

AFFÄRSPLAN

2024–2030



FUTURUM
FASTIGHETER I ÖREBRO AB

Vår väg framåt

Innehåll

Antagen affärsplan	3
Vår väg framåt	3
Historia	3
Framtiden	4
Futurums fyra grundpelare	5
Vår vision	5
Vår affärsidé	6
Vår mission	7
Våra värdeord	7
Agenda 2030	8
Utvalda målområden	8
Målområden enligt Agenda 2030	9
Arbetsätt	9
Klimatneutralitet innan 2030	10
Långsiktigt hållbar ekonomi	10
Ökad biologisk mångfald	11
Arbetsliv för alla	13
Intressentmodell	14
Ägarperspektiv	14
Barnperspektiv	14
Marknadsperspektiv	15
Medarbetarperspektiv	15
Kundperspektiv	15
Resan fortsätter	16

Antagen affärsplan

Affärsplanen är antagen av Futurums Fastigheters styrelse 24 maj 2024 och är förankrad i bolages ledningsgrupp och tillhörande avdelningar.

Vår väg framåt

Arbetet med att förvalta och utveckla vårt företag är en löpande process. Vårt fokus ligger på kommande generationers arbets- och livsmiljö. Vi ska se till att dagens barn och deras barnbarn får utvecklas och blomma i lokaler som är sunda, friska och trygga. Vi ska göra det med fokus på en långsiktigt god ekonomi och ett hållbarhetsarbete som initialt minimerar vår klimatbelastning och över tid bidrar till att positivt stärka livsvillkoren för allt levande.

Vi har bestämt oss för att ta alla de varningssignaler som vi ser på största allvar. Det som från början handlade om lokaler och arbetsmiljö för barn och unga har vidgats till att handla om så mycket mer.

Historia

Futurum startade sin resa 2012. Uppdraget var kristallklart från första början. Inspirerade av vår vision, *Miljöer värdiga våra barn*, skulle vi se till att barn, unga och personal som vistas i våra lokaler skulle få en sund, frisk och trygg arbetsmiljö.

Vi kan konstatera att vi kommit en bra bit på vägen mot att nå vår vision. Fastigheterna är i bra skick, våra kunder är nöjda, vi har riktigt kunniga och engagerade medarbetare, vårt hållbarhetsarbete ligger i framkant och vi har en stabil ekonomi.

Historien, tillsammans med Futurums resa, har visat att en stor del av vår framgång är att vi alltid tänker långsiktigt. Detta för att kunna leva upp till vår vision ”*Miljöer värdiga våra barn*”.

Framtiden

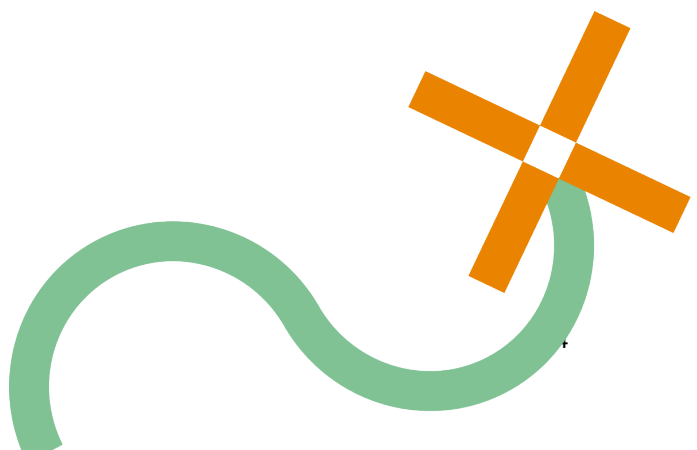
Vi heter Futurum, för att vi driver och utvecklar bolaget med fokus på framtiden. Vi agerar som om barnen och ungdomarna är våra kunder eftersom de är vår framtid. Även om vi är ett fastighetsbolag så är det framtiden vi arbetar med. Vi ska skapa värde varenda minut som vi tillbringar på jobbet. Värdeskapande arbete här och nu kommer skapa förutsättningar för framtiden. Det är vårt ansvar att förvalta och utveckla våra fastigheter så att funktion och värde säkerställs över tid. Strategier och vägval, som vi fattar beslut om idag, får konsekvenser i framtiden.

En stor utmaning för oss, som ett aktivt fastighetsbolag, är att vi påverkar klimatet negativt när vi bygger och bygger om. Byggbranschen svarar för nästan 40 procent av de globala utsläppen. 28 procent av dessa utsläpp är kopplade till byggprocessen där byggnadsmaterialen står för den största delen. Trots att vi köper fjärrvärme med *Särskilt miljöval* och el från vindkraftverk via Kumbro, så har vi en stor utmaning i att minska vårt klimatavtryck som är kopplat till det material vi köper.

Vid en nyproduktion av en skola står byggnadsmaterialen och byggskedet för cirka 70 procent av den totala klimatbelastningen sett till hela skolans livslängd. Vi behöver därför hitta nya sätt att bygga på om vi ska klara av att stoppa och minska de negativa klimatförändringarna. Den här delen av vår affärsplan är den absolut viktigaste och utmaningen är stor eftersom vi inte själva råder över klimatpåverkan från materialutbudet på den globala marknaden.

År 2023 genomförde Futurum en klimatberäkning av hela bolaget. Utifrån beräkningen ska vi nu forma en färdplan framåt och arbeta hårt med att prioritera åtgärder där vi har störst påverkan och kan minska vårt klimatavtryck. Vi behöver säkerställa vad vi behöver göra här och nu, samt inom de kommande åren för att vi ska kunna känna oss trygga i att de barn som ska vistas i våra lokaler om 50 år, får en sund och trygg arbetsmiljö.

Vi ska fortsätta genomföra åtgärder och effektivisera våra arbetssätt för att nå våra mål som vi alla känner oss dedikerade att utföra. Vi bestämmer vad vi ska göra och sen gör vi det!



Futurums fyra grundpelare

Vår vision

Vår vision – Miljöer värdiga våra barn – är lika stark som självklar. Vi har haft den med oss sedan vi startade år 2012. Vi brukar säga att det är den enda ledstjärna vi behöver, för den har drivit oss dit vi är idag.

När vi nu tar sikte på vår vision för de närmaste sju åren gör vi det i en värld som står inför stora utmaningar. Enligt de Globala klimatmålen måste alla människor, organisationer och länder minska sina utsläpp av växthusgaser annars kommer den globala uppvärmningen att fortsätta öka. Det kommer ge allvarliga konsekvenser för ekosystem, havsförsurning, mänsklig säkerhet, matproduktion, vattentillgång, hälsa samt ökad risk för naturkatastrofer.

Det är hög tid att vi på riktigt bryr oss om kommande generationer, det vill säga våra barn och deras barn och barnbarn. Vi behöver visa det i handling, inte bara i ord. Vi kommer göra vårt yttersta för att minska vår påverkan på klimatet så att våra lokaler omges av en hållbar värld för framtidens barn och unga.

Vår vision känns mer aktuell än någonsin!

Vår affärsidé

Vår affärsidé innebär att vi ska förvalta, utveckla och bygga kostnadseffektiva och framtidssäkra miljöer som stödjer våra kunders verksamhet.

Vår affärsplan utgår från agenda 2030. Vi har redan kommit en bit på väg för att leva upp till dessa. Tack vare våra kompetenta och engagerade medarbetare har vi kontinuerligt minskat vår energianvändning och fortsätter överträffa våra egna förväntningar gång på gång.

Våra nybyggnadsprojekt certifieras och verifieras enligt Miljöbyggnad Silver samtidigt som produktionskostnaderna hålls nere. Detta kommer våra hyresgäster till gagn då hyresnivån kan hållas på en låg nivå samtidigt som byggnaderna är hållbara.

Medarbetarna inom vår fastighetsförvaltning utvecklar kontinuerligt fastigheterna. Utgångspunkten är att våra hus och grönytor ska skötas med professionalism och engagemang, så att de kan vara en bra miljö att vistas i under flera generationer. Vi ska leverera sunda och trygga utbildningslokaler med en rimlig och hållbar hyresnivå idag och i framtiden.



Vår mission

Vi är ett fastighetsbolag som utvecklar och förvaltar förskolor, skolor och brandstationer.

Vi gör vårt yttersta för att barn och unga ska få vistas i sunda och trygga lokaler. Vi vill att de beger sig till sin förskola eller skola med glädje – för att inspireras till ny kunskap som leder till att de får växa, utvecklas och blomma.

Vi har en aktiv roll i våra barn och ungdomars framtid.

Våra värdeord

ÖREBROARE

Vi bidrar till att utveckla Örebro kommun. Barn, föräldrar, pedagoger, folkvalda med flera ska känna förtroende och trygghet i att Futurum verkar för allas bästa.

UTVECKLING

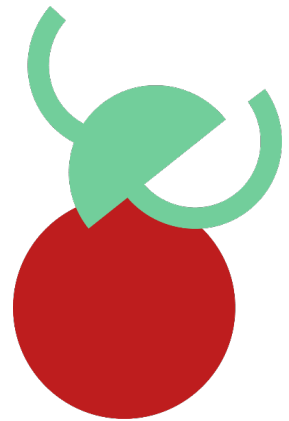
Vi vill upplevas som en krävande och inspirerande samarbetspartner, arbetsgivare och samhällsutvecklare. När andra ser problem ser vi lösningar och skapar värde.

HÅLLBARHET

Vi använder våra resurser väl och antar framtidens utmaningar för att säkerställa en långsiktigt hållbar miljö för barn och unga. Vi bestämmer vad vi ska göra och så gör vi det!

OMTANKE

Vi är lyhörda, visar respekt och utstrålar en positiv attityd. Vi är en arbetsplats där vi bryr oss om varandra!



Agenda 2030

Vi har kommit en bit på väg i vårt arbete mot att nå våra identifierade målområden enligt Agenda 2030. Vi vet att vi kan göra mer för att minska vår klimatpåverkan för att leva upp till de globala målen i Agenda 2030.

Vi har identifierat sju målområden enligt Agenda 2030 som vår verksamhet primärt berörs av. Målen utgör en del av grunden för våra övergripande målområden.

Utvalda målområden



Mål 3: God hälsa och välbefinnande. Futurum vill erbjuda sina medarbetare ett hållbart arbetsliv. En god arbetsmiljö där människor trivs, utvecklas och mår bra, det är utgångspunkten. Ett lyhört ledarskap där hälsofrågor tas på allvar är en viktig del.



Mål 5: Jämställdhet. Futurum ska arbeta med mångfald utifrån människors lika värde oavsett kön, etnisk tillhörighet, religion, sexuell läggning och trosuppfattning. Futurum ska vara en trygg och säker arbetsplats där arbete och fritid harmoniserar och det systematiska arbetsmiljöarbetet är en del av det dagliga arbetet för att förebygga ohälsa och olyckor.



Mål 7: Hållbar energi. Futurum ska arbeta för hållbara energilösningar och i förlängningen en hållbar framtid för barn och ungdomar. Futurum ska lämna ett så litet klimatavtryck som möjligt till framtida generationer.



Mål 8: Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt. Futurum ska bygga upp en stark ekonomi för att framtidssäkra fastigheternas underhållsbehov. Arbeta aktivt och ansvarsfullt för en god arbetsmiljö.



Mål 11: Hållbara städer och samhällen. Futurum ska investera i hållbara samhällslösningar som kommer barn och ungdomar till gagn. Att certifiera fastigheterna enligt Miljöbyggnad Silver och göra sunda materialval är en viktig del av vårt arbete.



Mål 12: Hållbar konsumtion och produktion. Futurum ska ställa krav vid upphandling och arbeta aktivt för smartare materialval och implementering av ny teknik för att minimera klimatavtrycket.



Mål 13: Bekämpa klimatförändringar. Futurum ska fortsatt vara en motor för minskad klimatbelastning och därmed bidra till en hållbar framtid.



Mål 15: Ekosystem och biologisk mångfald. Vi ska arbeta konkret med att främja biologisk mångfald i vår löpande förvaltning och i vår projektverksamhet.

Målområden enligt Agenda 2030

Vi har definierat fyra övergripande mål, som ska se till att vi fokuserar på rätt saker. Med hjälp av målen har vi skapat aktivitetsplaner för varje avdelning som tar oss mot målen.

- Klimatneutralitet innan 2030
- Långsiktigt hållbar ekonomi
- Ökad biologisk mångfald
- Arbetsliv för alla

Målen är formulerade utifrån att täcka stora delar av kraven i styrdokumentet *Vårt hållbara Örebro, Örebro kommuns klimatstrategi* och *Agenda 2030*.

Vårt hållbara Örebro och Klimatstrategin innehåller krav från Futurums ägare, Örebro kommun.

Arbetssätt

Aktivitetsplanerna stäms av löpande under året och uppdateras kontinuerligt för att alltid vara aktuella och driva vårt arbete framåt mot våra mål.



Klimatneutralitet innan 2030

Uppvärmning, elanvändning, drivmedel och insatsvaror som till exempel byggmaterial och andra förbrukningsvaror, är en förutsättning för att vi ska kunna tillhandahålla bra lokaler till våra kunder. Vi har idag tagit stora kliv för att minska vår CO₂-belastning, samtidigt som vi har mycket kvar att göra. Fram till 2030 ska vi, genom medvetna beslut och handlingar, ställa om vår verksamhet så att vi strävar mot att nå målet om att vara CO₂-neutrala.

Vi ska arbeta för att säkerställa att vår verksamhet är hållbar. Det ska vi göra genom att ställa krav på våra samarbetspartners, det vill säga entreprenörer och leverantörer, de inköpsorganisationer som vi är ansluta till samt på våra kunder. Val av energisystem, fordon, bygg- och förbrukningsmaterial ska göras utifrån perspektivet att vi ska sträva mot att vara CO₂-neutrala till 2030.

DELMÅL 2025	DELMÅL 2027	MÅL 2030
Samtliga personbilar drivs med fossilfria drivmedel	85% av våra lätta lastbilar drivs med fossilfria drivmedel	Alla fordon* drivs med fossilfria drivmedel
Uppfylla kraven enligt Miljöbyggnad Silver	Uppfylla kraven enligt Miljöbyggnad Silver	Minskad klimatpåverkan i våra nybyggnadsprojekt
Beräkna och reducera klimatpåverkan	Beräkna och reducera klimatpåverkan	Minskad klimatpåverkan i förvaltning & ROT-projekt
Minska vår fjärrvärmeanvändning med 2,5 % till 75 kWh/m2 Atemp	Minska med 5 % till 73 kWh/m2 Atemp	Minska med 8% till 71 kWh/m2 Atemp
Minska vår elanvändning med 4 % till 42 kWh/m2 Atemp	Minska med 8 % till 40 kWh/m2 Atemp	Minska med 12% till 38 kWh/m2 Atemp

***Förklaring Klimatneutralitet innan 2030**

Definitionen fossilfria fordon och fossilfria drivmedel utgår från Örebro kommuns Klimatstrategi, www.orebro.se. Med alla fordon menas lätta lastbilar och personbilar. El- och fjärrvärmeanvändning utgår från basåret 2022.

Långsiktigt hållbar ekonomi

Grunden för ett långsiktigt sunt fastighetsäggande är att förvalta och ta om hand om byggnader och installationer så att de håller över tid. Om vi gör det ökar våra fastigheters livslängd och nya resurser behöver inte nyttjas, vilket är i linje med vår ambition om att bidra till ett hållbart samhälle. Vi ska arbeta aktivt för att hitta felen, innan felen hittar oss. Då kommer vi förvalta våra fastigheter hållbart och ekonomiskt över tid.

Våra fastigheter förslits varje år vilket speglas i de avskrivningar som görs. Med avskrivningarna som utgångspunkt ska vi planera våra framtida underhålls-åtgärder så att dessa genomförs vid rätt tidpunkt. Vi skapar förutsättningar för att över tid kunna finansiera vår verksamhet genom att aktivt minska vår låneskuld i takt med att våra fastigheter skrivs av.

DELMÅL 2025	DELMÅL 2027	MÅL 2030
Avkastningen på egna kapitalet ska vara minst 5 %	Minst 5 %	Minst 5 %
Tekniska livslängden på våra komponenter ska vara 10 % längre än den ekonomiska livslängden	Systematiskt rondera alla fastigheters kontrollpunkter	Systematiskt rondera alla fastigheters kontrollpunkter
Låneskulden ska uppgå till max 3,6 mdkr*, förutsatt att inga stora beställningar sker	Låneskulden ska uppgå till max 3,3 mdkr*	Låneskulden ska uppgå till max 3,0 mdkr*

***Förklaring Långsiktigt hållbar ekonomi**

Med alla kontrollpunkter menas +5 procent. De punkter som inte har kunnat ronderats ska motiveras och godkännas av ansvarig chef. Tex- Utförande entreprenör har gått i konkurs, väderförhållanden har medfört att arbete inte kan låtas utföras. Låneskulden ska uppgå till angett värde förutsatt att inga stora beställningar sker.

Ökad biologisk mångfald

Våra fastigheter ska skapa förutsättningar för en ökad biologisk mångfald. Vi ska arbeta konkret med att främja biologisk mångfald i vår löpande förvaltning och i vår projektverksamhet.

Blommor, träd och buskar skapar inte bara en vacker miljö. De skapar framför allt grunden för liv då de är basen i näringskedjan. Blommande växter drar till sig insekter som pollinerar växter vilket är förutsättningen för allt liv. Biologisk mångfald är grunden för ett hållbart kretslopp.

DELMÅL 2025	DELMÅL 2027	MÅL 2030
Ett nedtaget träd ersätts med två nya	Ett nedtaget träd ersätts med två nya	Ett nedtaget träd ersätts med två nya
Plantera 50 000 vårlökar per år vid våra fastigheter för att främja vilda bin	Årligen plantera 50 000 lökar	Årligen plantera 50 000 lökar
Skapa 3 nya planteringsytor som främjar den biologiska mångfalden	Skapa 3 nya planteringsytor som främjar den biologiska mångfalden	Öka ytor som främjar den biologiska mångfalden

Arbetsliv för alla

Vi ska arbeta för ett inkluderande arbetsliv för alla. Detta ska vi göra genom att fortsätta anställa medarbetare som står en bit från arbetsmarknaden. Vi ska även verka för att våra externa samarbetspartners arbetar för ett arbetsliv för alla. På Futurum anser vi att alla människor har en uppgift att fylla och vi vill vara en del av att hjälpa människor att hitta sin plats på arbetsmarknaden.

Vår egen arbetsplats ska präglas av kreativitet, glädje, hälsofrämjande och säkerhet. Genom att tillhandahålla bra lokaler till våra kunder kan vi stödja våra kunder i sina ambitioner att skapa en god arbetsmiljö för sin verksamhet.

DELMÅL 2025	DELMÅL 2027	MÅL 2030
Genomföra 15 st arbetsmarknadsåtgärder	15 arbetsmarknadsåtgärder	15 arbetsmarknadsåtgärder
Genom krav i upphandlingar bidra till att minst 1 sysselsättningsfrämjande åtgärd genomförs per objektsentreprenad	Minst 1 sysselsättningsfrämjande åtgärd	Minst 1 sysselsättningsfrämjande åtgärd
80 % friska medarbetare	80 % friska medarbetare	80 % friska medarbetare
80 % nöjda eller mycket nöjda medarbetare (NMI)	80 % nöjda eller mycket nöjda medarbetare	80 % nöjda eller mycket nöjda medarbetare

***Förklaring Arbetsliv för alla**

Arbetsmarknadsåtgärder – Anställning eller praktik där extra handledning eller arbetsplatsjusteringar krävs.

Sysselsättningsfrämjandeåtgärder – Arbetsmarknadsåtgärder ska genomföras av våra upphandlade objektsentreprenörer genom olika typer av insatser- anställning, praktik, lärling, etc.

NMI-Nöjd medarbetarindex (enkätundersökning som genomförs årligen och är ett mått på medarbetarnas nöjdhet).

Intressentmodell

Ägarperspektiv

Örebro kommuns vision:

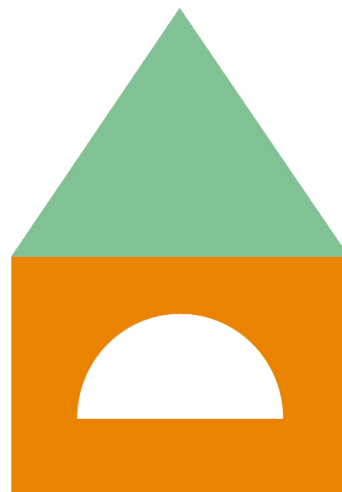
”Skandinaviens mest attraktiva medelstora stad”

Örebro kommuns målområden som framgår i ÖSB:n. Ta del av dem här: <https://www.orebro.se/>

Barnperspektiv

När barn och personal vistas i våra lokaler ska de veta att vi lever upp till de myndighetskrav som finns för lokalens användning och säkerhet, bland annat brand, tillgänglighet, lekredskap och inomhusmiljö.

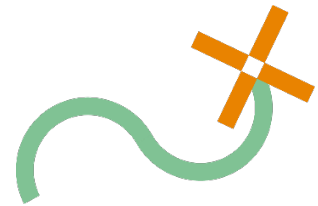
Alla våra möten med andra människor ska utgå från omtanke, förståelse och respekt. Vi ska vara föredömen för varandra och för barnen. Genom att kommunicera med våra kunder och varandra skapar vi trygghet.



Marknadsperspektiv

Vår viktigaste marknad är lokaler för skol- och förskoleändamål i Örebro kommun. Huvuddelen av våra hyresavtal är med Örebro kommun. Övriga viktiga kunder är Nerikes Brandkår och ett fåtal friskolor/kooperativ.

Futurum har en marknadsledande position i Örebro kommun där konkurrensen i dagsläget utgörs av andra fastighetsägare med ett fåtal objekt. Det är viktigt att kontinuerligt bevaka andra fastighetsägares utveckling inom vårt segment i vår löpande omvärldsanalys.



Medarbetarperspektiv

Vår framgång är helt beroende av våra duktiga medarbetare.

Genom vår vision har vi lätt att rekrytera personer med driv, engagemang, kraft och mod. Vår utmaning är att få dem att utvecklas och blomma för att därigenom skapa värde för våra barn och för våra kunder.

Vi tror att korta beslutsvägar och bra kommunikation skapar grogrund för detta!

Kundperspektiv

Då all verksamhet som bedrivs i våra lokaler är skattefinansierad har vi ett särskilt viktigt uppdrag att se till att våra lokaler är kostnadseffektiva. Vi måste alltid väga in hur vi skapar högsta värde för de som vistas i våra lokaler samtidigt som de är kostnadseffektiva.

De skolor och förskolor som vi bygger och hyr ut ska vara en bra affär för våra kunder och för oss.

Resan fortsätter

Vi vet att vi på Futurum Fastigheter kan åstadkomma stora saker. Det har vi bevisat både för oss själva och våra kunder. Vi har gång på gång visat att vi kan förvandla ett dåligt underhållet fastighetsbestånd till ett bestånd som uppfyller myndighetskraven och samtidigt är energieffektiva. Vi är stolta över att vi kan säga att vi levererar:

”Miljöer värdiga våra barn!”

Vi ska fortsätta resan enligt den affärsplan som du precis läst. Vi kan genom våra aktiviteter och vårt aktiva arbete styra mot våra nya delmål vars syfte är att ta oss ett steg närmare våra mål för 2030. Bättre för barnen och Örebroarna!

Vi tror på idén att vi kan förbättra världen genom att vara ett bra exempel. Om vi bedriver vår verksamhet enligt Agenda 2030-målen kan vi göra skillnad och statuera ett gott exempel som andra kan lära och inspireras av. Vi har utvecklat vår verksamhet genom ett outtröttligt engagemang, men vi har även tittat på andra och låtit oss inspireras.

Beståndsdelar som utvecklar oss som företag är Örebro kommuns krav, nya och befintliga medarbetare, samarbetspartners, andra företag och organisationer. Vi fortsätter att vara en motor i arbetet för att ta ansvar för hur världen ska se ut om 50 år.

