

FUTURUM

FASTIGHETER I ÖREBRO AB

Org nr 556736-6215

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024 Futurum Fastigheter i Örebro AB

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	9
- balansräkning	10
- kassaflödesanalys	12
- noter	13

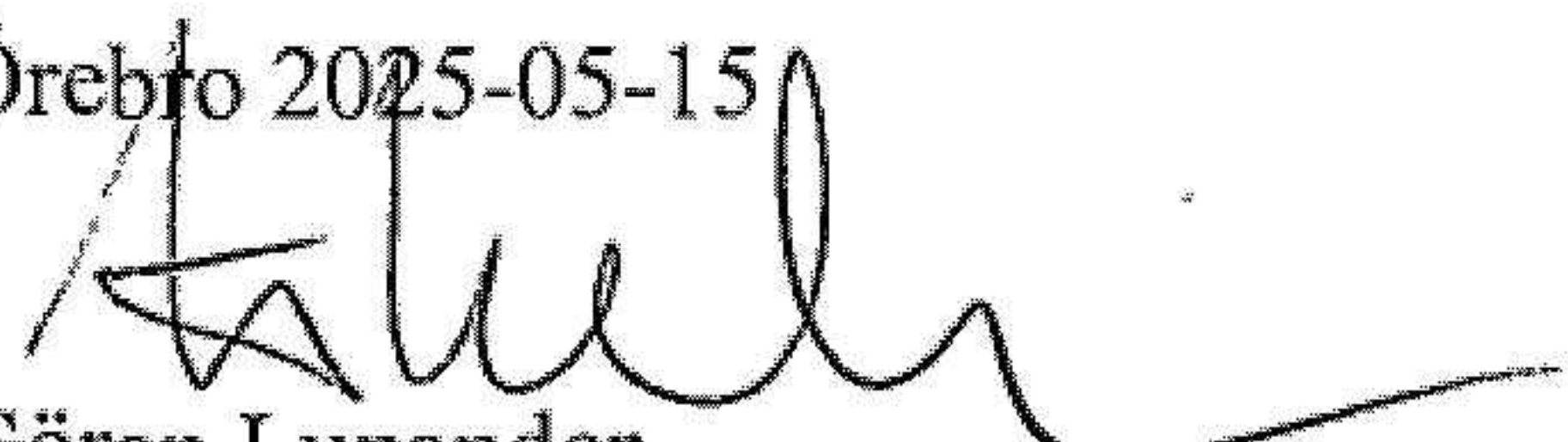
Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor (SEK). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Futurum Fastigheter i Örebro AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma 2025-05-05. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Örebro 2025-05-15


Göran Lunander
Verkställande direktör



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Styrelsen och verkställande direktören för Futurum Fastigheter i Örebro AB (Futurum), organisationsnummer 556736-6215, får härmed avge följande berättelse över verksamheten 2024. Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor, SEK.

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 137 fastigheter. Av dessa är 71 förskolor, 44 grundskolor och 3 gymnasieskolor. I fastighetsbeståndet finns även 19 fastigheter med boenden, lokaler, garage och brandstationer.

Den uthyrningsbara ytan uppgick vid utgången av 2024 till 400 268 (399 263) kvadratmeter. Det planenliga restvärdet för byggnader, mark och markanläggningar uppgick vid årsskiftet till 4 677,6 (4 696,1) mkr.

Investeringar i nyproduktion, om- och tillbyggnad

Totalt har bolaget under året färdigställt investeringsprojekt helt eller delvis till 105,7 (77,7) mkr. Under verksamhetsåret färdigställdes ombyggnationerna av Knagglabacken förskola, Glanshammar skola och Sveaskolan samt nyproduktion av Linden förskola.

Pågående projekt vid årsskiftet uppgick till 66,3 (40,6) mkr vilket främst utgjordes av nyproduktion av Brandstation Öster, Wallerska skolan samt ombyggnation av Tullängen och Almby Idrottshall.

Hyresintäkter

Bolagets hyresintäkter uppgick till 656,4 (617,3) mkr vilket ger en snitthyra på 1 640 (1 546) kr/kvm. I hyran ingår el och värme.

Underhållsåtgärder

Bolaget har under verksamhetsåret genomfört underhållsåtgärder för 91,8 (57,6) mkr. Av dessa underhållsåtgärder har 62,3 (45,6) mkr aktiverats.

Värdering av fastighetsbeståndet

Värderingen av bolagets fastigheter 2024-12-31 uppgick till 7 853,7 (7 627,3) mkr, att jämföra med det bokförda värdet på 4 677,6 (4 696,1) mkr.

Futurum Fastigheter i Örebro AB

Pappersbruksallén 1a • Box 33 500 • 701 35 Örebro • Org nr. 556736-6215
Telefon 019-767 91 00 • info@futuresfastigheter.se • www.futuresfastigheter.se



2025051904444

Köp och försäljningar under året

Inga anskaffningar eller försäljningar har skett under året.

Resultat och ställning

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 140,2 (136,9) mkr. Resultatet har påverkats av bolagets låga andel rörlig ränta och lägre underhållsbehov. Under året har bolaget amorterat på låneskulden med 100 mkr, vilket är en viktig förutsättning för att kunna återfinansiera, när det är dags att underhålla fastigheterna igen.

Bolagets synliga egna kapital uppgick till 849,3 (764,2) mkr per 2024-12-31. Soliditeten uppgick till 17,8 (15,9) procent.

Väsentliga händelser under året

Klimatberäkning

2023 var första året som hela verksamheten klimatberäknades i enlighet med GHG-protokollet. Tillsammans med Svenska Miljöinstitutet IVL har bolaget sett över beräkningarna för Scope 1 och 2 som har genomförts tidigare år samt utfört beräkningar för Scope 3. Under 2024 har bolaget arbetat med att följa upp vår klimatberäkning för första gången. Klimatberäkningarnas syfte är att bolaget ska få koll på vilka utsläpp verksamheten ger upphov till så att resurser kan prioriteras inom de områden som ger störst klimatpåverkan. Klimatpåverkan ökade med 4 procent under 2024 vilket till stor del berodde på byggprojekt.

Upphandling

Under 2024 har bolaget fortsatt att ställa krav på klimatberäkningar i nybyggnads-projekt och i ROT-projekt. Bolaget har ställt krav på att det ska genomföras två klimatberäkningar per projekt, en som ska inkomma i ett tidigt skede och en när byggnaden är färdigställd. Detta för att bolaget tillsammans med entreprenörerna ska kunna justera materialval i syfte att få ner klimatavtrycket. Tullängen är ett exempel på projekt där arbetet med klimatberäkning lett till en preliminär minskning på cirka 25 procent CO₂.

Energi- och driftoptimering av storkök

Futurum har under 2024 upphandlat ett avtal tillsammans med Awareify AB som ska bistå med framtagandet av nytt effektreduceringskoncept för storkök, som ska starta under 2025. När det gäller elanvändning är det framför allt storköken som står för effektopparna, varför Futurum också där ser den största potentialen i att göra en besparing.

Moduler för energi- och driftoptimering av kylanläggningar

Under 2023 blev avtalet med Enclima Solutions klart gällande leverans av Energy Probe, en modul för energi- och driftoptimering av kyl- och frysanläggningar. Arbetet med att installera modulerna har fortsatt under 2024. Modulen ser till att kylanläggningarna endast arbetar när livsmedlet behöver det, vilket förlänger livslängden på kylkomponenterna och minskar energiåtgången. Resultaten har redan visat på att kompressorstarterna har minskat med 70 procent vilket innebär att livslängden på våra kylanläggningar med största sannolikhet kommer att öka markant.

Pilotprojektet Styra ventilation efter schema

För att lyckas minska energianvändningen ytterligare pågår ett arbete med att sprida kunskap om hur beteendeförändringar bidrar till minskad energianvändning. Ett pilotprojekt med sex skolor pågår under läsåret 2024-2025, där Futurum jobbar tillsammans med verksamheterna för att nå målen i Klimatstrategin. En del i pilotprojekten är att utgå från skolschemat vid inställning av ventilationstider. Futurum ser redan nu att genom ökad kunskap ökar också förståelsen hos våra hyresgäster. Därmed kan vi nå en större acceptans för att anpassa sig till nödvändiga komfortjusteringar.

Flerårsöversikt

Ekonomisk översikt, belopp i mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	662,1	625,8	572,1	535,6	498,4
Hysesintäkter	656,4	617,3	565,9	524,8	484,5
Driftkostnader	-218,0	-209,2	-189,4	-172,3	-169,1
Underhållskostnader	-29,5	-12,0	-20,1	-21,2	-26,7
Driftnetto	413,8	404,4	362,3	342,7	302,1
Resultat från finansiella poster	-72,9	-69,6	-63,4	-69,2	-65,3
Resultat efter finansiella kostnader	140,2	136,9	115,5	92,2	71,9
Redovisat resultat	110,1	107,1	92,1	72,2	52,1
Balansomslutning	4 782,6	4 794,1	4 864,0	4 925,0	4 812,3
Soliditet %	17,76	15,94	14,02	12,24	11,13
Direktavkastning %	8,83	8,55	7,57	7,46	7,06
Belåningsgrad %	79,10	80,92	86,13	87,21	93,10

Nyckeltalsdefinitioner framgår av redovisningsprinciperna.

Bolagets förväntade framtida utveckling — dess väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Futurums viktigaste uppgift är att ha en långsiktig beredskap för att kunna hantera de osäkerheter som kan påverka bolaget i framtiden. Eftersom Futurum hanterar fastighetsvärden på flera miljarder så har bolaget bestämt att planeringshorisonten såväl tekniskt som ekonomiskt, ska vara inställt på minst 40 år.

Vad innebär det här för bolagets förväntade framtida utveckling med tillhörande väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer?

1. Göra det som ägarna och kunderna förväntar sig

Planera och genomföra fastighetsunderhåll samt lokalisera brister i bolagets fastigheter. Åtgärder ska genomföras skyndsamt. Arbetet med att planera och genomföra entreprenader och arbete i egen regi ska ske effektivt, och i dialog med bolagets kunder. Futurum ska säkerställa att dess kunder är nöjda med sina lokaler och de tjänster som är



2025051904446

kopplade till berört avtal. Det här arbetet utmärker ett fastighetsbolag som arbetar långsiktigt. Futurum är ett sådant bolag och det är här som fokuset ska ligga.

2. Säkerställa en långsiktigt god ekonomi

Futurums genomsnittsränta skiljer sig från många andra fastighetsbolag. Genom att tänka långsiktigt antog bolaget redan för tio år sedan, att en långsiktig trovärdig räntenivå inte är en nollränta. Under 2025 kommer de finansieringsbeslut som har fattats under en 10-årsperiod visa sig vara lönsamma, vilket ger en genomsnittsränta på 1,59 procent för 2025.

Bolagets räntebindning har över tid sänkt räntekostnaderna vilket innebär att Futurum kan prioritera fastighetsunderhåll och arbete med att sänka belåningsgraden, genom att amortera av lånen. Futurums relativt låga finansieringskostnader innebär en resultatförstärkning på cirka 50 mnkr.

3. Den tekniska livslängden ska vara längre än den ekonomiska

All Futurums personal är mer eller mindre involverade i att säkerställa att fastigheterna och byggnaderna är i tillfredställande skick. Genom medarbetarnas dagliga arbete är ambitionen att den tekniska standarden på byggnaderna ska bevaras genom att man hittar felen, innan felen hittar oss. Det vill säga, målsättningen är att avhjälpa brister innan de växer och blir alltför stora. På så sätt säkerställs, att bolagets framtida arbete kan göras med goda ekonomiska förutsättningar.

4. Ligga i framkant i hållbarhetsarbetet

Under 2024 kommer Futurum kunna presentera sin första uppföljande klimatberäkning. Bolaget ligger lågt i CO₂(E)-belastningen kopplat till energiförbrukningen. Utmaningen ligger fortsatt i den belastning som sker när vi bygger nytt och när vi underhåller samt reparerar fastigheterna. Arbetet med att hållbarhetsrapportera enligt CSRD och Taxonomin har börjat ta form och fortsätter under 2025.

Arbete som beskrivs ovan kommer att fortskrida under kommande år och fokus kommer att ligga på framtidens utmaningar. Futurum lever upp till visionen -"Miljöer värdiga våra barn" men arbetet saktar inte in för det. Nu ska Futurum se till att sänka belåningsgraden och skapa förutsättningar för ett långsiktigt hållbart fastighetsägande. Bolaget behöver fortsätta att säkerställa att hyresnivån för varje hyresobjekt är marknadsmässig.

Futurums professionella och skickliga medarbetare ska fortsätta att optimera bolaget. En marknadsmässig hyra och en effektiv organisation skapar goda och trygga förutsättningar för framtiden. Det är viktigt för att kunna hantera förmodade ökade energi- och räntekostnader. Bolaget vill göra sig mindre beroende av extern finansiering. Under 2024 har Futurum visat detta genom att ha amorterat av sin låneskuld med 100 mnkr.

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).

Futurum Fastigheter i Örebro AB

Pappersbruksallén 1a • Box 33 500 • 701 35 Örebro • Org nr. 556736-6215
Telefon 019-767 91 00 • info@futuraumfastigheter.se • www.futuraumfastigheter.se



2025051904447

Räntekostnaderna uppgår till 72,9 (69,6) mkr och bolaget låneskuld per 2024-12-31 uppgick till 3 700 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 92,2 procent säkrats med räntederivat, vilket motsvarar ett nominellt belopp om 3 411 mkr. Marknadsvärdet på derivaten uppgår per 2024-12-31 till 337,4 (317,0) mkr. Marknadsvärdet är det pris som marknaden är villig att betala för derivaten på balansdagen jämfört med anskaffningspriset. Negativt belopp visar undervärden, det vill säga orealiserade förluster på derivaten. Förändringar i marknadsvärdet redovisas varken i resultat- eller balansräkningen.

Den vägda genomsnittliga räntan under 2024 beräknas till 1,68 (1,64) procent och genomsnittlig räntebindningstid 6,4 (7,0) år. Förfallotidpunkten för dessa sträcker sig mellan 2025 - 2040.

Mål och måluppfyllelse

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

- Lärande, utbildning och arbetsmarknad
- Ett tryggt Örebro genom livet
- Ett hållbart och växande Örebro
- Näringsliv, tillväxt, civilsamhälle och kultur

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" och den nya reviderade Klimatstrategin för 2024 omarbetat bolagets affärsplan med tillhörande verksamhetsmål och aktiviteter. Under 2024 har en enklare avstämning gjorts och bedömningen är att vi ligger i fas med våra mål.

Bolagets helhetsbedömning är att bra förutsättningar finns för att uppnå majoriteten av delmålen för 2025.

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

Futurum Fastigheter i Örebro AB

Pappersbruksallén 1a · Box 33 500 · 701 35 Örebro · Org nr. 556736-6215
Telefon 019-767 91 00 · info@futurumfastigheter.se · www.futurumfastigheter.se



2025051904448

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, finansiell 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.

Under 2024 har en preliminär avstämning av bolagets intressentanalys, värdekedja och väsentlighetsanalys inom CSRD arbete gjorts av extern revisor. Bedömningen var att bolaget utfört de tre första stegen i arbetet med CSRD på ett godkänt sätt.

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. Stort fokus har legat på GDPR.

Styrelsen har haft sju protokollförda möten under verksamhetsåret och styrelsen består av sju ledamöter samt tre suppleanter utsedda av Örebro 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

Futurum Fastigheter i Örebro AB

Pappersbruksallén 1a • Box 33 500 • 701 35 Örebro • Org nr. 556736-6215
Telefon 019-767 91 00 • info@futurumfastigheter.se • www.futurumfastigheter.se



2025051904449

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Fritt eget kapital
Enligt fastställd balansräkning föregående år	77 550	157 450	504 201
Årets resultat			<u>110 075</u>
Belopp vid årets utgång	<u>77 550</u>	<u>157 450</u>	<u>614 276</u>

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	504 200 725
Överkursfond	157 450 000
Årets vinst	<u>110 074 937</u>
	<u>771 725 662</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägare utdelas	25 000 000
i ny räkning överförs	<u>746 725 662</u>
	<u>771 725 662</u>

Styrelsen lämnar följande motiverade yttrande om vinstutdelning enligt 18 kap 4§ Aktiebolagslagen. Bolagets resultat och ställning är god. Den föreslagna utdelningen har täckning i eget kapital. Bolagets kassaflöde är god. Soliditet och likviditet kommer även efter föreslagen utdelning att vara betryggande i relation till den branschbolaget verkar inom, och bolaget antas kunna fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt. Styrelsens bedömning är således att den föreslagna vinstutdelningen till aktieägaren är försvarlig med hänvisning till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital samt bolagets likviditet och ställning i övrigt.

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



2025051904450

Resultaträkning	Not	2024	2023
Nettoomsättning	4	662 118	625 796
Driftskostnader	5	-217 976	-209 199
Underhållskostnader		-29 475	-11 972
Fastighetsskatt		-839	-193
Av- och nedskrivning i förvaltningen	6	<u>-185 525</u>	<u>-185 268</u>
Bruttoresultat		228 303	219 164
Administrations- och försäljningskostnader	7, 8	-14 502	-14 683
Resultat vid försäljning av fastigheter och inventarier		266	3 086
Övriga rörelsekostnader	9	<u>-954</u>	<u>-1 070</u>
Rörelseresultat	10, 11	213 113	206 497
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	90 730	86 662
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	<u>-163 673</u>	<u>-156 252</u>
Resultat efter finansiella poster		140 170	136 907
Skatt på årets resultat	13	<u>-30 095</u>	<u>-29 784</u>
Årets resultat		<u>110 075</u>	<u>107 123</u>



Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
<u>Tillgångar</u>			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	14, 15	4 677 642	4 696 091
Inventarier	16	15 521	16 589
Pågående nyanläggningar, om-/tillbyggnader	17	<u>66 292</u>	<u>40 670</u>
		4 759 455	4 753 350
 <u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga finansiella andelar	18	1	-
 Summa anläggningstillgångar		<u>4 759 456</u>	<u>4 753 350</u>
 Omsättningstillgångar			
 <u>Varulager m m</u>			
Färdiga varor och handelsvaror		165	196
 <u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		391	351
Fordringar hos koncernföretag		1 163	1 265
Fordringar hos intresseföretag		30	-
Skattefordringar		1 048	1 246
Övriga kortfristiga fordringar	19	14 039	25 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	<u>5 641</u>	<u>10 078</u>
		22 312	38 320
 <u>Kassa och bank</u>		639	2 223
 Summa omsättningstillgångar		<u>23 116</u>	<u>40 739</u>
 Summa tillgångar		<u>4 782 572</u>	<u>4 794 089</u>



Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	21	77 550	77 550
<u>Fritt eget kapital</u>			
Överkursfond		157 450	157 450
Balanserade vinstmedel		504 201	422 078
Årets resultat		<u>110 075</u>	<u>107 123</u>
		771 726	686 651
Summa eget kapital		<u>849 276</u>	<u>764 201</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	22	<u>214 052</u>	<u>183 957</u>
Summa avsättningar		<u>214 052</u>	<u>183 957</u>
Långfristiga skulder			
Långfristig skuld Örebro kommun	23	<u>3 600 000</u>	<u>3 700 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>3 600 000</u>	<u>3 700 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		23 579	24 134
Skulder Örebro kommun	24	63 713	81 389
Skulder till koncernföretag		4 135	6 812
Övriga skulder		9 547	18 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	<u>18 270</u>	<u>14 972</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>119 244</u>	<u>145 931</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>4 782 572</u>	<u>4 794 089</u>



Kassaflödesanalys	Not	2024	2023
	26		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		140 170	136 907
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)		190 123	190 513
Andra poster som inte påverkar kassaflödet		<u>-1 762</u>	<u>-5 243</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		328 531	322 177
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager		31	83
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		15 947	-1
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		<u>-26 625</u>	<u>116 596</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		317 884	438 855
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-194 734	-120 890
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		<u>266</u>	<u>3 956</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-194 468	-116 934
Finansieringsverksamheten			
Amortering av låneskulder		-100 000	-299 000
Lämnad utdelning		<u>-25 000</u>	<u>-25 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-125 000	-324 000
Årets kassaflöde		-1 584	-2 079
Likvida medel vid årets början		<u>2 223</u>	<u>4 302</u>
Likvida medel vid årets slut		<u>639</u>	<u>2 223</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen för 2024 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 arbetena 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.



2025051904453

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. 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 inköpspriset 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	10-20
Byggnadsinventarier	5-40
Hysesgästpassning	Kontraktstid
Restpost	50

Futurum Fastigheter i Örebro AB

Pappersbruksallén 1a · Box 33 500 · 701 35 Örebro · Org nr. 556736-6215
Telefon 019-767 91 00 · info@futurumfastigheter.se · www.futurumfastigheter.se

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 en tillgångs värde 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 utrangeras. 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 bolagets "Riktlinjer för finanshantering" slås fast att räntederivat "syftar till att hantera ränterisker" samt att finansförvaltningen ska ske utifrån de förutsättningar som bolagets 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 bolagets 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 för 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

Belåningsgrad: Bokfört värde på fastigheterna delat med låneskulden.

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 procent.

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 6,4 procent respektive 0,2 procent.

Futurum Fastigheter i Örebro AB

Pappersbruksallén 1a · Box 33 500 · 701 35 Örebro · Org nr. 556736-6215

Telefon 019-767 91 00 · info@futurumfastigheter.se · www.futurumfastigheter.se

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 utträngs.

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Hysesintäkter	656 394	617 294
Outhyrt/vakant	-6 712	-6 614
Ersättningar förvaltningsavtal	2 523	851
Aktiverat arbete för egen räkning	2 450	2 156
Övriga intäkter	<u>7 463</u>	<u>12 109</u>
Summa	<u>662 118</u>	<u>625 796</u>

Not 5 Driftskostnader

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fastighetsskötsel	59 146	57 413
Mediaförbrukning	58 521	56 520
Avskrivningar av inventarier och bilar	3 810	3 430
Fastighetsadministration	93 111	88 233
Fordonskostnader	<u>3 388</u>	<u>3 603</u>
Summa	<u>217 976</u>	<u>209 199</u>


Not 6 Av- och nedskrivningar i förvaltningen

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Markanläggning	13 612	13 016
Byggnader	151 926	152 838
Byggnadsinventarier	11 161	11 818
Markinventarier	<u>8 826</u>	<u>7 596</u>
Summa	<u>185 525</u>	<u>185 268</u>

Not 7 Administrations- och försäljningskostnader

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Reklam & PR	116	160
Personalkostnader, Företagsledning och Styrelse	12 457	13 003
Övriga administrativa kostnader	<u>1 929</u>	<u>1 520</u>
Summa	<u>14 502</u>	<u>14 683</u>

Not 8 Ersättning till revisorer

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
I administrations- och försäljningskostnader ingår arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag.		
Ernst & Young AB enligt avtal	120	110
Skatterådgivning och övriga tjänster Ernst & Young AB	188	7
Biträde till Lekmannarevisorerna	<u>70</u>	<u>130</u>
Summa	<u>378</u>	<u>247</u>



2025051904460

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Förgävesprojektering	-	1 070
Kostnader av engångskaraktär	<u>954</u>	=
Summa	<u>954</u>	<u>1 070</u>

Not 10 Operationella leasingavtal

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Leasingavtal där företaget är leasetagare</u>		
Årets leasing-/hyreskostnader avseende operationella leasingavtal	4 393	5 709

Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:

Förfaller till betalning inom ett år	4 338	4 300
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	7 374	1 712
Förfaller till betalning senare än fem år	393	393

Leasingkontrakten hänför sig till hyra av paviljonger och förhyrda lokaler.

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Årets leasing/hyresintäkter avseende operationella leasingavtal (hyra för lokaler)	649 682	610 680
--	---------	---------

94 procent 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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Styrelse och verkställande direktör		
Löner och andra ersättningar	2 316	2 296
Sociala kostnader	1 551	1 754
<i>Varav pensionskostnader och förpliktelser 869 (1 069 tkr)</i>		
Övriga anställda		
Löner och ersättningar till övriga anställda	50 449	47 048
Sociala kostnader	26 552	26 654
<i>Varav pensionskostnader och förpliktelser 8 555 (9 488 tkr)</i>		
Summa löner och andra ersättningar	<u>80 868</u>	<u>77 752</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	65	67
Kvinnor	<u>34</u>	<u>34</u>
Totalt	99	101

Könsfördelning i företagsledningen och styrelsen

Kvinnor	8	8
Män	<u>10</u>	<u>10</u>
Totalt	18	18

**Not 12 Räntor**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ränteintäkter på derivatinstrument (swap) netto	88 449	84 672
Övriga ränteintäkter	<u>2 281</u>	<u>1 990</u>
Summa ränteintäkter	<u>90 730</u>	<u>86 662</u>
Räntekostnader fastighetslån, Örebro kommun	163 652	156 243
Övriga finansiella kostnader	<u>21</u>	<u>9</u>
Summa räntekostnader	<u>163 673</u>	<u>156 252</u>

Not 13 Skatt på årets resultat

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	<u>30 095</u>	<u>29 784</u>
Redovisat resultat före skatt	140 170	136 907
Skatt enligt gällande skattesats (20,6 %)	-28 875	-28 203
Ej avdragsgilla kostnader	-1 239	-1 583
Ej skattepliktiga intäkter	<u>19</u>	<u>2</u>
Redovisad skatt	<u>-30 095</u>	<u>-29 784</u>
Aktuell och uppskjuten skatt = Redovisad effektiv skatt	-30 095	-29 784



Not 14 Förvaltningsfastigheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
<i>Ack anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	5 059 751	4 971 718
Nyanskaffning	95 878	88 768
Avyttringar och utrangeringar	<u>-598</u>	<u>-735</u>
Vid årets slut	5 155 031	5 059 751
 <i>Ack avskrivning enligt plan</i>		
Vid årets början	-1 121 600	-968 902
Avyttring och utrangering	185	140
Årets avskrivning	<u>-151 927</u>	<u>-152 838</u>
Vid årets slut	-1 273 342	-1 121 600
 Planenligt restvärde	<u>3 881 689</u>	<u>3 938 151</u>
 Mark		
<i>Ack anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	305 002	305 276
Avyttring och utrangering	=	<u>-274</u>
Vid årets slut	305 002	305 002
 Planenligt restvärde	<u>305 002</u>	<u>305 002</u>
 Markanläggningar		
<i>Ack anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	352 280	341 421
Nyanskaffning	21 217	10 859
Avyttring och utrangering	<u>-359</u>	=
Vid årets slut	373 138	352 280
 <i>Ack avskrivning enligt plan</i>		
Vid årets början	-71 823	-58 807
Årets avskrivning	-13 612	-13 016
Avyttring och utrangering	<u>44</u>	=
Vid årets slut	-85 391	-71 823
 Planenligt restvärde	<u>287 747</u>	<u>280 457</u>



2025051904464

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnadsinventarier		
<i>Ack anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	162 756	148 651
Nyanskaffning	38 965	14 105
Avyttring och utrangering	<u>-36</u>	<u>=</u>
Vid årets slut	201 685	162 756
 <i>Ack avskrivning enligt plan</i>		
Vid årets början	-44 934	-33 116
Avyttring och utrangering	16	-
Årets avskrivning	<u>-11 161</u>	<u>-11 818</u>
Vid årets slut	-56 079	-44 934
 Planenligt restvärde	<u>145 606</u>	<u>117 822</u>
 Markinventarier		
<i>Ack anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	90 016	80 420
Nyanskaffning	11 940	9 596
Avyttring och utrangering	<u>-278</u>	<u>=</u>
Vid årets slut	101 678	90 016
 <i>Ack avskrivning enligt plan</i>		
Vid årets början	-35 357	-27 761
Avyttring och utrangering	103	-
Årets avskrivning	<u>-8 826</u>	<u>-7 596</u>
Vid årets slut	-44 080	-35 357
 Planenligt restvärde	<u>57 598</u>	<u>54 659</u>
 Bokförda värden		
Byggnader	3 881 689	3 938 151
Mark	305 002	305 002
Markanläggning	287 747	280 456
Byggnadsinventarier	145 606	117 823
Markinventarier	<u>57 598</u>	<u>54 659</u>
 Summa	<u>4 677 642</u>	<u>4 696 091</u>



Not 15 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Marknadsvärde efter värdering	<u>7 853 700</u>	<u>7 627 250</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

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	42 747	36 450
Inköp under året	3 561	6 959
Avyttring och utrangering under året	-1 841	-662
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	44 467	42 747
Ingående ack avskrivningar	-26 158	-21 576
Årets utrangering	1 810	662
Årets avskrivning	-4 598	-5 244
Summa ackumulerade avskrivningar	-28 946	-26 158
Utgående planenligt restvärde	<u>15 521</u>	<u>16 589</u>

Not 17 Pågående nyanläggningar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Pågående nybyggnad och förskott	51 817	16 524
Pågående om-tillbyggnad	10 372	20 937
Pågående markanläggningar	91	-
Pågående hyresgäst Anpassningar	1 147	493
Aktiverat eget arbete	2 865	2 716
Utgående bokfört värde pågående nyanläggningar, om-tillbyggnader	<u>66 292</u>	<u>40 670</u>



Not 18 Övriga finansiella andelar

				<u>2024</u>	<u>2023</u>
Förvärv				<u>1</u>	=
				<u>1</u>	<u>0</u>
	Säte	Kapital- andel i %	Bokfört värde 2024- 12-31	Eget kapital 2024-12-31	Årets resultat
Kumbro Vind AB 556914-8249	<u>Örebro</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>34 147</u>	<u>2 056</u>
			1		2 056

Not 19 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förskottsmoms, hyror	13 722	13 394
Övriga fordringar	<u>317</u>	<u>11 986</u>
Summa kortfristiga fordringar	<u>14 039</u>	<u>25 380</u>

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förutbetalda hyreskostnader	9	9
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	859	446
Upplupna ränteintäkter	<u>4 773</u>	<u>9 623</u>
Summa	<u>5 641</u>	<u>10 078</u>

Not 21 Antal aktier

Aktiekapitalet består av 38 775 (38 775) aktier.



Not 22 Uppskjuten skatt

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingående uppskjuten skatt	183 957	154 173
Förändring underskottsavdrag	23 298	22 017
Förändring temporära skillnader	<u>6 797</u>	<u>7 767</u>
Summa avsättningar	<u>214 052</u>	<u>183 957</u>

Not 23 Långfristiga skulder

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Låneskuld Örebro kommun	<u>3 600 000</u>	<u>3 700 000</u>
Summa långfristiga skulder	<u>3 600 000</u>	<u>3 700 000</u>
<i>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</i>	<i>3 600 000</i>	<i>3 700 000</i>

Not 24 Skulder Örebro Kommun

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Koncernkonto	-98 985	-74 542
Övriga kortfristiga fordringar	-7 211	-8 445
Förutbetalda hyror	64 567	62 892
Upplupna räntor	1 133	958
Övriga kortfristiga skulder	<u>104 209</u>	<u>100 526</u>
Summa	<u>63 713</u>	<u>81 389</u>

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



2025051904468

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förskottshyror från hyresgäst	5 500	4 556
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>12 770</u>	<u>10 416</u>
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>18 270</u>	<u>14 972</u>

Not 26 Upplysningar till kassaflödesanalysen

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</i>		
Avskrivningar	190 123	190 513
Aktivering av projektledartid	-2 450	-2 157
Realisationsresultat	<u>688</u>	<u>-3 086</u>
Summa justeringar	<u>188 361</u>	<u>185 270</u>

Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Banktillgodohavanden	<u>639</u>	<u>2 223</u>
	639	2 223

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

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	504 200 725
Överkursfond	157 450 000
Årets vinst	<u>110 074 937</u>
	<u>771 725 662</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägare utdelas	25 000 000
i ny räkning överförs	<u>746 725 662</u>
	<u>771 725 662</u>



Örebro 26 februari 2025

2025051904470

Maria Haglund
Ordförande

Jenny Thor

Marianne Thyr

Leif Landén

Jimmy Nordengren

Marcus Willén Ode

Joakim Sjögren

Göran Lunander
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 mars 2025
Ernst & Young AB

Per Modin
Auktoriserad revisor

Leif Landén

Leif Landén
Date: 2025-02-26 22:02 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Styrelseledamot
Signed via account: leif.landén@telia.com

Rolf Marcus Ode

Rolf Marcus Ode
Date: 2025-02-27 06:42 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: marcus.willen.ode@orebro.se

Marianne Thyr

Marianne Thyr
Date: 2025-02-27 07:47 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Styrelseledamot, 2:e vice ordförande
Signed via account: marianne.thyr@orebro.se

Maria Haglund

Maria Haglund
Date: 2025-02-27 10:18 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot, ordförande
Signed via account: maria.haglund@orebro.se

Göran Lunander

Göran Lunander
Date: 2025-02-27 10:26 CET
Signed with Swedish BankID
Role: VD
Signed via account: goran.lunander@futuraumfastigheter.

Joakim Sjögren

Joakim Sjögren
Date: 2025-02-27 12:15 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: joakim.sjogren@orebro.se

Jenny Thor

Jenny Thor
Date: 2025-02-28 08:43 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot, 1:e vice ordförande
Signed via account: jenny.thor@orebro.se

Jimmy Nordengren

Jimmy Nordengren
Date: 2025-03-02 10:07 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: jimmy.nordengren@orebro.se

Per Modin

Per Modin
Date: 2025-03-03 11:08 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Auktoriserad revisor
Signed via account: per.modin@se.ey.com



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Futurum Fastigheter i Örebro AB, org.nr 556736-6215

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Futurum Fastigheter i Örebro AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Futurum Fastigheter i Örebro ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Futurum Fastigheter i Örebro AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehåll i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Futurum Fastigheter i Örebro AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Futurum Fastigheter i Örebro AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisioner av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örebro den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Per Modin
Per Modin
Auktoriserad revisor

2025051904474

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PER MODIN (SSN-validerad)

Signing Partner

Serienummer: 70e432ac151cc4[...]5cd8162b23462

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-03 10:05:11 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: CSBFV-YHM44-FF30G-Z7GF2-A07LT-5ENQV