

STYRELSEHANDLING nr 6

2017-10-24

Verksamhetsplan 2018

Beslut

Styrelsen föreslås att godkänna bolagets verksamhetsplan för 2018 enligt bilagt förslag.

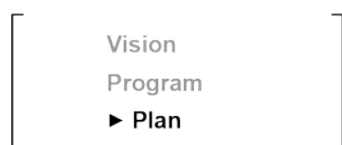


GöteborgsLokalers plan för 2018



TORG UPPDRAGET

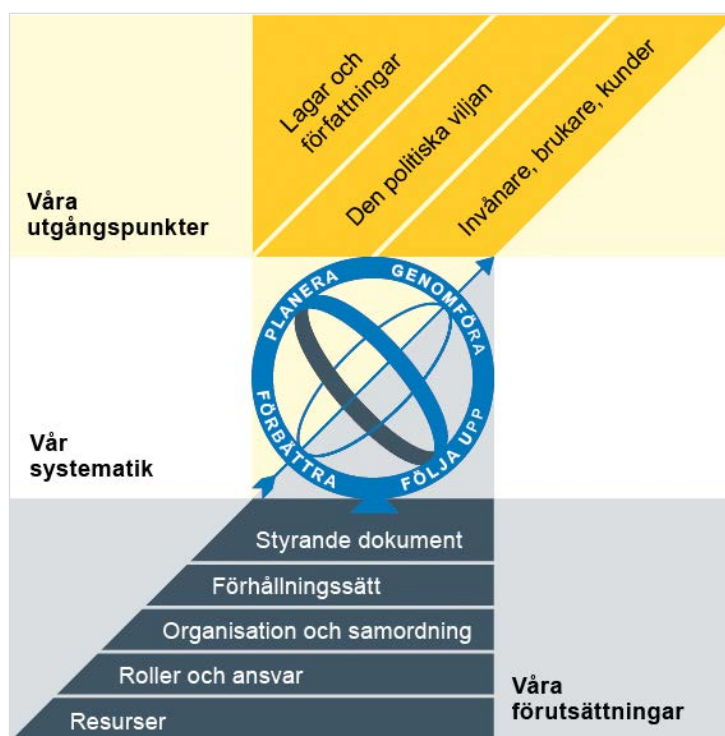
Planerande styrande dokument



Vision
Program
► Plan

Göteborgs Stads styrsystem

Utgångspunkterna för styrningen av Göteborgs Stad är lagar och författningar, den politiska viljan och stadens invånare, brukare och kunder. För att förverkliga utgångspunkterna behövs förutsättningar av olika slag. Stadens politiker har möjlighet att genom styrande dokument beskriva hur de vill realisera den politiska viljan. Inom Göteborgs Stad gäller de styrande dokument som antas av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Därutöver fastställer nämnder och bolagsstyrelser egna styrande dokument för sin egen verksamhet. Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrande dokumentet för Göteborgs Stads nämnder och bolagsstyrelser.

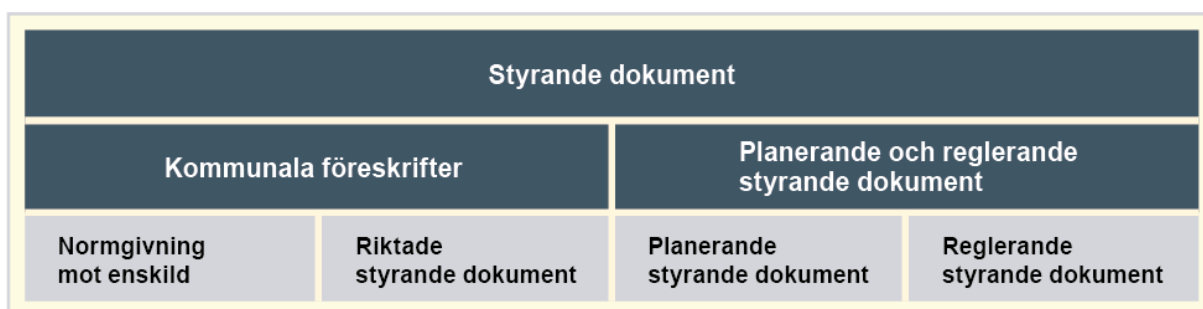


Om Göteborgs Stads styrande dokument

Göteborgs Stads styrande dokument är våra förutsättningar för att vi ska göra rätt saker på rätt sätt. De anger vad nämnder/styrelser och förvaltningar/bolag ska göra, vem som ska göra det och hur det ska göras. Styrande dokument är samlingsbegreppet för dessa dokument.

Stadens grundläggande principer såsom demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och icke-diskriminering omsätts i praktisk verksamhet genom att de integreras i stadens ordinarie beslutsprocesser. Beredning av och beslut om styrande dokument har en stor betydelse för förverkligandet av dessa principer i stadens verksamheter.

De styrande dokumenten ska göra det tydligt både för organisationen och för invånare, brukare, kunder, leverantörer, samarbetspartners och andra intressenter vad som förväntas av förvaltningar och bolag. De styrande dokumenten ligger till grund för att utkräva ansvar när vi inte arbetar i enlighet med vad som är beslutat.



Dokumentnamn: GöteborgsLokalers plan för 2018			
Beslutad av: GöteborgsLokalers styrelse	Gäller för: 2018	Diarienummer: [Nummer]	Datum och paragraf för beslutet: Styrelsemöte 2017-10-24
Dokumentsort: Styrande dokument	Giltighetstid: 2018-01-01 - 12-31	Senast reviderad: 2017-10-13	Dokumentansvarig: Pia Johnson
Bilagor: -			

Innehåll

Inledning	4
Syftet med denna plan	4
Vem omfattas av planen	4
Giltighetstid	4
Bakgrund	4
Koppling till andra styrande dokument	4
Uppföljning av denna plan	4
Bolagets styrande handlingar	5
Syftet med verksamheten	5
GöteborgsLokalers ägardirektiv och roll	5
Vision	5
Affärsidé	6
Inriktningsdokument GöteborgsLokaler	7
Göteborgs Stads budget – prioriterade mål och uppdrag	8
Styrelsens förslag till inriktningsdokument för 2018	8
Väsentliga händelser under 2018	16
GöteborgsLokalers mål	18
Mål 2018	18
GöteborgsLokalers processer	19
Förvaltningsprocessen	19
Uthyrning	19
Drift	20
Centrumutveckling	20
Fastighetsutveckling	21
Projekt	22
IT-processen	22
IT-processens underprocesser	23

Ledningsprocessen.....	25
Mål- och strategiprocessen	25
Organisation.....	25
Policys och övriga regelverk.....	26
Lagar.....	26
Stödprocesser.....	26
Inköp	26
Ekonomi	26
Marknad & kommunikation	27
Förvaltnings- och bolagsstöd.....	27
Personal.....	29
Hållbarhet.....	30
Kund – förvaltning.....	31
Lokalhyresgästerna	31
Torgens kunder och besökare	33
Externförvaltningsuppdraget.....	34
Kund – IT	35
Framtidens IT	35
Budget	36
Budget - Resultaträkning	36
Budget - Balansräkning	39
Budget - Investeringar	41
Risker förknippade med måluppfyllelse.....	41

Inledning

Syftet med denna plan

Verksamhetsplanen för 2018 är en ettårig plan som beskriver vad och hur GöteborgsLokaler planerar att driva sin verksamhet under året.

Vem omfattas av planen

Verksamhetsplanen är ett gemensamt arbete för hela bolaget. Den beslutas i GöteborgsLokalers styrelse i oktober 2017. Efter det kommuniceras planen ut till alla medarbetare i bolaget.

Giltighetstid

Denna plan gäller för perioden helåret 2018.

Bakgrund

Verksamhetsplanen är en del i GöteborgsLokalers styrsystem. Se kapitel Ledningsprocessen.

Koppling till andra styrande dokument

Se kapitel Ledningsprocessen.

Uppföljning av denna plan

Uppföljning sker genom fastställda uppföljningstillfällen, se kapitel Ledningsprocessen.

GöteborgsLokalers plan för 2018 är framarbetad utifrån styrelsens antagna inriktningsdokument.

Bolagets styrande handlingar

Syftet med verksamheten

”GöteborgsLokaler – En samhällsaktör att lita på ”

Genom GöteborgsLokalers torg och lokaler bidrar bolaget till att stärka tilliten i samhället i stort. En god tillgång till bra handel, service och trygga mötesplatser där människor känner igen varandra, skapar tillit och trygghet. Göteborgarna skall leva ett gott liv och trivas.

GöteborgsLokalers ägardirektiv och roll

”GöteborgsLokalers roll för att stärka Göteborgssamhället”

GöteborgsLokaler ska vara en betydande aktör på fastighetsmarknaden genom att värna och aktivt arbeta för att utveckla de kommersiella fastigheterna. Bolaget ska bidra genom att skapa lokala och levande handels- och mötesplatser i bostadsområdenas närhet i syfte att åstadkomma en positiv inverkan på de närboendes livskvalitet.

Handelsplatserna ska kännas trygga och ha ett utbud och servicenivå som matchar kundernas behov. Bolagets dialog med Göteborgssamhället är viktig och ska präglas av öppenhet.

GöteborgsLokaler ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och låta ett helhetstänkande, som beaktar såväl ekologiska som sociala och ekonomiska aspekter, vara vägledande vid fullgörande av sitt uppdrag.

Vision

”GöteborgsLokaler gör göteborgarens vardag enklare.”

GöteborgsLokalers tolkning av att göra vardagen enklare innefattar att erbjuda göteborgaren en närhandel och en närservice som förenklar det dagliga livet.

Från visionstexten 2018:

På torget finns en stor dagligvaruhandel med en prisnivå och ett utbud som passar marknaden. Till det vill vi ha lite vardagslyx som vi hittar i delikatess- och speciallivsmedelsbutiker som har ett mer

nischat sortiment. Kunderna kan hitta ekologiska varor och närproducerat, kanske till och med något som vi odlar på torget. Café och restaurang finns och har ett bra spanläge på torget.

Vi vill ta hand om oss och är måna om vår hälsa därför finns det hälsotek (en ny form av apotek) och närspa. Tandläkare och frisör finns också. Kulturen lever och kulturhuset har bibliotek, mötesplatser och aktiviteter för alla.

Torget är lättillgängligt, det är lätt att röra sig och få med sig sina varor via mobila matvagnar. Bilen finns, men den är miljövänlig. Varuleveranserna till torget sker under jord för en trevligare miljö och säkrare leveranser. Kollektivtrafiken finns i direkt anslutning till torget. Och den som kommer med cykel hittar lätt ett cykelställ.

Kunderna är de närboende. Göteborg har förtätats och runt torget finns en närmarknad på 10 000-20 000 invånare. Torget är till för alla.

Torget är tryggt, rent och lugnt. Det har en tydlig visuell och arkitektonisk identitet och spännande belysning som förändras efter årstiderna. Det är byggt i olika naturmaterial såsom sten, trä och glas. Vattnet är nära och det finns gröna ytor.

Med hjälp av olika nya energikällor är torget självförsörjande med energi.

Torget är öppet, ljust och väderskyddat. Det finns plats för lek och samvaro. Olika verksamheter är igång vid olika tider och något på torget är alltid öppet.

”Framtidens IT, IT-specialister inom fastighets- och bostadsförvaltning.”

Framtidens IT ska vara det självklara valet och den självklara partnern för IT-tjänster inom lokal- och bostadskoncernerna i Göteborgs Stad. Framtidens IT ska använda modern beprövad teknik som tar hänsyn till miljö, energi och hållbarhet. Framtidens IT ska med hjälp av tekniska lösningar och kompetens tillhandahålla den systemtillgänglighet som tillgodoser kundernas behov. Framtidens IT arbetar enligt vedertagna arbetssätt och processer; ITIL.

Affärsidé

”GöteborgsLokaler erbjuder ett varierat utbud av lokaler för butik, kontor och lager. Vi utvecklar och förvaltar för en ekologisk, social och ekonomisk hållbar utveckling¹ och samverkar brett för att skapa goda förutsättningar för våra lokalhyresgäster och en trevlig och trygg närmiljö för deras kunder. Med känsla och tanke formar vi framtidens nära handels- och mötesplatser i Göteborg.”

”Framtidens IT erbjuder anpassade och moderna IT-tjänster inom IT-drift och IT-support, såsom applikations- och serverdrift, arbetsplats- och utskriftstjänster samt en plattform för mobila enheter. Framtidens IT erbjuder långsiktigt hållbara och miljöriktiga lösningar som värnar om både medarbetare, kunder och miljö.”

¹ ”Hållbar utveckling betyder ”att utvecklingen tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov”. Denna definition är den mest kända och kommer från Brundtland-kommissionens rapport Vår gemensamma framtid 1987. Hållbar utveckling består av tre ömsesidigt beroende delar: Ekologisk hållbarhet, social hållbarhet och ekonomisk hållbarhet. Källa: <http://www2.lulea.se/hallbart/>”

GöteborgsLokalers styrelse

Inledning

Kommunfullmäktiges budget för 2018 redovisar den övergripande inriktningen och ramarna för nämndernas och bolagens verkställande av sina uppdrag.

GöteborgsLokalers styrelse gör härmed följande prioriteringar, preciseringar och kompletteringar till ledning för bolagets arbete med detaljbudgeten för 2018.

Kommunfullmäktiges mål och inriktningar

- 1. Insatser för att rusta upp de lokala torgen ska genomföras.*
GöteborgsLokaler ska fortsätta samt under 2018 fullfölja uppdraget att upprusta de lokala torgen.
- 2. Göteborg ska minska sin miljö- och klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp. och Det hållbara resandet ska öka.*
GöteborgsLokaler ska fortsätta att minska sina utsläpp dels genom vår egen verksamhet både i transporter och i fastighetsdelen men också genom att på kreativa sätt möjliggöra för invånarna att kunna genomföra sina inköp utan att begagna sig av transporter som har en negativ miljö- och klimatpåverkan. Vidare ska GöteborgsLokaler se över på vilka av våra tak solceller kan monteras.
- 3. Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras.*
GöteborgsLokalers inventering av enkelt avhjälpna hinder ska ligga till grund för anpassningar. Vidare bör vi fortsätta uppmärksamma möjliga hinder (oavsett orsak) och kreativa möjligheter att komma runt dem. Synpunkter från föreningslivet är värdefulla.
- 4. Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre.*
GöteborgsLokaler ska fortsatt samverka med Framtidenkoncernen för att hjälpa till att få fram fler bostäder.
- 5. Göteborg ska vara en jämlik stad.*
GöteborgsLokaler ska fortsätta arbeta för att hålla ihop staden genom att förbättra möjligheten till service och möten mellan människor i hela staden.
- 6. Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka.*
GöteborgsLokaler ska fortsätta utveckla dialogen med invånarna kring vårt förvaltande av de lokala torgen. Vidare ska vi bidra i det uppdrag om valdeltagande som Konsument- och medborgarservice fått i den mån de bedömer att vi kan bidra.
- 7. Tillgängligheten till kultur ska öka.*
GöteborgsLokaler ska se fortsatt positivt på kultur och samverka med andra kring kultur på de lokala torgen och verksamheterna kring dessa.

8. *Äldres livsvillkor ska förbättras.*

Många äldre använder sig gärna av de lokala torgen och GöteborgsLokaler ska fortsätta värna om deras möjligheter att använda torgen både för service och som mötesplats.

9. *Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka.*

De möjliga turistmål som GöteborgsLokaler förvaltar bör inte bara vara tillgängliga ur ett handels- och service-perspektiv utan vi behöver även se på dem ur ett turistperspektiv.

10. *Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar.*

Göteborgslokaler bör i den mån det är möjligt endast genomföra hållbara upphandlingar.

Göteborgs Stads budget – prioriterade mål och uppdrag

Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrdokumentet för Göteborgs Stad och GöteborgsLokaler ska bidra till Göteborgs Stads prioriterade mål och uppdrag. Varje styrelse ansvarar för att uppnå sin del av fullmäktiges prioriterade mål och för att värdera hur de påverkar den egna verksamheten. Bolaget utgår ifrån dessa och utarbetar aktiviteter som bidrar till måluppfyllelse, vilket beskrivs i sammanställningen nedan.

De prioriterade målen är indelade i påverka (förändra och styra om) och bidra (uppmuntra och stimulera). De mål som ej är relevanta ingår sammanställningen nedan. Påverka, bidra och ej relevant är framtagna av GöteborgsLokalernas styrelse. Styrelsens förslag till inriktningsdokument för 2018

Mål, uppdrag och processägare	Påverka	Bidra	Konkreta och kvantifierbara mål	Hur skall målen/uppdragen uppnås utifrån GLs verksamhet?	Vilka processägare, m.fl. skall GL samverka med? Och hur?
<p>JÄMLIKHET</p> <p>Göteborg ska vara en jämlik stad.</p> <p><i>Skillnader i livsvillkor och hälsa ska minska. Jämlikhetsarbetet ska utgå ifrån de fyra fokusområdena i programmet Jämlikt Göteborg.</i></p> <p><i>Processägare: Social resursnämnd.</i></p>		x	<p>Mäts via kundmätningar och Marknadsundersökningar.</p> <p>Torgindex: mål 72</p>	<p>Bidrar till att skapa god tillgång till bostadsnära handels-, service och mötesplatser genom GöteborgsLokalers arbete med de lokala torgen.</p> <p>Bidrar med trygghetsarbete för att skapa trygghet för alla, oavsett kön, ålder, härkomst mm på de lokala torgen.</p>	<p>Soc. Resursnämnd</p> <p>SDF</p> <p>Bostadsklustret</p> <p>Handelsaktörer</p>
<p>Alla nämnder och styrelser ska utveckla ett samarbete med civilsamhället enligt modellen från västra Göteborg. En ansvarig ska utses för samarbetet</p> <p><i>Processägare: SDN Västra Göteborg i samverkan med KS. Ska genomföras 2018.</i></p>		x	<p>Bidra till samverkan.</p>	<p>Bidra i samverkansprojekt ex kring sysselsättning.</p>	<p>SDF</p>
<p>Jämlikhetsinsatserna i de socioekonomiskt mest utsatta områdena ska stärkas genom lokala initiativ och samverkan.</p> <p><i>Processägare: Social resursnämnd. Ska genomföras 2018.</i></p>		x	<p>Mäts via kundmätningar och Marknadsundersökningar.</p> <p>Torgindex: mål 72</p>	<p>Bidrar till att skapa god tillgång till bostadsnära handels-, service och mötesplatser genom GöteborgsLokalers arbete med de lokala torgen.</p>	<p>Soc. Resursnämnd</p> <p>SDF</p> <p>Bostadsklustret</p> <p>Handelsaktörer</p>
<p>MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER</p> <p>De mänskliga rättigheterna ska genomsyra alla stadens verksamheter.</p> <p><i>Arbetet ska fokusera såväl på staden som arbetsplats som på mötet med invånarna. Staden ska sträva efter att alla som vistas i staden ska få sina mänskliga rättigheter tillgodosedda.</i></p> <p><i>Processägare: Kommunstyrelsen.</i></p>		x	<p>Kvalitativ uppföljning genom dialog.</p>	<p>Medborgardialog</p> <p>Dialogarbete inom organisationen</p>	<p>SDF</p> <p>Bostadsklustret</p>

Likabehandlingsplaner ska tas fram utifrån samtliga diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur både invånar- och medarbetarperspektiv. Ansvar: Alla nämnder och styrelser. Ska genomföras 2018.	x		Se likabehandlingsplan.	Genomföra och följa upp likabehandlingsplanen samt utbildning av medarbetare Uthyrningspolicy styr bolagets verksamhet	Styrelse.
Utbildningsinsatser ska genomföras för att höja den norm-kritiska kompetensen i stadens verksamheter. Ansvar: Kommunstyrelsen. Ska genomföras 2018.		x	Ett utbildningstillfälle för samtliga medarbetare per år, i samband med West Pride.	Utbildning genomförs.	Använder Göteborgs Stads kompetens.
JÄMSTÄLLDHET Den strukturella könsdiskrimineringen ska upphöra. <i>Göteborgs stads verksamheter ska konsekvent analysera könsdiskrimineringen och ta fram strategier och konkreta åtgärder.</i> <i>Processägare: Kommunstyrelsen.</i>		x	Se likabehandlingsplan.	Ta fram likabehandlingsplan med årlig aktivitetsplan. Genomföra och följa upp likabehandlingsplanen.	Styrelsen
Talarstatistik som fördes 2017 ska analyseras och vid behov ska förslag på åtgärder för att få en jämn fördelning av talartiden tas fram. <i>Ansvar: Kommunstyrelsen. Ska genomföras 2018.</i>	x		Talarstatistik skall föras vid minst tre styrelsemöten under 2018.	Bolaget kommer att följa instruktionerna från Stadshus AB.	Styrelsen Stadshus AB
DEMOKRATI Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka. <i>Göteborgs stads arbete ska inriktas på att möjliggöra deltagande och inflytande för grupper som vanligtvis inte är aktiva i beslutsprocesser.</i> <i>Processägare: Nämnden för konsument och medborgarservice.</i>		x	Av inkomna meddelande från konsument- och medborgarservice skall 100 % vara besvarade.	Medborgardialog Ta del av Göteborgs Stads undersökningar/meddelande via konsument- och medborgarservice och åtgärda det som ligger inom bolagets ansvarsområde.	SDF Bostadsklustret Processägaren Trygg & vacker stad Konsument- och medborgarservice

<p>Alla enkelt avhjälptra hinder ska vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark.</p> <p>Ansvar: Fastighetsnämnden. Ska genomföras under mandatperioden.</p>	x		<p>Årlig uppföljning och underhåll.</p>	<p>Alla enkelt avhjälptra hinder är undanröjda 2016.</p>	Fastighetsnämnden
<p>Alla förvaltningar och bolag ska kompetensutvecklas avseende tillgänglighetsarbete och enkelt avhjälptra hinder.</p> <p>Ansvar: Fastighetsnämnden. Ska genomföras under 2018.</p>		x	<p>Dokumenterade utbildningar hos berörda medarbetare.</p>	<p>Bolaget har sedan tidigare avrapporterat detta till Fastighetskontoret.</p>	Fastighetskontoret
<p>Det utåtriktade trygghetsarbetet ska förstärkas genom flera fältassistenter i socialt arbete, fler trygghetsvandringar och trygghetsskapande närvaro i det offentliga rummet samt ökad samverkan med ideell sektor.</p> <p>Ansvar: Social resursnämnd. Ska genomföras 2018.</p>		x	<p>Dokumenterade trygghetsvandringar med fokus på torg.</p>	<p>En av bolagets viktigaste frågor. Se separata kapitel om Trygghet.</p>	<p>Social resursnämnd</p> <p>SDF</p> <p>Polisen</p>
<p>En renoveringsplan för Göteborgs stads äldreboenden ska tas fram</p> <p>Ansvar: SDN Örgryte och Härlanda. Ska genomföras 2018.</p>		x	<p>Antal äldreboende som Göteborgs Stad hyr av Göteborgs Lokaler och antal renoveringsplaner vi medverkat i.</p>	<p>I de äldreboende Göteborgs Stad hyr av Göteborgs Lokaler kan vi vara behjälpliga med att ta fram renoveringsplan.</p>	<p>SDF</p> <p>LS</p>
<p>MILJÖ och KLIMAT</p> <p>Göteborg ska minska sin miljö- och klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp.</p> <p>2020 ska utsläppen av koldioxid ekvivalenter i Göteborg från icke-handlande sektorn ha minskat med minst 40 procent jämfört med 1990. 2035 ska de konsumtionsbaserade utsläppen av växthusgaser vara maximalt 3,5</p>		x	<p>Löpande rapportering Årsredovisning</p> <p>Mål 2018:</p> <p>Total energimängd: Fjärrvärme 118 kWh/kvm, EI 42 kWh/kvm, Fjv + EI 160 kWh/kvm</p>	<p>Företaget arbetar aktivt med energieffektivisering. En energisparplan med åtgärder finns och löper till 2020.</p> <p>Energispartips vid evenemang.</p> <p>Bolaget köper grön el.</p>	<p>Miljö- och klimatnämnden</p> <p>Göteborg Energi</p>

<p>koldioxidekvivalenter per invånare.</p> <p><i>Processägare: Miljö- och klimatnämnden.</i></p>					
<p>Påbörja hantering, prioritering, fördelning av medel och genomförande av åtgärder enligt utredning om vad som krävs för att Göteborg ska kunna bli fossilfritt inom ramen för 1,5-gradersmålet från FN:s konferens COP21.</p> <p>Ansvar: Miljö- och klimatnämnden. Ska genomföras 2018.</p>		x	<p>Bolaget följer upp belägningen av fordonen månadsvis.</p>	<p>Bolagets fordonsflotta består idag av 8 elbilar, 3 hybridbilar. Vanliga cyklar och el-cyklar ersätter bilen.</p>	<p>Miljö- och klimatnämnden i samverkan med Trafiknämnden, Lokalnämnden och Upphandlingsnämnden</p>
<p>STADSUTVECKLING och BOSTÄDER</p> <p>Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre.</p> <p><i>Det ökande bostadsbyggandet ska bättre styras mot de behov som finns. Fler små hyresrätter ska byggas och hyresnivåer anpassas även för personer med låga inkomster. Det långsiktiga målet är att ha en bostadsmarknad i balans där det finns rörlighet och möjlighet att flytta.</i></p> <p><i>Processägare: Fastighetsnämnden.</i></p>		x	<p>Antal projekt mäts</p>	<p>Bolaget inventerar byggbar mark, där bostadsbygge är möjligt säljer GöteborgsLokaler till Bostadsklustret för utveckling</p> <p>BMSS</p> <p>Studentbostäder</p>	<p>Bostadsklustret</p> <p>Staden</p> <p>SGS</p>
<p>Uthyrning av lokaler ska underlättas för att motverka att Göteborgs stads lokaler står oanvända.</p> <p>Ansvar: Higab AB. Ska genomföras 2018.</p>		x	<p>Mål från Higab</p>	<p>Vi deltar i Higabs arbete med frågan och samverkar med LS.</p>	<p>Higab</p> <p>LS</p> <p>SDF</p>
<p>Insatser för att rusta upp de lokala torgen ska genomföras.</p> <p>Ansvar: GöteborgsLokaler. Ska genomföras under mandat-perioden.</p>	x		<p>En projektplan tas fram som resurs- och tidsätts. Utifrån denna sätts delmål.</p>	<p>Projekt skall utveckla torget till bättre, tryggare, vackrare och tillgängliga handels- och mötesplatser.</p>	<p>GöteborgsLokaler</p> <p>TK</p> <p>Park och natur</p> <p>Bostadsklustret</p> <p>SDF</p> <p>Trygg & vacker stad</p> <p>Kulturförvaltningen</p>

<p>TRAFIK</p> <p>Det hållbara resandet ska öka.</p> <p><i>Biltrafiken ska minska och tillgängligheten för gående och cyklister ska öka liksom resandet med kollektivtrafik. Stadsrummet ska användas effektivt utifrån rättvise- och hälsoskäl. Trafikens negativa påverkan på hälsa, klimat och miljö ska minska.</i></p> <p><i>Processägare: Trafiknämnden.</i></p>		x		<p>Bolaget uppmuntrar alla sina medarbetare att cykla, gå eller åka kollektivt till och från arbetet samt i samband med tjänsteresor.</p> <p>Cykelparkering på torgen finns och ska utvecklas.</p> <p>Cykelkurs för torgbesökare.</p> <p>Underlätta för cykelservice vid torgen.</p> <p>Förbättra tillgänglighet till kollektivtrafik från torgen</p>	<p>Park och natur</p> <p>SDF</p> <p>TK</p>
<p>ARBETSMARKNAD och VUXENUTBILDNING</p> <p>Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka.</p> <p>Särskilda insatser ska riktas mot unga, utrikes födda och personer med funktionsnedsättning som är överrepresenterade bland långvarigt arbetslösa.</p> <p><i>Processägare: Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning.</i></p>	x		<p>En sommarjobbare</p> <p>Fyra feriejobbare</p> <p>Två praktikanter</p> <p>En långtidsarbetslös</p> <p>Uppstart av ICA-skolan – en samverkan mellan ICA, SDN Angered och Förvaltnings AB GöteborgsLokaler</p>	<p>Deltar i Framtidens projekt där det är möjligt.</p> <p>Sommarjobbare</p> <p>Feriejobbare</p> <p>Praktikanter</p> <p>Långtidsarbetslösa</p>	<p>Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning</p>
<p>NÄRINGSLIV</p> <p>Göteborg ska vara en hållbar innovationsstad med ökande jobbtillväxt</p> <p>Staden ska stärka innovationsklimatet tillsammans med näringsliv, akademi och andra aktörer i syfte att utveckla hållbara och samhällsförbättrande innovationer. Göteborg ska ha ett starkt företagsklimat med ökande sysselsättning och låg arbetslöshet.</p> <p><i>Processägare: Business Region Göteborg AB.</i></p>		x	<p>Skapa lokaler med korttidskontrakt till exempel företagshotell.</p> <p>Bygga nytt och bygga om till företagsbostäder för att möjliggöra arbete kortare eller längre tid i Göteborg.</p>	<p>Inventering av dagens lokalutbud för företagshotell och boende.</p>	<p>BRG</p>

Ett samverkansforum med näringslivet för ett jämlikt Göteborg ska startas. Ansvar: Business Region Göteborg AB. Ska genomföras 2018.		x	Mål, antal samverkansforum.	GöteborgsLokaler kommer att delta.	BRG
TURISM och EVENEMANG <i>Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka.</i> <i>Göteborg ska vara en hållbar turist-, mötes- och evenemangsstad med fler öppna arrangemang. Sysselsättningen och samverkan inom besöksnäringen ska öka.</i> <i>Processägare: Göteborg & Co</i>		x	Antal evenemang.	Genomför ett stort antal evenemang på torgen. Visar dessa i stadens evenemangskalender och andra lämpliga forum.	Gbg & Co
KULTUR Tillgängligheten till kultur ska öka. <i>Fler ska bli delaktiga i stadens kulturliv och särskilt fokus ska ligga på barn, unga och äldre. Antalet kulturutövare ska öka.</i> <i>Processägare: Kulturnämnden och SDN Östra Göteborg.</i>		x	Antal evenemang Antal 1%-are	Kultursommarjobbare på torgen, Sommarunderhållningen Evenemang med bredd 1-%:s regel vid större om- till- och nybyggnader. Erbjuda Kulturnämnden att låna lokaler för tillfälliga utställningar.	Bostadsklustret Kulturförvaltningen
PERSONAL Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt löneskillnader inom samma intervall i arbetsvärderingssystemet BAS. <i>Processägare: Kommunstyrelsen.</i>	x		Osakliga löneskillnader mellan kvinnor och män ska upphöra.	Bolaget ska se till att följa lagen, följs upp i likabehandlingsplanen.	Styrelsen
Andelen chefer födda utanför Norden ska öka kraftigt och aktivt följas upp. Ansvar: Alla nämnder och styrelser. Ska genomföras under mandatperioden.	x		Andelen chefer födda utanför Norden ska öka kraftigt och aktivt följas upp (ska genomföras under	Bolaget ska arbeta för uppfyllelse inom sin egen verksamhet. Följs upp inom ordinarie uppföljningsrapportering.	Styrelsen

			mandatperioden).		
Andelen kvinnliga chefer inom manligt dominerade verksamheter ska överstiga andelen kvinnor inom samma verksamhet. Ansvar: Alla nämnder och styrelser. Ska genomföras under mandatperioden.	x		Andelen kvinnliga chefer inom manligt dominerade verksamheter ska överstiga andelen kvinnor inom samma verksamhet (ska genomföras under mandatperioden).	Bolaget ska arbeta för uppfyllelse inom sin egen verksamhet. Frågan följs upp inom ordinarie uppföljningsrapportering.	Styrelsen
INKÖP OCH UPPHANDLING Göteborg stad ska öka andelen hållbara upphandlingar. Arbetet ska inriktas på att skapa förutsättningar för jobb, minska skillnader i livsvillkor och som bidrar till en bättre miljö. <i>Processägare: Upphandlingsnämnden.</i>		x	Bolaget bör i möjligaste mån endast genomföra hållbara upphandlingar.	Följer upphandlingsbolagets beställarinstruktioner.	Upphandlingsnämnden
Minst 50 procent av Göteborgs stads tjänsteupphandlingar ska göras med modellen social hänsyn. Ansvar: Upphandlingsnämnden. Ska genomföras 2018.		x	Planen är att uppnå målet där det är möjligt. Redovisas löpande.	I varje upphandling ser bolaget på möjligheterna att ta social hänsyn.	Upphandlingsnämnden

Väsentliga händelser under 2018

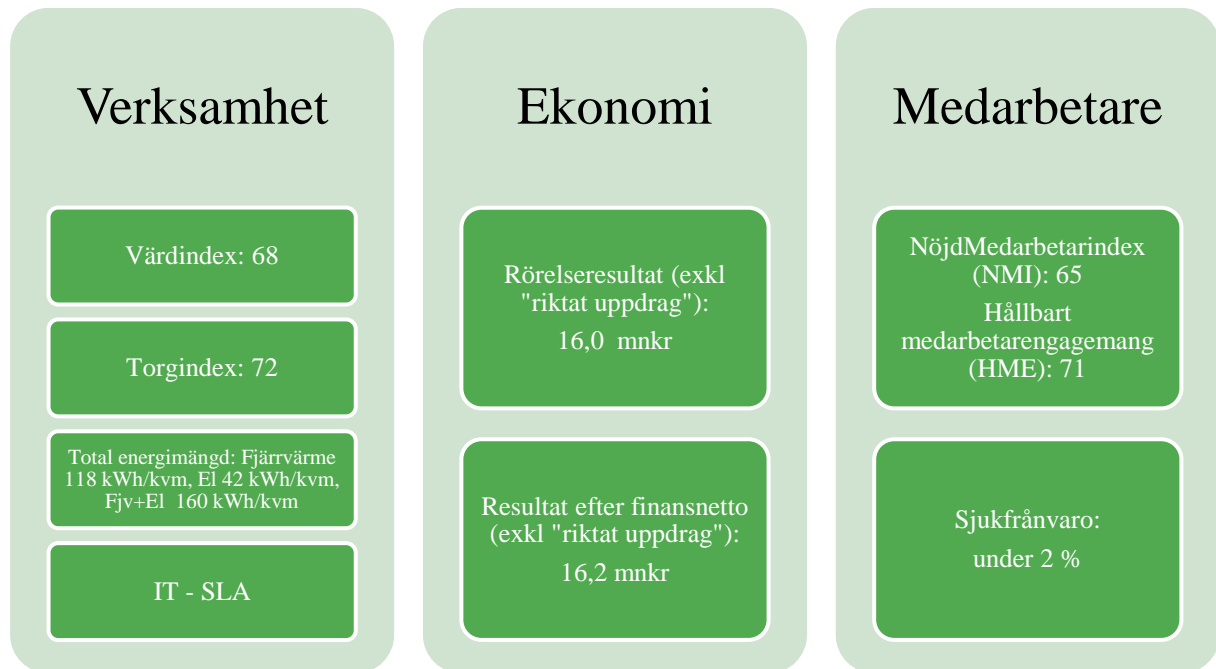
- GöteborgsLokaler kommer under 2018 att satsa på ett utökat säkerhetsarbete. Medarbetarna kommer att utbildas om olika samhällsproblem, parallella samhällsstrukturer och gängbrottslighet. Även radikaliseringsprocessen och evenemangssäkerhet kommer att uppmärksammas. För hyresgästerna är fokus på föreläsningar om säkerhet, säkerhetsbesiktning, trygghetskalendern och trygghetsvandringar. Med detta vill vi möta den ökade otrygghet som upplevs i våra socialt utsatta områden.
- Framtidens IT har under 2017 infört SharePoint hos flertalet av kunderna. Även GöteborgsLokaler har övergått till SharePoint vilket fullt utnyttjat under 2018 kommer att innebära en administrativ rationalisering. Higaab har beslutat att flytta sitt IT-stöd till Framtidens IT. Under 2018 ska överflyttningen genomföras.
- Inom kommunikationsområdet fortsätter bolaget att arbeta utifrån den gemensamma plattformen som tagits fram av Göteborgs Stad. Extra fokus kommer att ligga på kriskommunikation. Internt kommer GöteborgsLokaler att jobba vidare med intranät och funktioner inom framtidens digitala arbetsplats. I samband med byggnationen i Selma stad arbetar bolaget med omvandlingskommunikation då torget är i gång under byggtiden.
- Projektet Selma stad fortsätter och bygget av stadsdelshus och affärs-, vård- och parkeringshus har påbörjats under 2017. Tidplanen är inflyttning i bägge fastigheterna under första halvåret 2019. Samarbetet inom byggkonsortiet fungerar väl, liksom samarbetet med SDF och Familjebostäder/Framtidens byggutveckling. Med projektet följer en avancerad logistik då verksamheter ska flytta från befintliga lokaler till nybyggda när dessa är färdiga samtidigt som de gamla sedan rivs för nästa nybygge. Under hela byggtiden ska samtidigt butiker och service fungera och vara åtkomliga för områdets boende och besökare.
- GöteborgsLokaler samarbetar nära Bostadskoncernen som också är bolagets största kund. Bolaget deltar i de två stora utvecklingsprojekt som dragits igång på initiativ av Bostadsbolaget i Hammarkullen och Norra Biskopsgården. Genom ett nära samarbete där också Park och Natur liksom stadsdelarna deltar vill GöteborgsLokaler utveckla den sociala hållbarheten i dessa områden. Jobbskapande åtgärder, utveckling av service, utrymme för fritidsaktiviteter och nya bostäder är delar där alla aktörerna kan vara med och påverka.
- Arbetet med att genomföra KF:s beslut om ett effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Lokalkoncernen fortgår. Kville saluhall har övertagits från Älvstranden och blir 2018 en del av bolagets förvaltning. Minutgatan i Kortedala ingår i ett större planarbete där Framtidens byggutveckling är ledande. Under 2018 ska planering för försäljningen göras, exempelvis ska ersättningslokal för hyresgästen tas fram.
- Bolaget har av Älvstranden Utvecklings AB bjudits in till ett arbete kring utformning och innehåll i bottenvåningar vid nyproduktion av bostäder inom Älvstaden. Arbetet kommer att bedrivas med tyngdpunkt under 2018.
- I Gårdsten pågår en utbyggnad kring Gårdsten Centrum. 2000 nya bostäder planeras. GöteborgsLokaler deltar i arbetet utifrån bolagets kunskap om handel och service.

- Sedan våren 2015 är GöteborgsLokaler kvalitetscertifierade enligt ISO 9001. Företaget har inlett arbetet med en miljöcertifiering enligt ISO 14001:2015. Miljöcertifieringen planeras att vara klar under våren 2018. I två större upphandlingar av projekt, Hammarbadet och Torguppdraget, tas social hänsyn genom krav i upphandlingen. Huvuddelen av arbetet kommer att genomföras under 2018.
- GöteborgsLokaler har i stadens budget för 2017 fått ett riktat uppdrag att rusta upp de lokala torgen. Uppdraget syftar till att göra torget trevligare, tryggare och mer välkomnande. Uppdraget skall vara slutfört sommaren 2018. Projektet går under namnet Torguppdraget och omfattar 20 torg där just nu 30 delprojekt pågår.
- Hammarkullebadet, som stängdes 2015, kommer att renoveras och färdigställas under 2018. Ett preliminärt hyresavtal är tecknat med Idrott och Förening för badet. Byggnaden kommer att styckas av för att bilda egen fastighet och att säljas till staden i enlighet med KF:s beslut.
- Fasader och fönster kommer att bytas på Hammarkulletorget 62 A och B där största hyresgäst är äldreboendet Hammarhus. Projektet kommer att genomföras under 2018.
- I Rannebergen pågår ett utvecklingsprojekt för att ta tillvara bolagets lediga lokaler och samtidigt bidra till utbyggnaden av fler bostäder vid/nära centrat.
- GöteborgsLokaler har fått markanvisning att förvärva Kärre Centrum från staden. Förvaltningen har redan övertagits och tillträde beräknas ske senast årsskiftet 2018/19. En utveckling där ca 300 nya bostäder ska byggas tillsammans med en utveckling av centrumet ska arbetas fram. Under 2018 ska underlag för ny detaljplan tas fram.
- Bolagets fastighet på Sten Sturegatan, Heden 24:12, kommer delvis att tömmas på hyresgäster vid 2018 års utgång då SDF flyttar ut. Bolaget planerar för en större om- och tillbyggnad av fastigheten. Projektering av denna kommer att ske under 2018.
- I Bergsjön Centrum kommer stadens bygge av nytt kulturhus att starta. Tillsammans med satsningen Bergsjön 2021 innebär detta stora förändringar i absolut närhet till vår fastighet vilket förväntas innebära en positiv utveckling.
- Vi satsar på förebyggande hälsoaktiviteter för bolagets personal, exempelvis motion. Under 2018 kommer de personalfrämjande åtgärderna fortsätta med samma inriktning som tidigare.
- Rörelseresultatet budgeteras till -1,5 mnkr, exklusive ”riktat uppdrag” uppgår resultatet till 16,2 mnkr (föregående prognos 15,6) och resultat efter finansnetto budgeteras till -1,7 mnkr, exklusive ”riktat uppdrag” uppgår resultatet till 16,0 mnkr (föregående prognos 15,3). Exklusive torgsatsningen ligger budget 2018 i nivå med föregående års senaste prognos.

GöteborgsLokalers mål

Mål 2018

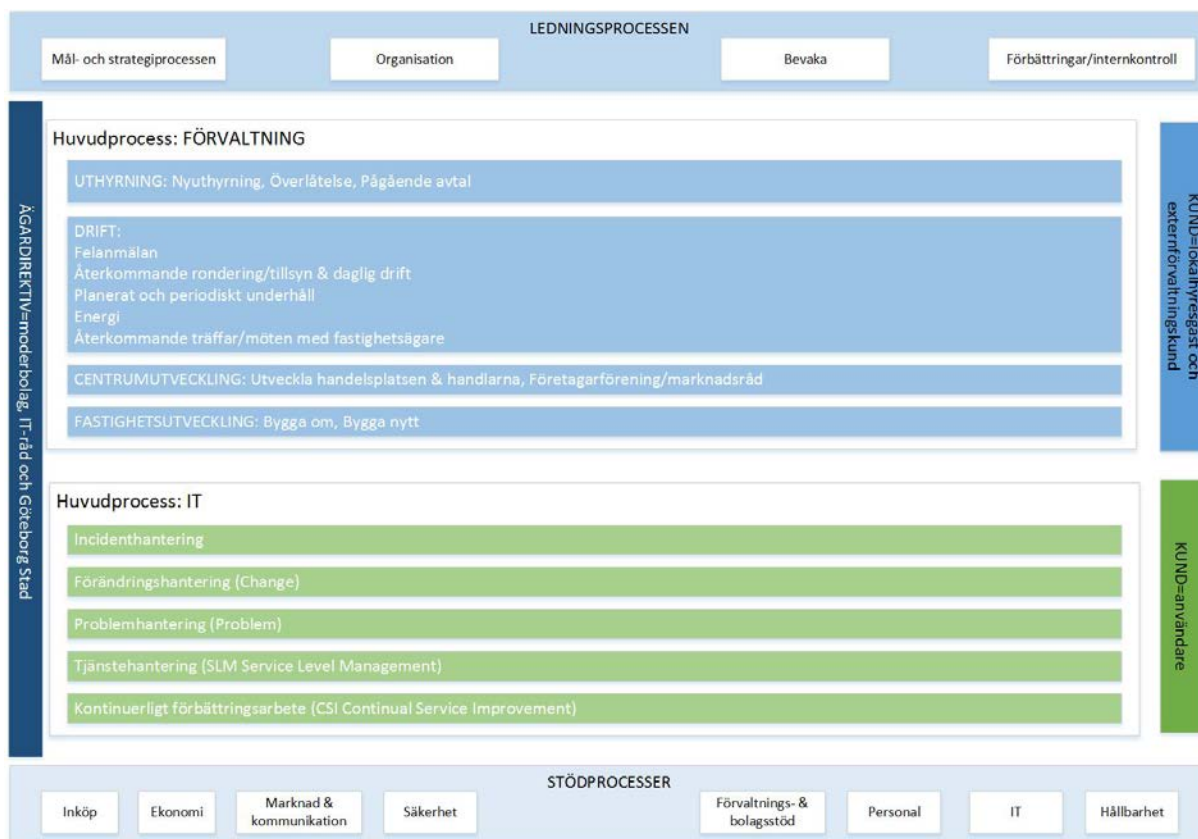
Nedan beskrivs målen för 2018.



Se även nyckeltalsredovisning, sidan 40.

GöteborgsLokalers processer

Nedan beskrivs GöteborgsLokalers processer, uppdelat i Ledningsprocess, Huvudprocesserna Förvaltning samt IT och Stödprocesser. Respektive process beskrivs nedan och med de aktiviteter GöteborgsLokaler planerar att göra under 2018 för att nå målen.



Förvaltningsprocessen

Uthyrning

Inom processen uthyrning hanteras bl.a. omförhandlingar, överlåtelser, kontraktsskrivningar, framtagande av marknadsföringsmaterial och riktade säljaktiviteter. Bolaget hyr ut sina lokaler på affärsmässiga grunder utifrån framtagen uthyrningsriktlinje. För att skapa en så attraktiv miljö som möjligt på torgen läggs stor kraft på att hitta rätt mix av service och handel för de olika torgen.

Genom att skapa goda förutsättningar för lokalhyresgästerna kan bolaget hålla en hög uthyrningsgrad. Hyrestäkterna är bolagets huvudsakliga inkomst. Hysesintäkterna ger bolaget möjlighet till fastighets- och stadsutveckling. Genom att aktivt delta i stadsutvecklingen i Göteborg stärker och utvecklar GöteborgsLokaler sina handelsplatser.

Bolaget marknadsför sina lediga lokaler via olika media för lediga lokaler, via bolagets hemsida, mässor och uppsökande verksamhet.

Uthyrningsfunktionen samarbetar bl.a. med BRG och nyföretagarcentrum.

Drift

Inom driftsprocessen tänker bolaget hyresgästen i fokus. Välskötta och trygga fastigheter och torg som gör de omkringboendes vardag enklare.

Driftsprocessen är uppdelad i fem underprocesser.

- **Felanmälan.** GöteborgsLokalers hyresgäster skall kunna förvänta sig att få den service man betalar för. Snabb återkoppling och avhjälpande av fel. Detta uppnår bolaget genom en organisation med närhet till kunden.
- **Återkommande rondering/tillsyn och daglig drift.** GöteborgsLokaler är närvarande och bolagets ledord är rent, snyggt och tryggt. Detta innebär att både hyresgäster och besökare till torgen skall uppleva en handelsplats med en trevlig atmosfär. I och med bolagets ronderingar kan GöteborgsLokaler snabbt avhjälpa eventuella brister. Bolaget deltar aktivt i trygghetsskapande projekt i de områden organisationen är aktiva i.
- **Planerat och periodiskt underhåll.** God kunskap om sina fastigheter och bra underhållsplanering ger förutsättningar för att över tid planera och hushålla med bolagets underhålls- och investeringsbudget på ett klokt sätt. Under året kommer bolaget genom en nyinrättad tjänst, underhållsplanerare, att få en mer samlad bild av bolagets planerade underhåll och investeringar. Detta kommer medföra att förutsättningarna ökar för att göra samordnade upphandlingar som kan möjliggöra effektivitetsvinster.
- **Återkommande träffar/möte med fastighetsägare.** Inom ramen för bolagets externförvaltningsuppdrag finns ett gediget samarbete med bolagets externförvaltningskunder vad avser att effektivt förvalta och bidra i fastighets- och stadsutvecklingsfrågor.
- **Energi.** Analys och optimering av fastigheternas driftskostnader. Bolaget arbetar med att över tid hitta de mest effektiva lösningarna både ur hållbarhets- och ekonomiskt perspektiv. Bolaget arbetar med en välutvecklad energieffektiviseringsportal och har även samarbete med andra aktörer.

Centrumutveckling

Centrumutvecklingens uppdrag är att utveckla och marknadsföra handelsplatsen och handelsplatsens verksamheter. För närvarande omfattar detta ansvar 20 handelsplatser, både eget och externt ägda.

Målet är att handelsplatserna ska erbjuda en lokal service för de boende och verksamma i området. För detta behöver bolaget utveckla lönsamheten för sina kommersiella hyresgäster genom marknadsföring av handelsplatsen, liksom att utveckla hyresgästerna. Bland övriga hyresgäster är staden den absolut största, med allt från familjecentraler och kontor till bibliotek.

Runt de handelsplatser GöteborgsLokaler förvaltar bor och/eller arbetar nästan hälften av alla göteborgare.

Arbetet delas upp i två underprocesser, utveckla handelsplatsen och handlarna samt företagarföreningar/marknadsråd.

- **Utveckling av handelsplatsen och handlarna** sker genom marknadsföring, exempelvis annonsering, kommunikationsinsatser och aktiviteter. Även utformningen av handelsplatsen, genom gestaltning som skyltar, blommor och grönt, dekorationer osv bidrar till handelsplatsens positiva uttryck.
- **Företagarföreningar och marknadsråd** är en viktig kanal till verksamheterna som används för att öka förankring och effektivitet i våra åtgärder.

Arbetet sker nära samarbete med bolagen inom Framtiden-koncernen då dessa är bolagets största uppdragsgivare och handelsplatserna ligger i anslutning till deras bostadsområden. Samarbetet med stadsdelsförvaltningarna är också väl utvecklat.

Under 2018 kommer GöteborgsLokaler att fortsätta satsningen på sociala medier. Genom ökad satsning på digitala medier kan GöteborgsLokaler nå fler och ha större träffsäkerhet gentemot valda målgrupper. Strategin är också kostnadseffektiv. Fokus kommer att sättas på de handelsplatser där företagarföreningar har svårt att engagera medlemmarna genom att utveckla arbetet med att införa marknadsråd. Under 2018 kommer också uppföljning i större skala av besökstal till våra handelsplatser att påbörjas för att mäta effekten av arbetet.

Fastighetsutveckling

GöteborgsLokaler kommer under de närmaste åren att utveckla fastighetsinnehavet genom ett antal större projekt, både nybyggnation och totalrenovering. Utvecklingen görs utifrån lönsamhetsanalys, grundad på marknadens avkastningskrav. Nybyggnation sker såväl på egen mark som på mark bolaget erhåller genom marktilldelning.

Följande större projekt pågår eller planeras.

- **Hammarbadet.** Beräknad investering 42 mnkr. Badet i Hammarkullen totalrenoveras till modern standard, hyresavtal är tecknat med Idrotts- och föreningsförvaltningen. Beräknas färdigställt Q3 2018.
- **Påbyggnad Lorensbergsgatan.** Fastighetens bakre del kan bebyggas med 5 våningar vilka planeras bli forskarbostäder. Bolaget avvaktar beslut om ny detaljplan som tillåter denna höjd.
- **Påbyggnad Engelbrektsgatan/Sten Sturegatan.** Möjligt att bygga på 3 våningar på befintlig fastighet vilket skulle tillföra drygt 2 000 kvm lokalyta. Kombinerat med renovering av fastigheten. Förprojektering pågår. Möjlig byggstart 2018.
- **Nya fasader Hammarkulletorget 62.** Under 2018 startar arbetet med fasadbyte.
- **Kortedala Första Majgatan,** ombyggnad och utökning av SDF kontor.
- **Länsmanstorget,** större ombyggnad för att nya verksamheter bl.a. folkvandvården.
- **Axel Dahlströms Torg,** förstudie över möjligheten att bygga till och på fastigheter för att möta större efterfrågan.
- GöteborgsLokaler har i stadens budget för 2017 fått ett riktat **uppdrag att rusta upp de lokala torgen.** Uppdraget syftar till att göra torget trevligare, tryggare och mer välkommande. Uppdraget skall vara slutfört sommaren 2018. Projektet går under namnet Torguppdraget och omfattar 20 torg där just nu 30 delprojekt pågår.

Projekt

GöteborgsLokaler deltar i flera stadsutvecklingsprojekt. Vanligtvis sker detta i samarbete med Förvaltnings AB Framtiden eller deras dotterbolag. Deras nyproduktion av bostäder genererar också lokalytor i eller i anslutning till deras fastigheter. Bolagets arbete omfattar inte bara byggprojekt utan också sociala insatser kring sina torg i samverkan med allmännyttan. Några exempel på pågående och planerade projekt nedan.

- **Selma Lagerlöfs Torg**, stadsdelshus och centrumhus nyproduceras. Investering 425 mnkr. Det pågår förberedelser för den stora satsningen på nya bostäder och ett nytt Selma Lagerlöfs Torg. Hela utvecklingsarbetet går under namnet Selma stad och omfattar 3 000 nya bostäder, nytt torg och stadsdelshus. Bolagets del av projektet ligger först i tiden, byggstart 2017 och färdigställt 2019.
- **Frihamnen**, där Framtidenkoncernen har en större markanvisning (60 000 BTA) varav 1 000 BTA skall vara lokaler. Dessa lokalytor kommer att utvecklas av GöteborgsLokaler som också deltar i planarbetet för handels- och verksamhetsfrågor.
- Bolaget är en part i utvecklingen av Bergsjön inom **Bergsjön 2021**, där GöteborgsLokaler också fått en marktilldelning.
- Bostadsbolaget, SDF Angered, Park- och naturförvaltningen samt GöteborgsLokaler har startat ett projekt för att utveckla **Hammarkullen**. GöteborgsLokaler kommer även att ta aktiv del i motsvarande utveckling av **Norra Biskopsgården** för det fall Bostadsbolaget köper en fastighet på Friskvåderstorget.
- I **Rannebergen** pågår ett utvecklingsprojekt där huvudaktörerna är SDF Angered, Bostadsbolaget, Framtiden och GöteborgsLokaler. Syftet är att stärka Rannebergen med fler bostäder och bättre förutsättningar för service och handel i centrat.
- **Landala Torg/Kapellplatsen**, utredning möjlighet att integrera parken och torget.
- **Kärva Centrum** stadsutvecklingsprojekt där Framtiden skall bygga 300-400 nya lägenheter.

IT-processen

Framtidens IT-support ansvarar för drift och support av infrastruktur, kommunikation och basapplikationer för samtliga bolag inom Bostadsklustret och majoriteten av bolagen i Lokalklustret. Verksamheten sysselsätter 18 personer och utgör ett verksamhetsområde inom GöteborgsLokaler. IT-supporten sköter för närvarande driften av drygt 300 servrar, kommunikation till ca 2 000 olika punkter i fastigheter och supporten för 1 300 användare.

Under 2018 kommer Framtidens IT att:

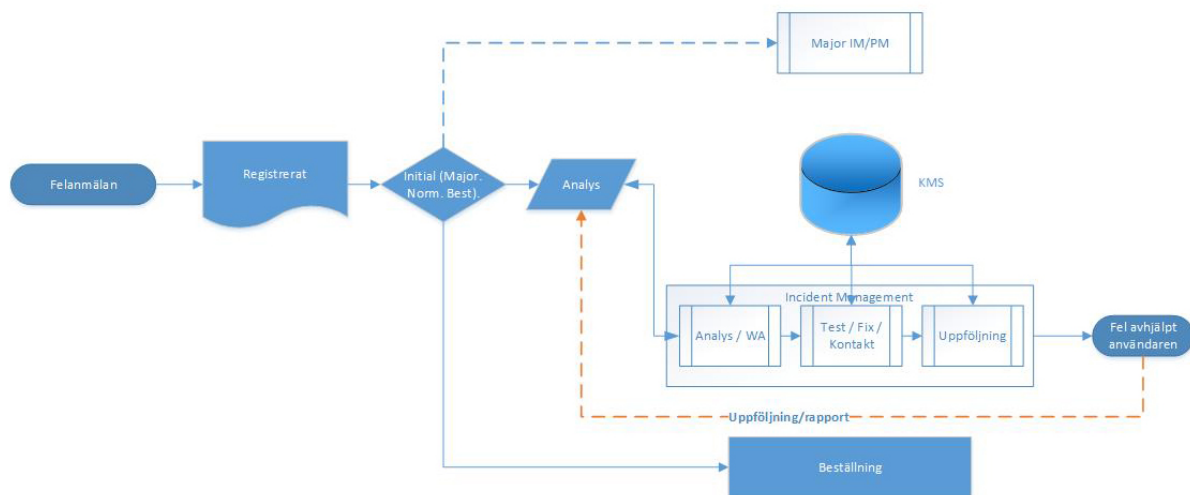
- ”Ta emot” ny kund, Higab.
- Fortsätta implementera FDA, ett nytt arbetssätt för dokumenthantering, ärendehantering och samarbetsytor.
- Intunes: Implementera en ny plattform för hantering av mobiltelefoner, läsplattor och datorer.

Office 365

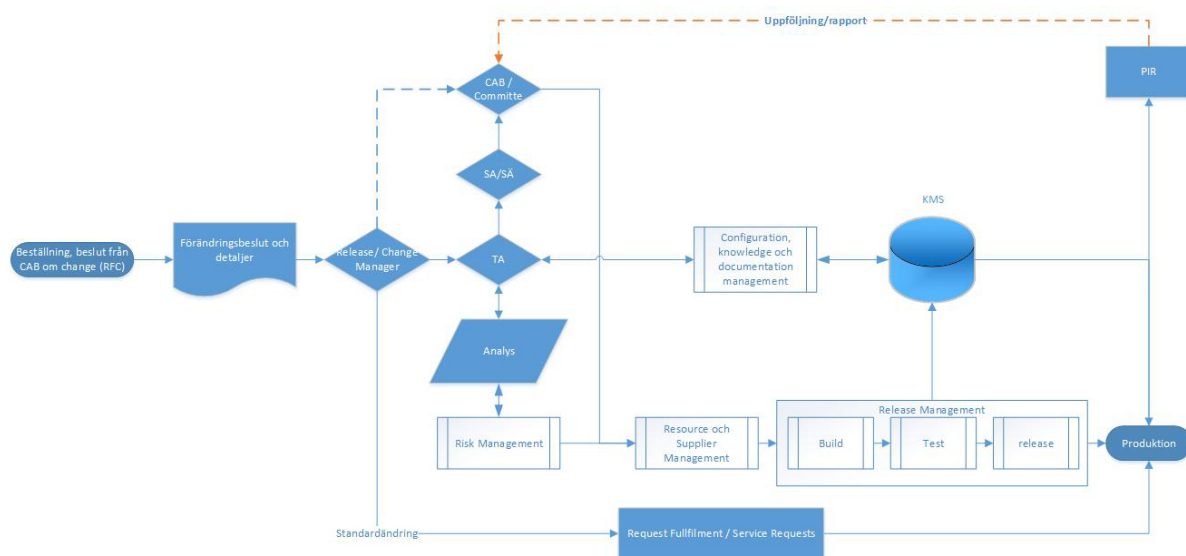
Etablera en driftsorganisation och driva förvaltningsarbetet med hela Office365-plattformen och tillsammans med kunderna FDA (framtidens digitala arbetsplats).

IT-processens underprocesser

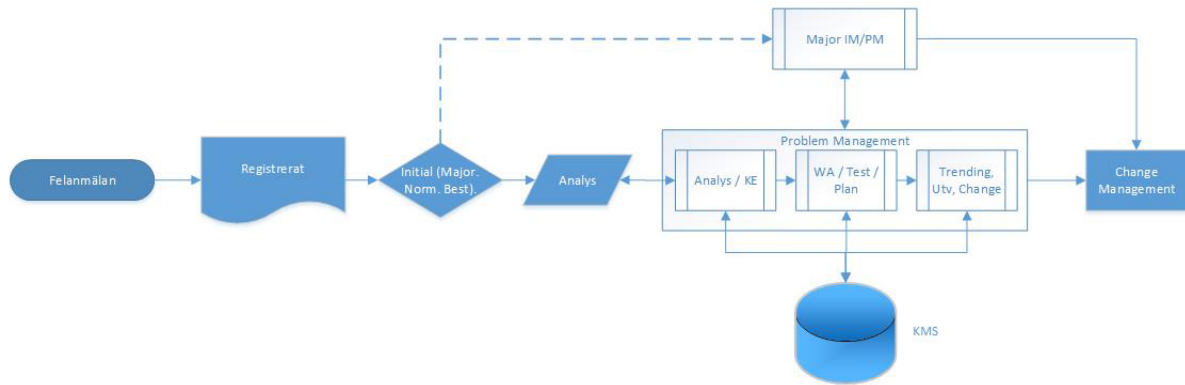
Incidenthantering



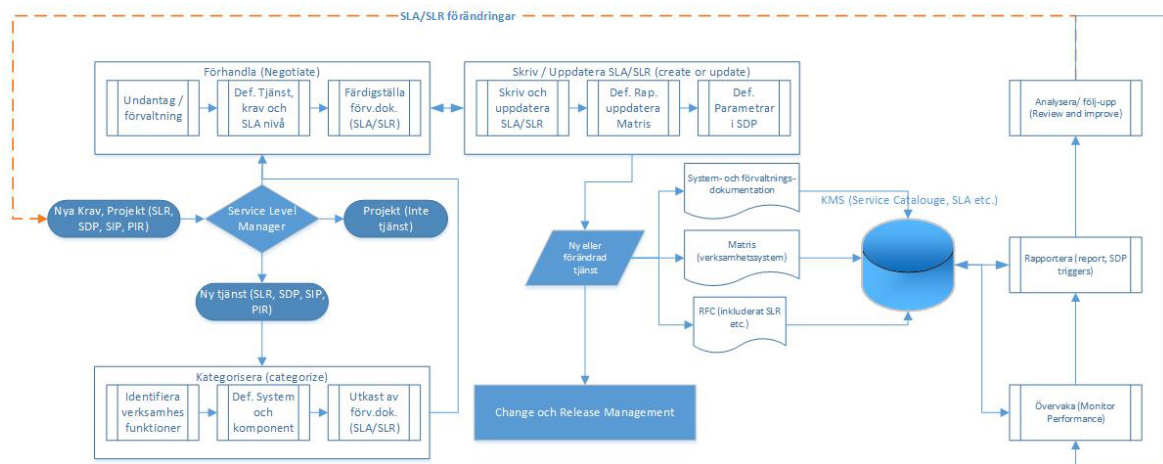
Ändringshantering (Change)



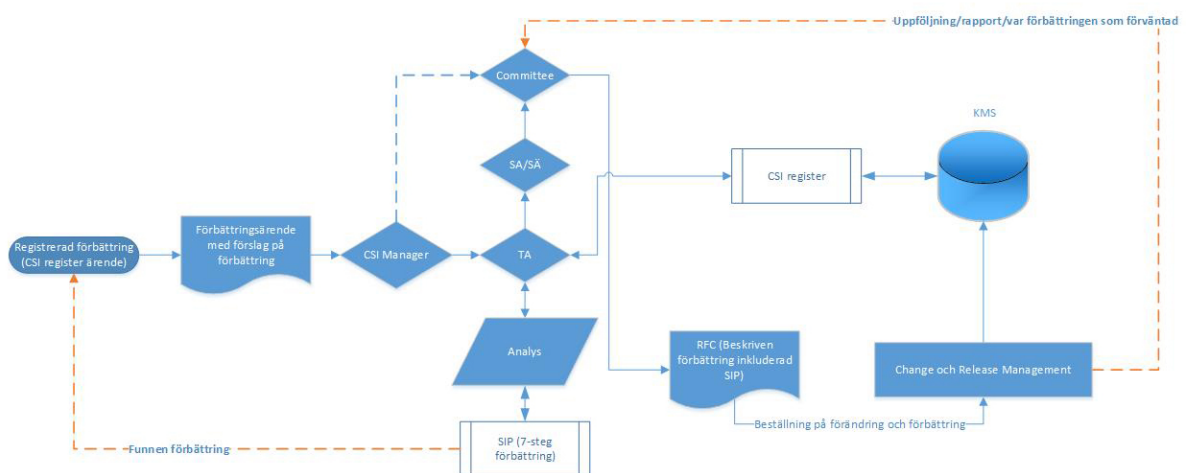
Problemhantering (Problem)



SLM (Service Level Management)



Kontinuerligt förbättringsarbete (CSI Continual Service Improvement)



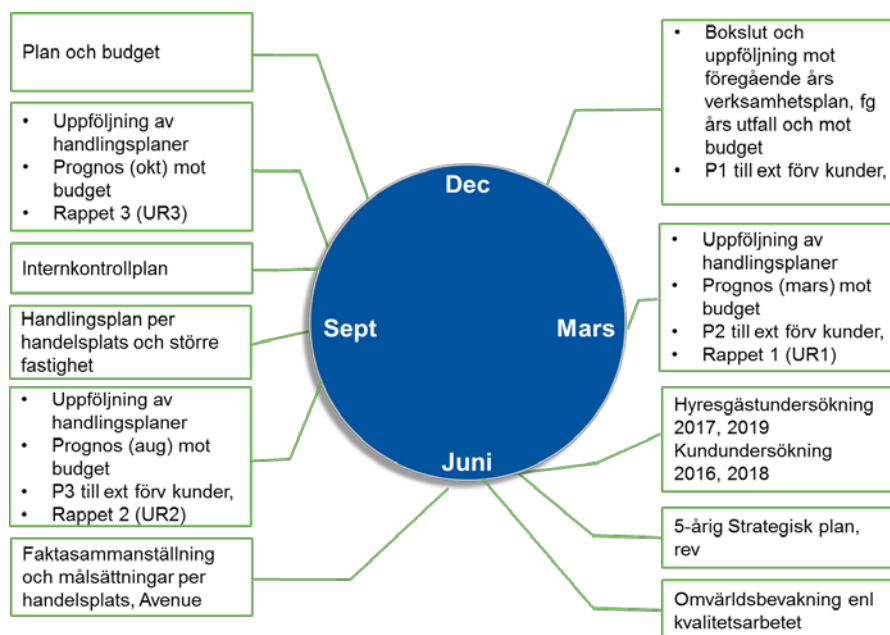
Ledningsprocessen

Mål- och strategiprocessen

GöteborgsLokalers ettåriga plan har som utgångspunkt bolagets strategiska 5-årsprogram 2016–2021, inriktningsdokumentet och ägardirektivet. Som ytterligare utgångspunkt har organisationen också Göteborgs Stads budget och Kommunfullmäktiges mål. Med dessa som bas bygger företaget sin ettåriga plan utifrån handelsplatsernas affärsplaner och handelsplatsernas/funktionernas handlingsplaner. Samtliga medarbetare deltar i detta arbete.

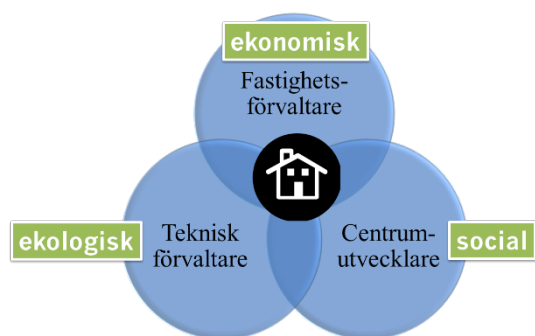


Nedan beskrivs bolagets årshjul med de olika rapport-tillfällena.



Organisation

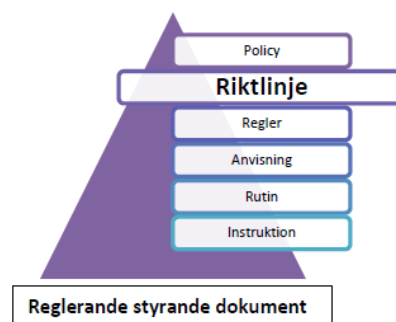
Organisationen beskriver de personella resurser bolaget har och hur GöteborgsLokaler valt att organisera sig.



För varje handelsplats har GöteborgsLokaler ett torgteam som består av en fastighetsförvaltare, en teknisk förvaltare och en centrumutvecklare. För externförvaltade handelsplatser består teamet av en fastighetsförvaltare och en centrumutvecklare. På så sätt får bolaget in de tre olika dimensionerna i hållbar utveckling.

Polycys och övriga regelverk

För GöteborgsLokaler, såsom kommunalt bolag ägt av Göteborgs Stad, kommer bolaget att följa denna beskrivna hierarki för reglerande av styrande dokument.



Lagar

En fastighetsägare har ansvar inte bara för fastighetens tekniska standard och säkerhet utan har även ett långtgående ansvar hälsa och säkerhet för de som bor och vistas i och omkring fastigheten. Fastighetsägaren har att följa hyreslagen vid avtal om förhyrning av lokal i bolagets fastigheter. När bolaget som fastighetsägare skall utföra projekterings-, byggnads-, rivnings-, eller markarbeten i sina fastigheter omgärdas detta av en mängd lagar som man som byggherre ansvarar för att dessa är korrekt hanterade.

Stödprocesser

Inköp

Riktlinjer för hur inköp och upphandling har beslutats av Göteborgs Stad. De flesta inköp/upphandlingar sker via avrop mot ramavtal alternativt Förnyad Konkurrens Utsättning (FKU).

Bolaget arbetar in social hänsyn i sina upphandlingar. GöteborgsLokaler bör i den mån det är möjligt enbart genomföra hållbara upphandlingar.

Ekonomi

Inom ekonomi finns stödfunktionerna för redovisning, personal, löner och hyresekonomi. Under 2018 kommer bolaget att:

- påbörja arbetet med övergång till nytt ekonomisystem (Agresso ersätter Xor).

- påbörja arbetet med övergång till nytt budget/rapportverktyg (ersätter EkoMenu).
- påbörja arbetet med ersättning ”Nytt Avenue”.

Marknad & kommunikation

GöteborgsLokalers kommunikation skall bidra till att uppfylla bolagets målsättning med hur man uppfattas som företag för sina målgrupper och vad som är viktigt för bolaget att förmedla.

GöteborgsLokaler skall uppfattas av sina olika målgrupper som:

- kompetenta, engagerade, samverkar brett och arbetar långsiktigt
- Utifrån Värdegrunden: Mer än nöjd kund
- GöteborgsLokaler erbjuder ett varierat utbud av lokaler för butik, kontor och lager inom Göteborg. Vi har lokaler i olika lägen och månar om en trevlig och trygg närmiljö.
- GöteborgsLokaler är en betydande och stor aktör som driver utvecklingen av stadens lokala torg till att bli välfungerande handelsplatser och sociala mötesplatser.
- GöteborgsLokaler är experter på kommersiell fastighetsförvaltning
- GöteborgsLokaler bidrar till hela Göteborgs Stads utveckling – öppen för världen, hållbar stad
- GöteborgsLokaler bidrar till Göteborgs Stads förhållningssätt och löfte

GöteborgsLokaler har fått ett riktat uppdrag från ägaren, Torguppdraget. En egen kommunikationsplan är framtagen för uppdraget. Uppdraget kan följas dels på plats och dels på Instagram #torguppdraget. Målet är att målgrupperna skall känna sig väl insatta i uppdraget och resultatet.

Vidare kommer bolaget att under 2018 arbeta med bl. a. intranätet med dokumentcenter och samarbetsytor, Göteborgs Stads kriskommunikation, kommunikation kring Selma stad, sociala media och marknadsföring av GöteborgsLokaler.

Hur GöteborgsLokaler kommer att jobba med kommunikationsarbetet beskrivs mer utförligt i bolagets kommunikationsplan.

Förvaltnings- och bolagsstöd

Ansvarsområdet omfattar reception, arkiv, diarie, dokumenthantering, utveckling och uppföljning dataskyddsfrågor, kontorsservice, uthyrning och administration av parkeringsplatser samt administrativt stöd till bolagets övriga medarbetare.

Inom området förvaltnings- och bolagsstöd finns även ansvaret för arbetsmiljö, internkontroll och säkerhet.

Säkerhet

Målet med GöteborgsLokalers säkerhetsarbete är att minska risken för att en oönskad händelse inträffar och om den ändå inträffar, minimera konsekvenserna för människor, egendom och miljö.

Arbetet syftar till att snarast och återgå till normal drift med ett orubbat eller stärkt förtroende från ägare, medarbetare, hyresgäster och övrig omvärld.

Bolagets ambition är att minska brott och situationer där otrygghet kan uppstå. GöteborgsLokaler driver därför en bred samverkan med alla de aktörer som har möjlighet att påverka utvecklingen. Bolagets bedömning är polisen, bostadsföretagen, övriga fastighetsägare, park & natur och stadsdelsförvaltningen är GöteborgsLokalers viktigaste samverkanspartners. Tillsammans tar GöteborgsLokaler fram metoder och arbetssätt för att uppnå stadens mål.

Arbetsmiljö - medarbetare

Bolagets interna trygghetsarbete, riktat till medarbetaren, är grunden till företagets trygghetsarbete. Utfallet mäts i medarbetarundersökningen. Ex på aktiviteter:

- Skyddsronder
- Krisstöd
- Incidentberedskap
- Utbildning/information

Hyresgäster

Årligen erbjuds och genomförs trygghetsvandringar i och runt GöteborgsLokalers torg. Då en allvarlig händelse rapporteras skall kontakt tas med berörd hyresgäst inom ett dygn.

Internkontroll

GöteborgsLokalers internkontroll syftar till att säkerställa att bolaget når uppsatta mål. Bolaget skall kontrollera att;

- tillämpliga lagar, föreskrifter, riktlinjer mm följs
- tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten
- eliminera eller upptäcka allvarliga fel och brister.

Verksamheten skall drivas ändamålsenligt och kostnadseffektivt med väl dokumenterade system och rutiner för styrning, för att uppnå fastställda mål i budget och ettåriga plan. Följande aktiviteter skall vara utförda:

- Riskanalys.
- Internkontrollplan och åtgärdsplan skall vara fastställd av styrelsen.
- En föreläsning i etik eller motsvarande för alla medarbetare.
- Övervakningsplanen.

Personal

GöteborgsLokaler har genomfört medarbetarundersökningar under många år. Dessa har visat att GöteborgsLokaler har mycket motiverade medarbetare. GöteborgsLokaler fick då ett så kallat MMI (Motiverad Medarbetarindex) resultat på 79 vid senaste mätningen 2014.

Vid 2016 års mätning, då med hela Göteborgs Stad, fick bolaget ett NMI (nöjd Medarbetarindex) på 59 och ett HME (Hållbart medarbetarengagemang) på 71. Bolagets målsättning till kommande undersökning är att minst bibehålla resultatet för HME men öka NMI ett par punkter till 65.

GöteborgsLokalers framgång bygger i hög grad på de egna medarbetarnas kompetens och engagemang, samt att organisationen optimalt utnyttjar den samlade kunskap och erfarenhet som de anställda erbjuder. För att leva upp till dessa högt ställda förväntningar krävs kontinuerlig vidareutbildning av GöteborgsLokalers medarbetare.

Vid nyrekryteringar tar GöteborgsLokaler hänsyn till utbildningar som de sökande har skaffat sig i andra länder/kulturer.

Bolaget erbjuder två praktikplatser per år till studerande. En sommarjobbare anställs för att ta hand om de fyra feriearbetarna som erbjuds plats.

I GöteborgsLokalers likabehandlingsplan finns mer kring medarbetare.

Vi satsar på förebyggande hälsoaktiviteter för bolagets personal, exempelvis motion. Under 2017 har en rad aktiviteter initierats. De som nyttjar tobak har erbjudits professionell avvänjning. Aleforsstiftelsen har genomfört en drogförebyggande föreläsning för alla medarbetare. All personal har också erbjudits ett koncept benämnt Mindfulness, en metod för att hantera stress på ett positivt sätt. Under 2018 kommer de personalfrämjande åtgärderna fortsätta med samma inriktning.

Under 2016 jobbade hela bolaget med en gemensam värdegrund, med utgångspunkt i Göteborgs Stads förhållningssätt. Under kommande år skall bolaget jobba med att väva in denna i företagets arbete mer och mer. Så här ser GöteborgsLokalers värdegrund ut:

Vi vill mer... mer än...



Mer än omtanke

- Vi bryr oss om och engagerar oss i varandra
- Vi visar respekt och tillit till varandra
- Hos oss finns en varm välkomnande stämning
- Vi värnar humor och glädje, och bjuder gärna på oss själva

*Göteborgs Stads förhållningssätt:
Vi bryr oss*



Mer än kompetenta

- Vi tar oss tid att utvecklas – som både individer och bolag
- Vi visar mod att pröva och vilja att tänka nytt
- Vi nyttjar och utvecklar våra kompetenser på bästa sätt
- Vi har ett driv att ständigt lära och ambitioner om att nå längre

*Göteborgs Stads förhållningssätt:
Vi tänker nytt*



Mer än nöjd kund

- Vi har ett engagemang för de vi är till för och skapar kundnytta
- Vi når en affärsmässig utveckling genom att vi är lyhörda för våra kunders behov
- Våra kundrelationer präglas av bra bemötande, god service och tillgänglighet

*Göteborgs Stads förhållningssätt:
Vi vet vårt uppdrag och vem vi är till för*



Mer än kommersiellt

- Vi tänker helhet och är bäst i klassen på samverkan
- Vi gör skillnad genom vårt samhälls-engagemang och långsiktiga arbete
- Det vi gör är på riktigt
- Vi tar ansvar

*Göteborgs Stads förhållningssätt:
Vi arbetar tillsammans*

IT

Under 2018 kommer följande projekt och aktiviteter vara prioriterade:

- Etablera Higab som ny kund hos Framtidens IT.
- Översyn för att hitta rätt Beslutsstödsystem knutet till den nya plattformen (FDA).
- Konsolidering av system och verktyg.

Hållbarhet

Inom begreppet hållbarhet ingår de tre perspektiven:

- Miljö
- Social
- Ekonomi

Miljö

GöteborgsLokalers största påverkan av miljön är genom byggnation (både nyproduktion och ombyggnad) och energianvändning.

Vi använder oss av Sunda Hus för att veta att de ingående materialens komponenter är de bästa ur miljösynpunkt. Alla ingående material och komponenter dokumenteras i varje enskilt byggprojekt.

Energisparplan finns upprättad som sträcker sig fram till år 2020. Åtgärder som enligt plan är planerade att utföras 2018 är bland annat:

- Byten av ventilationsaggregat till nya högeffektiva aggregat med bra värmeåtervinning på ett flertal fastigheter.
- Värmeinjusteringar och driftoptimering på ett flertal fastigheter.
- Driftoptimering av befintliga ventilationssystem på ett flertal fastigheter.
- Optimering av vattenanvändning över hela fastighetsbeståndet genom byten till snålspolande enheter (toaletter, blandare och duschmunstycken).
- Byten/uppgradering av duc-styrningar på ett flertal fastigheter.
- Byte av lysrör/kvicksilverlampor/glödlampor till LED.

Bolagets plan är att GöteborgsLokaler skall förnya sitt miljöcertifierat under 2018.

Social

Vi tar social hänsyn i alla de upphandlingar där det är möjligt. Alla upphandlingar skall vara hållbara.

Ekonomi

Ekonomi är ett verktyg som främjar den hållbara utvecklingen.

Kund – förvaltning

Lokalhyresgästerna

Värdindex

Senaste lokalhyresgästundersökning genomfördes våren 2017. Prioriteringsmatrisen för eget ägda fastigheter vid torg beskrivs nedan.

Vårda

Faktorer inom grönt fält har starkt samband med kundnöjdheten och det relativt högre resultatet gör att dessa har en positiv inverkan på kundernas helhetsattityd. Detta är områden där det bör säkerställas att det goda resultatet upprätthålls.

Prioritera

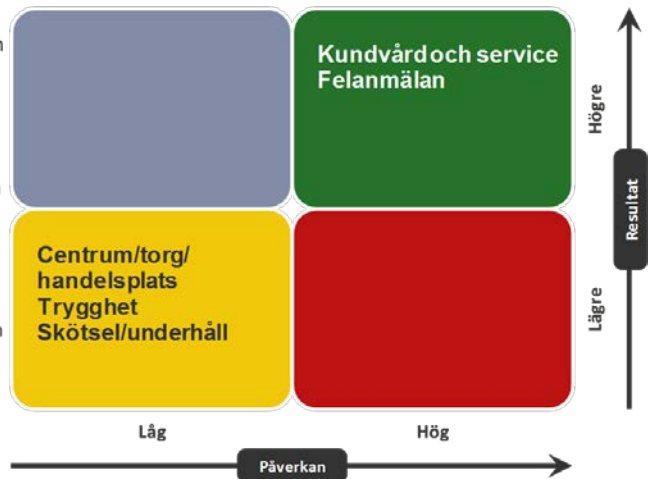
Faktorer inom rött fält har starkt samband med kundnöjdheten, men det relativt lägre resultatet gör att dessa har en negativ inverkan på helhetsattityden. De definieras därför som förbättringsområden.

Kan bli bättre

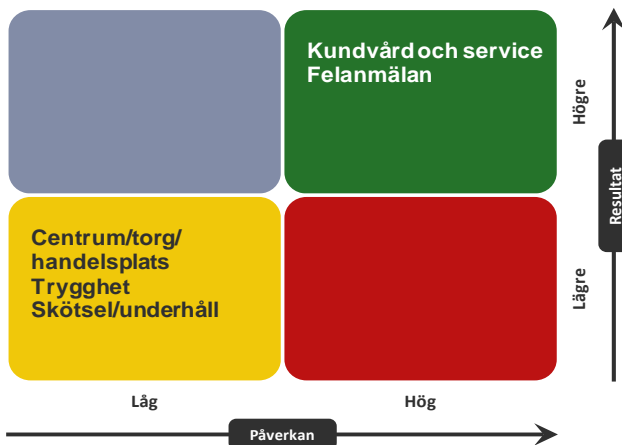
Faktorer inom gult fält har svagt samband med kundnöjdheten, men det relativt låga resultatet visar att det finns förbättringspotential inom dessa områden. Det är dock inte lika viktigt som att förbättra faktorer som hamnar under "Prioritera".

Bevaka

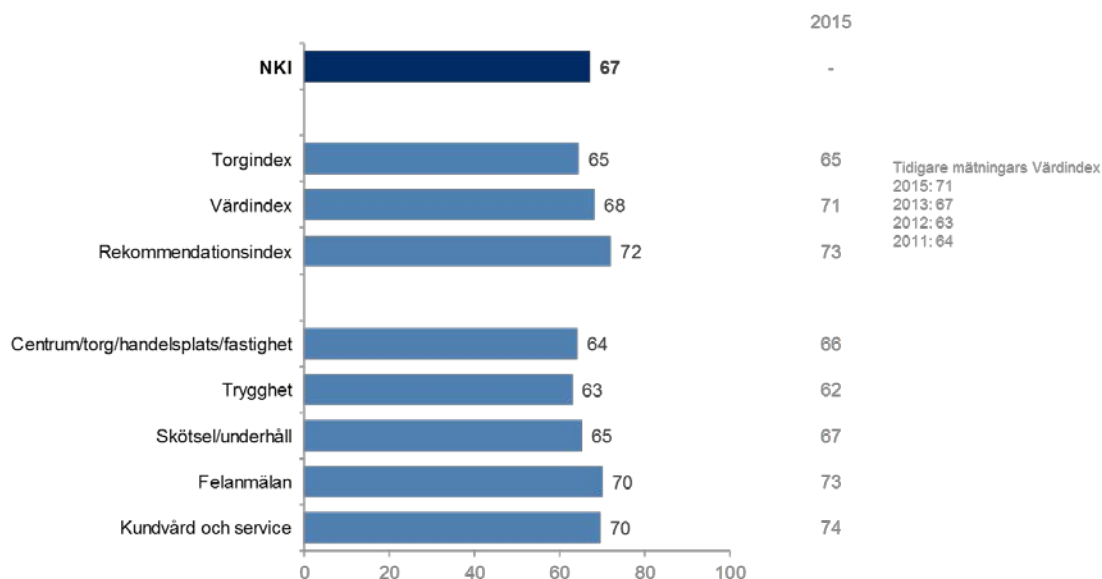
Faktorer inom grått fält har svagt samband med kundnöjdheten idag och relativt högre resultat. Här krävs inga direkta åtgärder men det är viktigt att övervaka dessa eftersom en försämring kan öka betydelsen – kan vara hygienfaktorer.



Samt för eget ägda, solitärer.



Och nedan index för eget ägda lokaler.



Utifrån detta kommer GöteborgsLokaler att fortsatt fokusera på trygghetsfrågor, utbud på handelsplatserna, skötsel och underhåll. Med olika insatser på olika handelsplatser beroende på hur just det ser ut där.

Kundstruktur

För att nå måluppfyllelse i uppdraget att tillhandahålla handel och service till boende i stadsdelarna krävs ett fokus på att kunna tillhandahålla rätt lokaler för olika typ av verksamheter.

Nedan beskrivs kundstrukturen utifrån andel av total hyresintäktsmassa (tkr) ägda och externförvaltade lokaler. Dessa olika målgrupper har olika förutsättningar och behov samt står för olika risk.

- Mindre butiker och serviceverksamhet: 23 % av totala hyresuppbörden
- Större butiker och kedjor: 36 % av totala hyresuppbörden
- Göteborgs Stad (förvaltningar och bolag, LF, LS) och Vård (VGR & privata), 41 %

Torgens kunder och besökare

Torgindex

GöteborgsLokaler har tidigare ingått i en gemensam kundundersökning tillsammans med Göteborgs Stads Bostadskoncern. Vid senaste mätningen 2016 valde endast Bostadsbolaget och Gårdstensbostäder att ta med torgfrågor (frågor till de boende om vilka betyg de ger sitt närmaste lokala torg). Därmed har bolaget bara resultat från dessa och inte från Familjebostäders och Poseidons hyresgäster och torg. Det gör också att organisationen inte kan jämföra med tidigare års resultat. Under 2017 pågår ny upphandling av kundundersökning.

Det, för oss oerhört viktiga, resultat bolaget har från Bostadsbolagets och Gårdstensbostäders bostadshyresgäster visar att GöteborgsLokaler bör rikta in företagets arbete på i första hand utbudet som helhet (67) och skötseln (80), vilka har gått ner något sedan tidigare mätning.

GöteborgsLokaler får fina betyg på tryggheten under butikernas öppettider (86) och helhetsbetyget är på 75, på en 100-gradig skala.

För att torgen skall upplevas som levande handels- och mötesplatser arbetar GöteborgsLokaler mycket med gestaltning av torgen via ex blommor, skyltar, utemöbler, belysning, platser för lek och evenemang. I detta lyfter bolaget också in barnperspektivet.

GöteborgsLokaler lägger stort fokus på att skapa trygga och trevliga mötesplatser där handel, service och vardagliga möten går hand i hand. Dock är alla torg olika och har olika förutsättning och därmed så blir åtgärderna anpassade utifrån respektive handelsplats. Dessa aktiviteter beskrivs i de handlingsplanerna som tas fram för varje handelsplats varje år.

I och med Torg-uppdraget kan bolaget satsa extra mycket på ovan beskrivna åtgärder.

Externförvaltningsuppdraget

Företagets externförvaltningsuppdrag omfattar ekonomisk förvaltning av lokalerna för bolagen i Bostadsklustret om ca 219 000 kvm, Landala Torg, Wieselgrensplatsen och Kärra Centrum totalförvaltas på uppdrag av Fastighetskontoret om ca 37 000 kvm och för Lokalklustret totalförvaltas för Parkeringsbolaget ca 13 500 kvm.

GöteborgsLokalers externförvaltningsuppdrag omfattar även centrumutveckling på handelsplatser där externförvaltningskunderna äger fastigheter. Förvaltning av stadens torghandelsplatser Kapellplatsen, Olskrokstorget och Kungstorget ingår också i uppdraget.

Samordning av flera fastighetsägares lokalbestånd inom ett geografiskt område ger större möjligheter till god stadsutveckling. Genom rätt mix kan organisationen skapa ett bredare utbud av handel och service. GöteborgsLokalers specialisering innebär en kunskapsuppbyggnad som bolaget drar nytta av över hela staden.

GöteborgsLokaler lägger stort fokus på att levandegöra sina handelsplatser genom evenemang och kultursatsningar. Dessa satsningar sker även på externförvaltade handelsplatser och ofta kan egna och de externförvaltade lokalerna dra nytta av gemensamma aktiviteter. Det nära samarbetet med bolagets uppdragsgivare inom Bostadsklustret innebär både en kvalitets-höjande specialisering och en kunskapsöverföring till ömsesidig nytta.

GöteborgsLokaler samarbetar med Framtidens Byggutveckling för att på ett effektivt arbetssätt dra nytta av varandras erfarenheter i bygg- och stadsutvecklingsprojekt.

Kund – IT

Framtidens IT

För att ytterligare utveckla Framtidens IT har samtliga medarbetare genomgått en ITIL-utbildning. Denna syftar till att öka kvalité och prestanda på de tjänster som avdelningen levererar. Utfallet mäts kontinuerligt mot de åtaganden som finns mot kunderna (sk SLA – Service Level Agreement). Framtidens IT har också organiserat och grupperat sig enligt ITIL´s processer. I uppdraget ingår kontinuerlig kompetensutveckling avseende nya programversioner och ny teknik. Se mer om Framtidens IT på sidan 11.

Budget

Budget - Resultaträkning

Budgeten för GöteborgsLokaler bygger på följande förutsättningar:

- Verksamheten i budgeten avser bolagets löpande drift. Bolagets fastigheter har i denna budget en sammanlagd yta om 167 700 kvm. Antalet anställda vid budgetperiodens utgång bedöms uppgå till 62 personer.

Torguppdraget

Insatser för att rusta upp de lokala torgen ska genomföras. GöteborgsLokaler har av Kommunfullmäktige utpekats som huvudansvarig för detta. 50 mnkr är avsatt för uppdraget och kommer finansieras via/genom tillskott från Stadshus AB-koncernen. Åtgärderna för denna satsning budgeteras till 50 mnkr och fördelade att -32 mnkr ingår i prognos 2017 och -18 mnkr i resultatet för budget 2018 som jämförelsestörande post. Vi har antagit att kompensation sker för den del som bolaget gör negativt resultat, därmed blir det egna kapitalet lika med 2016 år utgång för både 2017 och 2018. Nyckeltalen för resultaträkningen visar aktuell budget/prognos medan nyckeltal för balansräkning antas att det egna kapitalet inte försämrats med tanke på torguppdraget.

Målbild ekonomi är kompletterad med siffror exklusive ”riktat uppdrag”.

Rörelseresultatet budgeteras till -1,5 mnkr, exklusive ”riktat uppdrag” uppgår resultatet till 16,2 mnkr (föregående prognos 15,6) och resultat efter finansnetto budgeteras till -1,7 mnkr, exklusive ”riktat uppdrag” uppgår resultatet till 16,0 mnkr (föregående prognos 15,3). Exklusive torgsatsningen ligger budget 2018 i nivå med föregående års senaste prognos.

Resultatrapport "GöteborgsLokaler"

Budget 2018

Resultatrapport	Budget	Prognos aug	Avvik	Utfall
(belopp i tkr)	2018	2017		2016
Intäkter	210 519	208 400	2 119	208 575
Fastighetskostnader	-107 595	-108 438	843	-111 529
Resultat före övriga kostnader	102 924	99 962	2 962	97 046
Övriga förvaltningskostnader	-20 225	-17 044	-3 181	-16 607
Personalkostnader	-36 379	-34 324	-2 055	-32 164
Avskrivningar och nedskrivningar	-30 094	-33 001	2 907	-29 132
Jämförelsestörande poster	-17 710	-32 115	14 405	0
Rörelseresultat	-1 484	-16 522	15 038	19 143
Finansnetto	-250	-250	0	-679
RESULTAT	-1 734	-16 772	15 038	18 464

Intäkter

Bolagets intäkter budgeteras till 210,5 (208,4) mnkr. Hyresintäkter budgeteras till 162,3 (163,5) mnkr. Till detta kommer 18,2 (19,1) mnkr i förvaltningsintäkter från extern-förvaltningen och fakturering för centrumutveckling och bredbandsintäkter. Övriga intäkter uppgår i budget till 30,0 mnkr (25,8) och avser intäkter för vår IT-enhet, ökningen för övriga intäkter avser såld IT-tjänst (dator, skärm mm).

Vi har i budget antagit 1,5 % inflation. Hyresintäkterna minskar mot föregående prognos augusti med -1,2 mnkr och avser minskade hyror för ombyggnadstillägg med -2,8 mnkr. Hyresbortfallet på -8,2 mnkr motsvarar ca 5,0 % av hyran.

Kostnader

Fastighetskostnaderna budgeteras till -107,6 (-108,4) mnkr. Underhållskostnaderna uppgår i budget till -33,5 mnkr (-33,2). Underhållsprojekten är av varierande storlek mellan 50 tkr och 5 mnkr.

Bolagets övergripande syn på förhållande mellan reparationer och underhåll är att om underhåll inte genomförs så ökar reparationskostnaden. Bolaget strävar efter att ha ett så effektivt underhåll som

möjligt. Detta möjliggör samordningsvinster och kostnadsbesparingar då underhåll generellt är billigare över tid än reparationer.

För varje fastighet finns en långsiktig underhållsplan. Vid budgettillfällena går varje underhållsplan igenom för att kontrollera att rätt underhåll görs för att säkerställa fastighetens standard och värde. Eventuella justeringar görs även vid prognostillfällen.

Sedvanligt underhåll för att bibehålla fastigheternas skick och värde kommer ske i enlighet med bolagets underhållsplan.

Taxebundna kostnader (el, värme, vatten och sopavgifter) budgeteras till -21,7 (-21,3) mnkr. Övriga fastighetskostnader budgeteras till -53,7 (-54,4) mnkr och avser främst driftsadministration.

Under 2018 fortsätter vi med Torgsatsningar genom att:

- Utveckla handlarna och handelsplatserna. Vi vill öka nyttan både för de som driver verksamheter på torgen och för de som besöker torgen. Detta mäts genom Torgindex, Hyresgästindex, utvärderingar i samband med aktiviteter, utbildningar, mm. Vi vill också aktivt mäta antalet besökare på torget, tex via ICA, biblioteken och besöksräknare för att följa upp effekten av arbetet.
- Hitta bästa samarbetsformerna och formerna dialog/inflytande för verksamheterna på handelsplatserna.
- De lokala torgen utvecklas till levande närmiljöer och sociala mötesplatser (barnperspektivet) och stärka dess attraktionskraft. Mäts genom Torgindex.

Detta genom att arbeta med bl.a. gestaltning, dekor, skyltar, evenemang, blommor, planteringar, utemiljö, plats för lek, utbildningar för handlarna.

I vår strategianalys så har Kärra tillkommit som handelsplats och fått strategi "Hög", övriga handelsplatser lika föregående år. Vår totala torgsatsning ligger på -5,0 mnkr i budget (-5,1) och är en del av övriga fastighetskostnader tillsammans med driftsadministration.

Övriga förvaltningskostnader budgeteras till -20,2 (-17,0) och avser centrala kostnader och kostnader för vår IT-enhet samt management fee på -0,6 mnkr till Stadshus AB. Ökningen av övriga förvaltningskostnader avser främst köpt tjänst (dator, skärm mm) där det finns motsvarande intäktspost inom övriga intäkter.

Personalkostnader budgeteras till -36,4 (-34,3) mnkr och avskrivningar budgeteras till -30,1 (-33,0) mnkr minskningen avser motpost minskade hyresintäkter/ombyggnadstillägg.

Finansnetto budgeteras till -0,3 (-0,3) mnkr för 2018. Räntekostnaden för nya lån belastar inte resultaträkningen för 2018 då dessa kostnader kommer att aktiveras främst i Selma-projekten.

Budget - Balansräkning

50 mnkr är avsatt för Torguppdraget och kommer finansieras via/genom tillskott från Stadshus AB-koncernen. Åtgärderna för denna satsning budgeteras till 50 mnkr och fördelade att -32 mnkr ingår i prognos 2017 och 18 mnkr i resultatet för budget 2018 som jämförelsestörande post. Vi har antagit att kompensation sker för den del som bolaget gör underskott, därmed blir det egna kapitalet lika med 2016 år utgång för både 2017 och 2018. Nyckeltalen för resultaträkningen visar aktuell budget med nyckeltal för balansräkning antas att det egna kapitalet inte försämrats med tanke på torguppdraget.

GöteborgsLokalers egna kapital uppgår i budgeten till 443 mnkr, vilket ger en synlig soliditet på ca 35 (48) %. Minskningen beror på att balansomslutning ökar med framförallt våra stora investeringsprojekt (pågående arbeten/lån) med drygt 300 mnkr för 2018.

Balans och Nyckeltal "GöteborgsLokaler"

Budget 2018

(belopp i tkr)

RR	2018	2017	2016	2015	2014
	(BU)	(P8)			
Nettoomsättning	210 519	208 400	208 575	211 561	196 134
Driftskostnader	-130 547	-130 975	-131 425	-125 994	-120 346
Resultat före övriga kostnader	79 972	77 425	77 150	85 567	75 788
Övriga rörelsekostnad	-81 456	-93 947	-58 007	-65 144	-41 408
Rörelseresultat	-1 484	-16 522	19 143	20 423	34 380
Finansnetto	-250	-250	-679	-1 953	-3 726
Resultat före skatt och bokslutsdisp	-1 734	-16 772	18 464	18 470	30 654

BR	2018	2017	2016	2015	2014
	(BU)	(P8)			
Anläggningstillgångar	1 159 524	850 618	783 619	756 648	746 299
Omsättningstillgångar	26 072	26 072	59 678	50 089	82 563
Tillgångar	1 185 596	876 690	843 297	806 737	828 862
Eget Kapital	419 532	419 532	419 532	420 074	431 529
Obeskattade reserver	22 166	22 166	22 166	17 768	12 000
Avsättningar	58 883	58 883	58 883	56 092	51 085
Långfristiga skulder	583 000	273 000	240 000	240 000	240 000
Kortfristiga skulder	102 015	103 109	102 716	72 803	94 248
Skulder och EK	1 185 596	876 690	843 297	806 737	828 862

Nyckeltal*	2018	2017	2016	2015	2014
	(BU)	(P8)			
Rörelsemarginal	-1%	-8%	9%	10%	18%
Nettomarginal	-1%	-8%	9%	9%	16%
Kassalikviditet	26%	25%	59%	69%	88%
Soliditet	35%	48%	52%	52%	52%
Bokfört värde fastigheter	858 000	723 000	721 000	725 000	680 000
Marknadsvärde fastigheter	1 472 800	1 472 800	1 472 800	1 373 700	1 061 000
Intäkter från Göteborgs Stad	126 311	124 116	120 743	117 424	111 796
Intern nettoomsättning	60%	60%	58%	56%	57%
Kassaflöde från löpande verksamheten	46 070	48 344	47 596	44 000	46 300
Bruttoinvesteringar	339 000	100 000	58 215	46 126	90 327
Lönekostnader exkl arvoden	36 379	34 324	32 164	31 623	30 281
Anställda	62	62	61	64	60
Årsarbetare	62,0	62,0	61,0	58,0	57,0
Nöjd Medarbetar Index (NMI)	65	0	59	0	0
Hållbart Medarbetar Engagemang (HME)	71	0	71	0	0
Förvaltnad yta i kvm	434 000	435 000	432 000	435 000	478 000
Uthyrningsgrad förvaltnad yta	93%	93%	90%	91%	92%
Förvaltade antal p-platser	1 777	1 777	1 539	1 539	1 539
Antal pågående detaljplaner	3	4	3	3	3
Nöjd Kund Index -Hyresgästindex	68	68	0	71	67
Nöjd Kund Index -Torgindex (kundens kund)	72	0	0	0	75

Budget - Investeringar

Budgeterade (upparbetade) investeringar för 2018 ligger på 339 mnkr, här ingår bl.a. Selma stad 234 mnkr, upprustning Hammarkullebadet 35 mnkr, projektering påbyggnad Engelbrektskatan 8 mnkr, Hammarkulletorget fasad 14 mnkr och Länsmanstorget 12 mnkr samt reinvesteringar på 36 mnkr och IT-investeringar på drygt 1 mnkr. För dessa projekt behöver bolaget också ett upplåningsbehov på ca 310 mnkr för att finansiera dessa ny- och ombyggnationer.

Investering underlag 2018-2028

Till stadens sammanställning av långsiktiga investeringsplaner har GöteborgsLokaler för kommande period 2018-2028 inrapporterat utöver 2018 års investeringar, fortsättning Selma 2019 (92 mnkr), fortsättning fasadarbete Hammarkullen 27 mnkr samt byggstart Engelbrektskatan på- och ombyggnad 160 mnkr fördelade på 2019 och 2020. Lorensbergsgatan (företagsbostäder) 34 mnkr beräknas få planbesked först 2020 med möjlig byggstart 2022. Budgeterade mindre reinvesteringar ligger på ca 40 mnkr per år.

För 10-års perioden uppgår den totala investeringen till 1 miljard med ett upplåningsbehov på ca 640 mnkr för att finansiera dessa ny- och ombyggnationer.

Investeringsprognos för period 2018-2028 (Mkr)																
År			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028			
Område/objekt	Grön (*)	Kategori 1-3 (**)	Inv. kostn Brutto	Inv. kostn Brutto	Inv. kostn Brutto	Inv.kostn Brutto	Inv.kostn Brutto	Inv.kostn Brutto	Inv.kostn Brutto	Inv.kostn Brutto	Inv.kostn Brutto	Inv.kostn Brutto	Inv.kostn Brutto	Totalt inv.kostn. 2018-2022	Totalt inv.kostn. 2023-2028	Totalt inv.kostn. 2018-2028
Nyinvesteringar																
1 Verksamhetslokaler Nya Selma stad		1	234	92	0	0	0	0	0	0	0	0	0	326	0	326
2 Påbyggnad företagsbostäder Lorensbergsgatan 3		1	0	0	0	0	34	0	0	0	0	0	0	34	0	34
3 Påbyggnad Engelbrektskatan		1	8	80	80	0	0	0	0	0	0	0	0	168	0	168
Övrigt			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa Nyinvesteringar (Mkr)			242	172	80	0	34	0	0	0	0	0	0	528	0	528
Reinvesteringar																
1 Upprustning Hammarkullebadet		1	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35	0	35
2 Hammarkulletorget fasad		1	14	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41	0	41
3 Länsmanstorget		1	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	0	12
Övrigt		1	36	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	196	240	436
Summa Reinvesteringar			97	67	40	40	40	40	40	40	40	40	40	284	240	524
Summa Investeringar (Mkr)			339	239	120	40	74	40	40	40	40	40	40	812	240	1 052
Fasta priser (****)																
Reducering index (-%)			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Summa Fasta Priser (Mkr)			339	239	120	40	74	40	40	40	40	40	40	812	513	1 325
Upplåningsbehov (***)																
År			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028			
Totalk (Mkr)			310	220	80	0	30	0	0	0	0	0	0	640	0	640

Risker förknippade med måluppfyllelse

Se den av styrelsen fastställda Risk- och Sårbarhetsanalysen och SWOT.