.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som bolaget lämnar till de anställda. Bolagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, arvoden m.m. Bolagets pensionsplan utgörs av avgiftsbestämda avtal. Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till försäkringsföretag och bolaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad och obetalda avgifter redovisas som skuld. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner.

Inkomstskatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade

reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheter att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar med tillägg för eventuella uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilket skrivs av separat.

Pågående arbeten

Kostnaden för nyproduktion och större om- och tillbyggnadsproduktion aktiveras i balansräkningen som tillgång. Projekten påförs kostnader för internt nedlagt tid. Varje projekt värderas individuellt och projekt som inte fullföljs kostnadsförs omgående då detta fastställs.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Byggnaden består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Nyttjandeperioden kan komma att justeras då statusbesiktningar av byggnaderna sker löpande.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnaderna:

Byggnadskomponent	Livslängd år
Markanläggning	15-50
Markinventarier	5-20
Stomme och grund	50-100
Takbeklädnad och tätskikt	20-50
Fasadbeklädnad	35-100
Stomkomplement	20-40
Byggnad invändigt	20-30
VVS installationer	15-50
El och Tele	20-40
Transporter	25
Styr & regler	15-20
Byggnadsinventarier	5-40
Hysesgästanpassning	Kontraktstid
Restpost	50

För maskiner och inventarier sker avskrivning enligt plan beräknat på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarna bedömda nyttjandeperiod (3-10 år).

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att ett tillgångsvärde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet görs en nedskrivning som kostnadsförs.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing

Leasing där väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägande behålls av leasegivaren klassificeras som operationell leasing. Betalningar som görs under leasingtiden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till anskaffningsvärde. Räntekostnader periodiseras och resultatförs över löptiden. Då samtliga lån från kommunen vid förfallotidpunkt förlängs klassificeras lånen i sin helhet som långfristiga skulder.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

I Futurum fastigheters ”Riktlinjer för finanshantering” slås fast att räntederivat ”syftar till att hantera ränterisker” samt att finansförvaltningen ska ske utifrån de förutsättningar som Futurum fastigheters rörelseresultat visar. Denna strategi förutsätter en aktiv ränteriskhantering som bl. a innebär att säkringsinstrumenten kan ersättas eller överflyttas till andra säkringsdokument med syfte att åstadkomma en jämn och stabil räntekostnad över tiden i balans med rörelseresultatet. Aktiv ränteriskhantering innebär att räntebindningen kan förlängas eller förkortas genom olika säkringsinstrument. All användning av säkringsinstrument sker mot den underliggande låneportföljen inkl. planerade framtida nya lån alt. refinansiering av befintliga lån. Säkringens effektivitet bedöms kontinuerligt genom den aktiva skuldhanteringen som bl. a innebär att säkringsinstrumenten marknadsvärderas och att Futurum fastigheter rörelseresultat möts i förhållande till ränterisken.

Säkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

Varulager

Varulagret består av inköpta varor avsedda för förbrukning och har värderats till dess anskaffningsvärde.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs föra att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningen omprövas varje balansdag.

Kassaflödesanalys

Kassaflöden från den löpande verksamheten redovisas genom tillämpning av den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- och utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Nyckeltalsdefinitioner

Driftnetto: Nettoomsättning minus drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt

Soliditet: Synligt eget kapital i förhållande till balansomslutning

Direktavkastning: Driftnetto delat med värde på fastigheterna

Not 2; Koncernuppgifter

Företaget är ett helägt dotterföretag till Örebro Rådhus AB, org nr 556005-0006 med säte i Örebro. Örebro Rådhus AB ägs av Örebro kommun 100 %.

Örebro Rådhus AB upprättar koncernredovisning för den översta koncernen.

Köp och försäljningar mellan Futurum och företag som ingår i koncernen Örebro Rådhus AB uppgår till 8,4 % respektive 0,3 %.

Not 3; Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper baseras på bedömningar och uppskattningar om framtiden. Antaganden som innebär en risk för väsentliga justeringar under kommande år har gjorts avseende materiella anläggningstillgångar, fastigheter. För materiella anläggningstillgångar, fastigheter, har uppdelning i komponenter gjorts i de fall skillnaden i nyttjandeperioden mellan de olika komponenterna är väsentlig. Det bokförda värdet på fastigheten har, vid ingången till K3, fördelats enligt respektive komponents andel av det bedömda värdet. I samband med årsbokslutet bedöms huruvida det finns någon indikation på att en tillgångs verkliga värde understiger det bokförda värdet. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. I de fall det inte går att beräkna en tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enheten som tillgången tillhör. Återvinningsvärdet är det högsta av verkliga värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller uttrangeras.

Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av

återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Not 4; Nettoomsättning

	2022	2021
Hysesintäkter	565 943	524 798
Outhyrt/vakant	-6 445	-1 498
Ersättningar förvaltningsavtal	2 037	2 554
Aktiverat arbete för egen räkning	2 516	3 605
Övriga intäkter	<u>8 064</u>	<u>6 160</u>
Summa	<u>572 115</u>	<u>535 619</u>

Not 5; Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	45 376	40 203
Mediaförbrukning	57 207	50 888
Avskrivningar av inventarier och bilar	2 869	2 127
Fastighetsadministration	80 179	76 577
Fordonskostnader	<u>3 761</u>	<u>2 479</u>
Summa	<u>189 392</u>	<u>172 274</u>

Not 6; Av- och nedskrivningar i förvaltningen

	2022	2021
Markanläggning	11 823	10 959
Byggnader	145 252	144 446
Byggnadsinventarier	9 138	6 993
Markinventarier	<u>7 033</u>	<u>6 315</u>
Summa	<u>173 246</u>	<u>168 713</u>

Not 7; Administrations- och försäljningskostnader

	2022	2021
Reklam & PR	208	197
Personalkostnader Företagsledning och Styrelse	9 514	11 041
Övriga administrativa kostnader	<u>1 498</u>	<u>1 738</u>
Summa	<u>11 220</u>	<u>12 976</u>

Not 8; Ersättning till revisorer

	2022	2021
<i>I administrations- och försäljningskostnader ingår arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag:</i>		
Ernst & Young AB enligt avtal	96	90
Skatterådgivning och övriga tjänster Ernst & Young AB	49	138
Biträde till Lekmannarevisorerna	<u>78</u>	<u>76</u>
Summa	<u>223</u>	<u>304</u>

Not 9; Övriga rörelsekostnader

	2022	2021
Förgävesprojektering	438	90
Kostnader av engångskaraktär	<u>80</u>	<u>98</u>
Summa	<u>518</u>	<u>188</u>

Not 10; Operationella leasingavtal

	2022	2021
Leasingavtal där företaget är leasetagare		
Årets leasing-/hyreskostnader avseende operationella leasingavtal	5 144	6 713
<i>Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	5 509	5 084
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	2 962	1 824
Förfaller till betalning senare än fem år	415	428
Leasingkontrakten hänför sig till hyra av paviljonger och förhyrda lokaler.		
<u>Leasingavtal där företaget är leasegivare</u>		
Årets leasing/hyresintäkter avseende operationella leasingavtal (hyra för lokaler)	559 243	523 299

94 % av bolagets hyresavtal har en löptid på 1-5 år och omförhandlas regelbundet vartefter hyresgrundande anpassningar och underhåll sker.

Not 11; Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022	2021
Styrelse och verkställande direktör		
Löner och andra ersättningar	2 292	2 103
Sociala kostnader	1 630	1 673
<i>Varav pensionskostnader och förpliktelser 953 (1 054 tkr)</i>		
Övriga anställda		
Löner och ersättningar till övriga anställda	44 867	44 203
Sociala kostnader	19 395	19 382
<i>Varav pensionskostnader och förpliktelser 4 578 (4 509tkr)</i>		
Summa löner och andra ersättningar	<u>68 184</u>	<u>67 361</u>

För styrelsen finns inga avtal om pension. Avtalsenlig pension för Vd utgår från 65 års ålder. För styrelsen finns inga avtal om avgångsvederlag. Vd har ett års uppsägningstid och tolv månaders avgångsvederlag. Övriga ledande befattningshavare i bolaget har sex månaders uppsägningstid, men inga avtal avseende avgångsvederlag.

Medelantal anställda

Män	72	77
Kvinnor	<u>32</u>	<u>31</u>
Totalt	104	108

Könsfördelning i företagsledningen och styrelsen

Kvinnor	7	7
Män	<u>10</u>	<u>8</u>
Totalt	17	15

Not 12; Räntekostnader

	2022	2021
Räntekostnader fastighetslån, Örebro kommun	46 577	17 380
Ränta på derivatinstrument (swap) netto	16 789	51 733
Övriga finansiella kostnader	<u>1</u>	<u>45</u>
Summa	<u>63 367</u>	<u>69 158</u>

Not 13; Skatt på årets resultat

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Aktuell skatt		-		-
Uppskjuten skatt		23 357		20 043
Redovisat resultat före skatt		115 496		92 230
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-23 792	20,6	-18 999
Ej avdragsgilla kostnader	0,1	-84	1,3	-1 241
Ej skattepliktiga intäkter	-0,44	519		-
Intäkter som inte ingår i det redovisade resultatet		-		<u>197</u>
Redovisad skatt		<u>-23 357</u>		<u>-20 043</u>
Aktuell och uppskjuten skatt = Redovisad effektiv skatt	20,2	-23 357	21,7	20 043

Not 14; Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader		
<i>Ack anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	4 877 233	4 408 761
Nyanskaffning	94 686	468 472
Avyttringar och utrangeringar	<u>-201</u>	-
Vid årets slut	4 971 718	4 877 233
<i>Ack avskrivning enligt plan</i>		
Vid årets början	-823 771	-679 325
Avyttring och utrangering	121	-
Årets avskrivning	<u>-145 252</u>	<u>-144 446</u>
Vid årets slut	-968 902	-823 771
Planenligt restvärde	<u>4 002 816</u>	<u>4 053 462</u>
Mark		
<i>Ack anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	301 372	290 718
Nyanskaffning	<u>3 904</u>	<u>10 654</u>
Vid årets slut	305 276	301 372
Planenligt restvärde	<u>305 276</u>	<u>301 372</u>
Markanläggningar		
<i>Ack anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	331 428	286 246
Nyanskaffning	11 625	45 182
Avyttring och utrangering	<u>-1 632</u>	-
Vid årets slut	341 421	331 428
<i>Ack avskrivning enligt plan</i>		
Vid årets början	-46 984	-36 025
Årets avskrivning	<u>-11 823</u>	<u>-10 959</u>
Vid årets slut	-58 807	-46 984
Planenligt restvärde	<u>282 614</u>	<u>284 444</u>

Byggnadsinventarier

Ack anskaffningsvärden

Vid årets början	144 084	72 888
Nyanskaffning	<u>4 567</u>	<u>71 196</u>
Vid årets slut	148 651	144 084

Ack avskrivning enligt plan

Vid årets början	-23 978	-16 985
Årets avskrivning	<u>-9 138</u>	<u>-6 993</u>
Vid årets slut	-33 116	-23 978

Planenligt restvärde

115 535 **120 106**

Markinventarier

Ack anskaffningsvärden

Vid årets början	76 090	64 280
Nyanskaffning	4 330	11 810
Vid årets slut	80 420	76 090

Ack avskrivning enligt plan

Vid årets början	-20 728	-14 413
Årets avskrivning	<u>-7 033</u>	<u>-6 315</u>
Vid årets slut	-27 761	-20 728

Planenligt restvärde

52 659 **55 362**

Bokförda värden

Byggnader	4 002 816	4 053 462
Mark	305 276	301 372
Markanläggning	282 614	284 444
Byggnadsinventarier	115 535	120 106
Markinventarier	<u>52 659</u>	<u>55 362</u>
Summa	<u>4 758 900</u>	<u>4 814 746</u>

Not 15; Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2022	2021
Marknadsvärde efter värdering	<u>7 355 950</u>	<u>7 033 844</u>

Värdebedömningen av fastigheterna är utförd som en s.k. beståndsvärdering i programmet Datscha. Vid värdebedömningen har använts faktiska hyror, faktisk vakans, faktiska mediakostnader och schabloniserade kostnader för administration, försäkring och fastighetsskötsel samt uppskattade underhållskostnader. Direktavkastningskraven har bedömts utifrån läge och fastighetstyp.

Not 16; Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	32 106	25 832
Inköp under året	5 049	8 898
Avyttring och utrangering under året	<u>-705</u>	<u>-2 624</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	36 450	32 106
Ingående ack avskrivningar	-17 272	-16 219
Årets utrangering	684	2 903
Årets avskrivning	<u>-4 988</u>	<u>-3 956</u>
Summa ackumulerade avskrivningar	-21 576	-17 272
Utgående planenligt restvärde	<u>14 874</u>	<u>14 834</u>

Not 17; Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Pågående nybyggnad och förskott	2 798	46 892
Pågående om-tillbyggnad	41 850	14 560
Pågående hyresgästpassningar	228	340
Aktiverat eget arbete	<u>3 035</u>	<u>2 445</u>
Utgående bokfört värde pågående nyanläggningar, om-tillbyggnader	<u>47 911</u>	<u>64 237</u>

Not 18; Övriga kortfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsmoms, hyror	12 794	6 018
Övriga fordringar	<u>17 154</u>	<u>11 359</u>
Summa kortfristiga fordringar	<u>29 948</u>	<u>17 377</u>

Not 19; Fordringar Örebro Kommun

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernkonto	-	90 343
Övriga kortfristiga fordringar	-	9 816
Förutbetalda hyror	-	-31 014
Upplupna räntor	-	-48
Övriga kortfristiga skulder	-	-60 022
Summa	<u>0</u>	<u>9 075</u>

Bolaget är anslutet till ett koncernkonto hos Örebro Kommun. Limit koncernkonto uppgår till 200 mkr.

Not 20; Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	1 377	734
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	416
Upplupna ränteintäkter	3 475	-
Summa	<u>4 860</u>	<u>1 150</u>

Not 21; Antal aktier

Aktiekapitalet består av 38 775 (38 775) aktier.

Not 22; Uppskjuten skatt

	2022	2021
Ingående uppskjuten skatt	130 816	110 774
Förändring underskottsavdrag	22 866	5 838
Förändring temporära skillnader	<u>491</u>	<u>14 204</u>
Summa avsättningar	<u>154 173</u>	<u>130 816</u>

Not 23; Långfristiga skulder

	2022	2021
Låneskuld Örebro kommun	3 949 000	4 149 000
Summa långfristiga skulder	<u>3 949 000</u>	<u>4 149 000</u>
<i>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</i>	<i>3 949 000</i>	<i>4 149 000</i>

Not 24; Skulder Örebro Kommun

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernkonto	-182 462	-
Övriga kortfristiga fordringar	-8 836	-
Förutbetalda hyror	60 112	-
Upplupna räntor	357	-
Övriga kortfristiga skulder	<u>150 498</u>	-
Summa	<u>19 669</u>	<u>0</u>

Bolaget är anslutet till ett koncernkonro hos Örebro Kommun. Limit koncernkonto uppgår till 200 mkr.

Not 25; Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottshyror från hyresgäst	4 336	31 014
Upplupna räntekostnader	-	4 237
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>12 077</u>	<u>-18 199</u>
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>16 413</u>	<u>17 052</u>

Not 26; Upplysningar till kassaflödesanalysen

	2022	2021
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</i>		
Avskrivningar	178 235	172 670
Aktivering av projektledartid	-2 516	-3 605
Realisationsresultat	-317	-448
Utrangeringar	<u>80</u>	<u>-</u>
Summa justeringar	<u>175 482</u>	<u>168 617</u>
<i>Likvida medel</i>		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Banktillgodohavanden	<u>4 302</u>	<u>2 064</u>
	4 302	2 064

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer
- De kan lätt omvandlas till kassamedel
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 27; Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Bolaget har inga ställda säkerheter på balansdagen eller vid föregående års balansdag.

Bolaget har inga eventalförpliktelser på balansdagen eller vid föregående års balansdag.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsåret har en ny styrelse tillsatts enligt beslut från Örebro kommunfullmäktige. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets slut.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	354 938 515
Överkursfond	157 450 000
Årets vinst	<u>92 139 153</u>
	<u>604 527 668</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägare utdelas	25 000 000
i ny räkning överförs	<u>579 527 668</u>
	<u>604 527 668</u>

Örebro 20 februari 2023

Maria Haglund
Ordförande

Jenny Thor

Marianne Thyr

Leif Landén

Jimmy Nordengren

Marcus Willén Ode

Joakim Sjögren

Göran Lunander
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 mars 2023, Ernst & Young AB

Per Modin
Auktoriserad revisor