



Årsredovisning för räkenskapsåret 2023
Futurum Fastigheter i Örebro AB
Org nr 556736-6215

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehållsförteckning	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 årsstämman 2024-05-06. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Örebro 2024-06-17

Göran Lunander
Verkställande direktör

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Styrelsen och verkställande direktören för Futurum Fastigheter i Örebro AB (Futurum), organisationsnummer 556736-6215, får härmed avge följande berättelse över verksamheten 2023. 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 72 förskolor, 44 grundskolor och 3 gymnasieskolor. I fastighetsbeståndet finns även 18 fastigheter med boenden, lokaler, garage och brandstationer.

Den uthyrningsbara ytan uppgick vid utgången av 2023 till 399 263 (396 880) kvadratmeter. Det planenliga restvärdet för byggnader, mark och markanläggningar uppgick vid årsskiftet till 4 696,1 (4 758,9) mkr.

Investeringar i nyproduktion, om- och tillbyggnad

Totalt har bolaget under året färdigställt investeringsprojekt helt eller delvis till 77,7 (84,7) mkr. Under verksamhetsåret färdigställdes ombyggnationerna av Glanshammar skola och kök på Hagaskolan, Tullänggymnasiet och Västra Engelbrekt.

Pågående projekt vid årsskiftet uppgick till 40,6 (47,9) mkr vilket främst utgjordes av ombyggnation av Sveaskolan, kök på skolorna Haga, Västra Engelbrekt och Tullängen.

Hysesintäkter

Bolagets hyresintäkter uppgick till 617,3 (565,9) mkr vilket ger en snitthyra på 1 546 (1 426) kr/kvm. I hyran ingår el och värme.

Underhållsåtgärder

Bolaget har under verksamhetsåret genomfört underhållsåtgärder för 57,6 (50,4) mkr. Av dessa underhållsåtgärder har 45,6 (34,4) mkr aktiverats.

Värdering av fastighetsbeståndet

Värderingen av bolagets fastigheter per 2023-12-31 uppgick till 7 627,3 (7 356,0) mkr, att jämföra med det bokförda värdet på 4 696,1 (4 758,9) mkr.

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

Köp och försäljningar under året

Bolaget har sålt Örebro Perseus 3 för 3,2 mkr samt del av Vallåkra 1 för 0,6 mkr. Inga anskaffningar har skett under året.

Resultat och ställning

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 136,9 (115,5) mkr. Resultatet har påverkats av bolagets låga andel rörlig ränta och lägre underhållsbehov. Detta samt att större investeringar har flyttats fram har gjort det möjligt för bolaget att amortera på låneskulden med 299 mkr under 2023. Det är en viktig förutsättning för att kunna återfinansiera, när det är dags att underhåll fastigheterna igen.

Bolagets synliga egna kapital uppgick till 764,2 (682,1) mkr per 2023-12-31. Soliditeten uppgick till 15,9 (14,0) %.

Väsentliga händelser under året

Klimatberäkning

Under 2023 har bolaget arbetat med att klimatberäkna hela verksamheten 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. 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.

Upphandling

2023 var första året då bolaget ställde 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.

Laddstolpar

Bolaget har under året installerat 70 laddplatser för elbilar och 8 laddplatser tillkommer under början av 2024, vilket innebär att Futurum kommer att uppnå det nya lagkravet som träder i kraft den 1 januari 2025 med god marginal.

Moduler för energi- och driftoptimering av kylanläggningar

Under året genomfördes ett pilotprojekt där åtta Energy Probe-moduler, i fyra frysrum och fyra kylrum installerades. Resultaten har redan visat på att kompressorstarterna har minskat med 70 % vilket innebär att livslängden på våra kylanläggningar med största sannolikhet kommer att öka markant. Bolaget ser fram emot att följa utvecklingen av energiåtgången, vilket kommer att kunna följas upp när modulen varit installerad under en längre tid.

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

Flerårsöversikt

Ekonomisk översikt, belopp i mkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	625,8	572,1	535,6	498,4	483,5
Hysesintäkter	617,3	565,9	524,8	484,5	473,7
Driftkostnader	-209,2	-189,4	-172,3	-169,1	-199,3
Underhållskostnader	-12,0	-20,1	-21,2	-26,7	-29,3
Driftnetto	404,4	362,3	342,7	302,1	254,9
Resultat från finansiella poster	-69,6	-62,1	-69,2	-65,3	-57,3
Resultat efter finansiella kostnader	136,9	115,5	92,2	71,9	43,8
Redovisat resultat	107,1	92,1	72,2	52,1	22,9
Balansomslutning	4 794,1	4 864,0	4 925,0	4 812,3	4 562,0
Soliditet %	15,94	14,02	12,24	11,13	10,82
Direktavkastning %	8,55	7,57	7,46	7,06	6,39
Belåningsgrad %	80,92	86,13	87,21	93,10	91,49

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 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 2024 kommer de finansieringsbeslut som har

fattats under en 10-årsperiod visa sig vara lönsamma. De kommande fem åren har Futurum en räntebindning på ca 1,6 %, som dessutom sträcker sig ytterligare fem år framåt.

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 ett underlag, som i faktiska siffror visar på de utmaningar som vi står inför när det kommer till bolagets klimatpåverkan. Bolaget ligger lågt i CO2(E)-belastningen kopplat till energiförbrukningen. Utmaningen innebär den belastning som sker när vi bygger nytt och när vi underhåller samt reparerar fastigheterna. I den hållbarhetsrapport som släpps 2024 kommer vi se omfattningen av denna utmaning och Futurum kommer ta sig an den utmaningen med största engagemang.

Arbetet 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 utveckla bolaget i en positiv riktning. 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 2023 har Futurum visat detta genom att ha amorterat av sin låneskuld med 300 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).

Resultat från finansiella poster uppgår till 69,6 (62,1) mkr och bolaget låneskuld per 2023-12-31 uppgick till 3 800 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 94,1 procent säkrats med räntederivat, vilket motsvarar ett nominellt belopp om 3 575 mkr. Marknadsvärdet på derivaten uppgår per 2023-12-31 till 317,0 (518,2) 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 2023 beräknas till 1,64 (1,35) procent och genomsnittlig räntebindningstid 7,0 (6,9) år. Om forwardstartande derivat inkluderas så är räntebindningen 7,2 år. Förfallotidpunkten för dessa sträcker sig mellan 2024 - 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 hela 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" omarbetat bolagets affärsplan och översatt angivna målområden till strategier, verksamhetsmål och aktiviteter. Under 2023 har bolaget följt upp delmålen för 2023 och kunnat konstatera att ca 85 % av delmålen har uppnåtts. Anledningen till att samtliga delmål inte har uppfyllts beror bland annat på ändrade förutsättningar på elmarknaden och kapacitet hos en del av våra entreprenörer. Bolagets helhetsbedömning är att måluppfyllelsen är god och 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.

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.

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 åtta 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

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Fritt eget kapital
Enligt fastställd balansräkning föregående år	77 550	157 450	447 078
Utdelning			-25 000
Årets resultat			<u>107 123</u>
Belopp vid årets utgång	<u>77 550</u>	<u>157 450</u>	<u>529 201</u>

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Balanserade vinstmedel	422 077 667
Överkursfond	157 450 000
Årets vinst	<u>107 123 058</u>
	<u>686 650 725</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägare utdelas	25 000 000
i ny räkning överförs	<u>661 650 725</u>
	<u>686 650 725</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 bransch bolaget 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.

Resultaträkning	Not	2023	2022
Nettoomsättning	4	625 796	572 115
Driftskostnader	5	-209 199	-189 392
Underhållskostnader		-11 972	-20 125
Fastighetsskatt		-193	-280
Av- och nedskrivning i förvaltningen	6	<u>-185 268</u>	<u>-173 246</u>
Bruttoresultat		219 164	189 072
Administrations- och försäljningskostnader	7, 8	-14 683	-11 220
Resultat vid försäljning av fastigheter och inventarier		3 086	317
Övriga rörelsekostnader	9	<u>-1 070</u>	<u>-518</u>
Rörelseresultat	10, 11	206 497	177 651
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	86 662	1 212
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	<u>-156 252</u>	<u>-63 367</u>
Resultat efter finansiella poster		136 907	115 496
Skatt på årets resultat	13	<u>-29 784</u>	<u>-23 357</u>
Årets resultat		<u>107 123</u>	<u>92 139</u>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	14, 15	4 696 091	4 758 900
Inventarier	16	16 589	14 874
Pågående nyanläggningar, om-/tillbyggnader	17	40 670	47 911
		4 753 350	4 821 685
Summa anläggningstillgångar		<u>4 753 350</u>	<u>4 821 685</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager m m</u>			
Färdiga varor och handelsvaror		196	279
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		351	177
Fordringar hos koncernföretag		1 265	1 277
Skattefordringar		1 246	1 486
Övriga kortfristiga fordringar	18	25 380	29 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	10 078	4 860
		38 320	37 748
<u>Kassa och bank</u>		2 223	4 302
Summa omsättningstillgångar		<u>40 739</u>	<u>42 329</u>
Summa tillgångar		<u>4 794 089</u>	<u>4 864 014</u>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	20	77 550	77 550
<u>Fritt eget kapital</u>			
Överkursfond		157 450	157 450
Balanserade vinstmedel		422 078	354 939
Årets resultat		<u>107 123</u>	<u>92 139</u>
		686 651	604 528
Summa eget kapital		<u>764 201</u>	<u>682 078</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	21	<u>183 957</u>	<u>154 173</u>
Summa avsättningar		183 957	154 173
Långfristiga skulder			
Långfristig skuld Örebro kommun	22	<u>3 700 000</u>	<u>3 949 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>3 700 000</u>	<u>3 949 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		24 134	19 885
Skulder Örebro kommun	23	81 389	19 669
Skulder till koncernföretag		6 812	3 470
Övriga skulder		18 624	19 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	<u>14 972</u>	<u>16 413</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>145 931</u>	<u>78 763</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>4 794 089</u>	<u>4 864 014</u>

Kassaflödesanalys	Not	2023	2022
	25		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		136 907	115 496
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)		190 513	178 235
Andra poster som inte påverkar kassaflödet		<u>-5 243</u>	<u>-2 753</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>322 177</u>	<u>290 978</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager		83	-92
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1	-10 345
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		<u>116 596</u>	<u>-61 954</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>438 855</u>	<u>218 587</u>
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-120 890	-105 319
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		<u>3 956</u>	<u>1 970</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-116 934</u>	<u>-103 349</u>
Finansieringsverksamheten			
Amortering av låneskulder		-299 000	-100 000
Lämnad utdelning		<u>-25 000</u>	<u>-13 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-324 000</u>	<u>-113 000</u>
Årets kassaflöde		-2 079	2 238
Likvida medel vid årets början		<u>4 302</u>	<u>2 064</u>
Likvida medel vid årets slut		<u>2 223</u>	<u>4 302</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen för 2023 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.

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

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. 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	15-20
Byggnadsinventarier	5-40
Hyresgäst Anpassning	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

14

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.

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

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 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.

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 %.

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 6,8 % respektive 0,1 %.

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 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.

Not 4 Nettoomsättning

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Hysesintäkter	617 294	565 943
Outhyrt/vakant	-6 614	-6 445
Ersättningar förvaltningsavtal	851	2 037
Aktiverat arbete för egen räkning	2 156	2 516
Övriga intäkter	<u>12 109</u>	<u>8 064</u>
Summa	<u>625 796</u>	<u>572 115</u>

Not 5 Driftskostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fastighetskötsel	57 413	45 376
Mediaförbrukning	56 520	57 207
Avskrivningar av inventarier och bilar	3 430	2 869
Fastighetsadministration	88 233	80 179
Fordonskostnader	<u>3 603</u>	<u>3 761</u>
Summa	<u>209 199</u>	<u>189 392</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar i förvaltningen

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Markanläggning	13 016	11 823
Byggnader	152 838	145 252
Byggnadsinventarier	11 818	9 138
Markinventarier	<u>7 596</u>	<u>7 033</u>
Summa	<u>185 268</u>	<u>173 246</u>

Not 7 Administrations- och försäljningskostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Reklam & PR	160	208
Personalkostnader, Företagsledning och Styrelse	13 003	9 514
Övriga administrativa kostnader	<u>1 520</u>	<u>1 498</u>
Summa	<u>14 683</u>	<u>11 220</u>

Not 8 Ersättning till revisorer

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
I administrations- och försäljningskostnader ingår arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag.		
Ernst & Young AB enligt avtal	110	96
Skatterådgivning och övriga tjänster Ernst & Young AB	7	49
Biträde till Lekmannarevisorema	<u>130</u>	<u>78</u>
Summa	<u>247</u>	<u>223</u>

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Förgävesprojektering	1 070	438
Kostnader av engångskaraktär	=	<u>80</u>
Summa	<u>1 070</u>	<u>518</u>

Not 10 Operationella leasingavtal

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Leasingavtal där företaget är leasetagare</u>		
Årets leasing-/hyreskostnader avseende operationella leasingavtal	5 709	5 144
<i>Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	4 300	5 509
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	1 712	2 962
Förfaller till betalning senare än fem år	393	415
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)	610 680	559 243

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Styrelse och verkställande direktör		
Löner och andra ersättningar	2 296	2 292
Sociala kostnader	1 754	1 630
<i>Varav pensionskostnader och förpliktelser 1 069 (953tkr)</i>		
Övriga anställda		
Löner och ersättningar till övriga anställda	47 048	44 867
Sociala kostnader	26 654	19 395
<i>Varav pensionskostnader och förpliktelser 9 488 (4 578tkr)</i>		
Summa löner och andra ersättningar	<u>77 752</u>	<u>68 184</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	67	72
Kvinnor	34	32
Totalt	101	104

Könsfördelning i företagsledningen och styrelsen

Kvinnor	8	7
Män	10	10
Totalt	18	17

Not 12 Räntor

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ränteintäkter på derivatinstrument (swap) netto	84 672	-
Övriga ränteintäkter	<u>1 990</u>	<u>1 212</u>
Summa ränteintäkter	<u>86 662</u>	<u>1 212</u>
Räntekostnader fastighetslån, Örebro kommun	156 243	46 577
Räntekostnader på derivatinstrument (swap) netto	7	16 789
Övriga finansiella kostnader	<u>2</u>	<u>1</u>
Summa räntekostnader	<u>156 252</u>	<u>63 367</u>

Not 13 Skatt på årets resultat

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	<u>29 784</u>	<u>23 357</u>
Redovisat resultat före skatt	136 907	115 496
Skatt enligt gällande skattesats (20,6 %)	-28 203	-23 792
Ej avdragsgilla kostnader	-1 583	-84
Ej skattepliktiga intäkter	<u>2</u>	<u>519</u>
Redovisad skatt	<u>-29 784</u>	<u>-23 357</u>
Aktuell och uppskjuten skatt = Redovisad effektiv skatt	-29 784	-23 357

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
<i>Ack anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	4 971 718	4 877 233
Nyanskaffning	88 768	94 686
Avyttringar och utrangeringar	<u>-735</u>	<u>-201</u>
Vid årets slut	5 059 751	4 971 718
 <i>Ack avskrivning enligt plan</i>		
Vid årets början	-968 902	-823 771
Avyttring och utrangering	140	121
Årets avskrivning	<u>-152 838</u>	<u>-145 252</u>
Vid årets slut	-1 121 600	-968 902
 Planenligt restvärde	 <u>3 938 151</u>	 <u>4 002 816</u>
 Mark		
<i>Ack anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	305 276	301 372
Nyanskaffning	-	3 904
Avyttring och utrangering	<u>-274</u>	<u>-</u>
Vid årets slut	305 002	305 276
 Planenligt restvärde	 <u>305 002</u>	 <u>305 276</u>
 Markanläggningar		
<i>Ack anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	341 421	331 428
Nyanskaffning	10 859	11 625
Avyttring och utrangering	-	<u>-1 632</u>
Vid årets slut	352 280	341 421
 <i>Ack avskrivning enligt plan</i>		
Vid årets början	-58 807	-46 984
Årets avskrivning	<u>-13 016</u>	<u>-11 823</u>
Vid årets slut	-71 823	-58 807
 Planenligt restvärde	 <u>280 457</u>	 <u>282 614</u>

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnadsinventarier		
<i>Ack anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	148 651	144 084
Nyanskaffning	<u>14 105</u>	<u>4 567</u>
Vid årets slut	162 756	148 651
 <i>Ack avskrivning enligt plan</i>		
Vid årets början	-33 116	-23 978
Årets avskrivning	<u>-11 818</u>	<u>-9 138</u>
Vid årets slut	-44 934	-33 116
 Planenligt restvärde	 <u>117 822</u>	 <u>115 535</u>
 Markinventarier		
<i>Ack anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	80 420	76 090
Nyanskaffning	<u>9 596</u>	<u>4 330</u>
Vid årets slut	90 016	80 420
 <i>Ack avskrivning enligt plan</i>		
Vid årets början	-27 761	-20 728
Årets avskrivning	<u>-7 596</u>	<u>-7 033</u>
Vid årets slut	-35 357	-27 761
 Planenligt restvärde	 <u>54 659</u>	 <u>52 659</u>
 Bokförda värden		
Byggnader	3 938 151	4 002 816
Mark	305 002	305 276
Markanläggning	280 456	282 614
Byggnadsinventarier	117 823	115 535
Markinventarier	<u>54 659</u>	<u>52 659</u>
 Summa	 <u>4 696 091</u>	 <u>4 758 900</u>

Not 15 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Marknadsvärde efter värdering	<u>7 627 250</u>	<u>7 355 950</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>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	36 450	32 106
Inköp under året	6 959	5 049
Avyttring och utrantering under året	-662	-705
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	42 747	36 450
Ingående ack avskrivningar	-21 576	-17 272
Årets utrantering	662	684
Årets avskrivning	-5 244	-4 988
Summa ackumulerade avskrivningar	-26 158	-21 576
Utgående planenligt restvärde	<u>16 589</u>	<u>14 874</u>

Not 17 Pågående nyanläggningar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Pågående nybyggnad och förskott	16 524	2 798
Pågående om-tillbyggnad	20 937	41 850
Pågående hyresgästanpassningar	493	228
Aktiverat eget arbete	<u>2 716</u>	<u>3 035</u>
Utgående bokfört värde pågående nyanläggningar, om-tillbyggnader	<u>40 670</u>	<u>47 911</u>

Not 18 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förskottsmoms, hyror	13 394	12 794
Övriga fordringar	<u>11 986</u>	<u>17 154</u>
Summa kortfristiga fordringar	<u>25 380</u>	<u>29 948</u>

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förutbetalda hyreskostnader	446	1 377
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	8
Upplupna ränteintäkter	9 623	3 475
Summa	<u>10 078</u>	<u>4 860</u>

Not 20 Antal aktier

Aktiekapitalet består av 38 775 (38 775) aktier.

Not 21 Uppskjuten skatt

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående uppskjuten skatt	154 173	130 816
Förändring underskottsavdrag	22 017	22 866
Förändring temporära skillnader	<u>7 767</u>	<u>491</u>
Summa avsättningar	<u>183 957</u>	<u>154 173</u>

Not 22 Långfristiga skulder

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Låneskuld Örebro kommun	3 700 000	3 949 000
Summa långfristiga skulder	3 700 000	3 949 000
<i>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</i>	3 700 000	3 949 000

Not 23 Skulder Örebro Kommun

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Koncernkonto	-74 542	-182 462
Övriga kortfristiga fordringar	-8 445	-8 836
Förutbetalda hyror	62 892	60 112
Upplupna räntor	958	357
Övriga kortfristiga skulder	<u>100 526</u>	<u>150 498</u>
Summa	<u>81 389</u>	<u>19 669</u>

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

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förskottshyror från hyresgäst	4 556	4 336
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>10 416</u>	<u>12 077</u>
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>14 972</u>	<u>16 413</u>

Not 25 Upplysningar till kassaflödesanalysen

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</i>		
Avskrivningar	190 513	178 235
Aktivering av projektledartid	-2 157	-2 516
Realisationsresultat	-3 086	-317
Utrangeringar	=	80
Summa justeringar	<u>185 270</u>	<u>175 482</u>

Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Banktillgodohavanden	<u>2 223</u>	<u>4 302</u>
	2 223	4 302

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 26 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 årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Balanserade vinstmedel	422 077 667
Överkursfond	157 450 000
Årets vinst	<u>107 123 058</u>
	<u>686 650 725</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägare utdelas	25 000 000
i ny räkning överförs	<u>661 650 725</u>
	<u>686 650 725</u>

Örebro 1 mars 2024

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 5 mars 2024
Ernst & Young AB

Per Modin
Auktoriserad revisor

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

29

Marianne Thyr

Marianne Thyr
Date: 2024-03-01 13:28 CET
Role: Styrelseledamot, 2:e vice ordförande
Signed via account: marianne.thyr@orebro.se

Maria Haglund

Maria Haglund
Date: 2024-03-01 16:23 CET
Role: Ledamot, ordförande
Signed via account: maria.haglund@orebro.se

Göran Lunander

Göran Lunander
Date: 2024-03-02 02:55 CET
Role: VD
Signed via account: goran.lunander@futurafastigheter.

Jimmy Nordengren

Jimmy Nordengren
Date: 2024-03-04 08:07 CET
Role: Ledamot
Signed via account: jimmy.nordengren@orebro.se

Jenny Thor

Jenny Thor
Date: 2024-03-04 13:38 CET
Role: Ledamot, 1:e vice ordförande
Signed via account: jenny.thor@orebro.se

Leif Landén

Leif Landén
Date: 2024-03-04 14:44 CET
Role: Styrelseledamot
Signed via account: leif.landen@telia.com

Marcus Willen Ode

Marcus Willen Ode
Date: 2024-03-04 17:36 CET
Role: Ledamot
Signed via account: marcus.willen.ode@orebro.se

Joakim Sjögren

Joakim Sjögren
Date: 2024-03-04 18:23 CET
Role: Ledamot
Signed via account: joakim.sjogren@orebro.se

Per Modin

Per Modin
Date: 2024-03-05 12:55 CET
Role: Auktoriserad revisor
Signed via account: per.modin@se.ey.com

2024061922512



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Futurum Fastigheter i Örebro AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Futurum Fastigheter i Örebro AB enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Futurum Fastigheter i Örebro AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag 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 min elektroniska underskrift

Per Modin

Per Modin

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för saker 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: 19760330xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-05 11:45:31 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är sakrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS-certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2024061922515

Penneo dokumentnyckel: T8K1U-KHZ5D-V8ND7-202HQ-GSN8K-F2P3X