



**STYRELSEHANDLING nr 7  
2016-04-25**

**Delårsbokslut per 03-31 2016 / UR1**

**Förslag till beslut**

---

Styrelsen föreslås besluta att fastställa bokslutet per 31/3 2016 enligt bifogat förslag.

## Bokslut mars 2015 GöteborgsLokaler

### Resultaträkning i sammandrag

(belopp i tkr)

#### Intäkter

Hysesintäkter

Förvaltningsintäkter

Övriga intäkter

**Summa intäkter**

#### Kostnader

Fastighetsskötsel

Underhåll

Taxebundna kostnader

Riskkostnader och avgälder

Fastighetsskatt

Övriga fastighetskostnader

**Summa fastighetskostnader**

**Resultat före övriga kostnader**

Övriga förvaltningskostnader

Avskrivningar

**Rörelseresultat**

Räntenetto

**Summa finansnetto**

**RESULTAT**

### Period

**Utfall**

*jan-mar*

**Budget**

*jan-mar*

**Avvik**

*Utfall-Budget*

**Utfall  
fg år**

*jan-mar 2015*

39 444	39 082	362	39 500
5 195	5 327	-132	5 113
5 973	5 745	228	5 151
<b>50 612</b>	<b>50 154</b>	<b>458</b>	<b>49 764</b>
-3 725	-3 812	87	-3 057
-6 330	-6 585	255	-7 478
-8 141	-7 395	-746	-7 734
-298	-259	-39	-60
-1 385	-1 385	0	-1 308
-11 076	-11 887	811	-9 962
<b>-30 955</b>	<b>-31 323</b>	<b>368</b>	<b>-29 599</b>
<b>19 657</b>	<b>18 831</b>	<b>826</b>	<b>20 165</b>
-7 942	-7 834	-108	-7 500
-7 355	-7 424	69	-6 756
<b>4 360</b>	<b>3 573</b>	<b>787</b>	<b>5 909</b>
-204	-487	283	-538
<b>-204</b>	<b>-487</b>	<b>283</b>	<b>-538</b>
<b>4 156</b>	<b>3 086</b>	<b>1 070</b>	<b>5 371</b>

## Kommentarer till marsbokslut 2016 - GöteborgsLokaler

---

### Utfall till och med perioden mot budget för perioden

#### Sammanfattning

GöteborgsLokalers resultat efter finansiella poster uppgick till en vinst på 4,2 mnkr. För perioden var det budgeterat en vinst på 3,1 mnkr. Den positiva avvikelser på 1,1 mnkr förklaras främst genom:

**Intäkterna** uppgick till 50,6 mnkr och avviker positivt mot budget med 0,5 mnkr. Hyresintäkterna avviker positivt med 0,4 mnkr. Förvaltningsintäkter har mindre negativ avvikelse mot budget på -0,1 mnkr och övriga intäkter har en positiv avvikelse på 0,2 mnkr.

**Summa fastighetskostnader** uppgick i utfallet till -30,9 mnkr och har en positiv avvikelse på 0,4 mnkr jämfört med budget. Inom fastighetskostnader har värmen en större negativ avvikelse -0,9 mnkr pga kall vinter samt en positiv avvikelse inom övriga fastighetskostnader på 0,8 mnkr. Övriga poster har mindre positiva och negativa avvikelser.

**Övriga förvaltningskostnader** uppgick i utfallet till -7,9 mnkr vilket är -0,1 över.

Utfallet för **avskrivningarna** på - 7,4 mnkr ligger i nivå med budget.

**Räntenettot** avviker positivt mot budget med 0,3 mnkr.

# **Uppföljningsrapport 1 2016 Bolag**

---

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

## Innehållsförteckning

<b>1 Sammanfattning .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Resultatredovisning och verksamhetsanalys .....</b>	<b>4</b>
2.1 Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling.....	4
2.1.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler .....	4
2.2 Resultatanalys till och med perioden och helår .....	5
2.2.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler .....	5
2.3 Investeringar .....	7
2.3.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler .....	7
2.4 Utveckling inom personalområdet.....	7
2.4.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler .....	7
2.5 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag .....	7
2.5.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler .....	7
2.6 Nyckeltalsredovisning .....	8
2.6.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler .....	8

# 1 Sammanfattning

## Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Bolaget har genomfört en tillgänglighetsinventering av alla fastigheter och nu pågår arbetet att åtgärda de brister som inventeringen visat. GöteborgsLokaler har övertagit förvaltningen av Parkeringsbolagets fastigheter för de delar som inte avser parkeringsanläggningar. Uppdraget omfattar 7 fastigheter, störst är Focushuset och parkeringsbolagets tidigare kontor i Haga, där bland annat Accessakuten är hyresgäst. Bolaget har driftsatt Winst 2.0 under våren.

## **2 Resultatredovisning och verksamhetsanalys**

### **2.1 Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling**

#### **2.1.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler**

##### **Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling**

När efterverkningarna av det tragiska dubbelmordet på Vårväderstorget i mars 2015 lagt sig har GöteborgsLokaler haft ett år där det ordinarie arbetet stått i centrum.

Utvecklingen av Selma Lagerlöfs Torg går vidare. Projektering pågår, vi har anlitat projektledare för bygget och hyresförhandlingar med stadsdelsförvaltningen är klara. Diskussioner med hyresgäster för affärshuset är också långt gångna.

Utvecklingen av Frihamnen fortsätter enligt tidsplan och GöteborgsLokaler deltar i detaljplanearbetet, främst med inriktning och förutsättningar för och placering av handel och verksamheter.

I Hammarkullen har Angereds folkhögskola flyttat in i centrumbyggnaden under hösten som en del av projektet ”Lärandets Torg”. Bostadsbolagets köp av 891 lägenheter i Hammarkullen innebär också att vi får förvaltningen av ytterligare ett 30-tal lokaler. En totalrenovering av Hammarbadet projekteras, slutligt beslut fattas av Idrotts- och föreningsnämnden i maj 2016. Vi bygger också om i Hammarkullen för ett nytt medborgarkontor.

GöteborgsLokaler har från 1 april fått ett större förvaltningsuppdrag från Parkeringsbolaget. Det omfattar lokaler i parkeringsanläggningar, 7 fastigheter där den förvaltade ytan totalt är 17 195 kvm.

I Rannebergen har badet lagts ner och där pågår ett utvecklingsarbete tillsammans med bland annat Stadsdelen och Bostadsbolaget för att dra nytta av lokalen.

Större renoveringar/utvecklingar av fastigheter pågår eller är klara bland annat på Axel Dahlströms torg, Brunnsbotorget och vårdcentralerna i Brämaregården och Styrso liksom för folktandvården på Vårväderstorget.

GöteborgsLokaler har genomfört en tillgänglighetsinventering av våra fastigheter och nu genomförs de åtgärder som följer av inventeringen.

Bolaget har under detta år driftsatt Winst 2.0 för hantering av inköpsavtal, beställningar och fakturor. Driftsättningen har varit framgångsrik och innebär viss rationalisering av administrationen.

Utbildning har genomförts i konflikthantering, alla medarbetare har möjlighet att delta. Bolaget har också startat ett värdegrundsarbete för att utveckla verksamheten. Värdegrundsarbetet har som mål att utveckla delar med förbättringsmöjligheter men också att ytterligare stärka och synliggöra våra starka sidor. Vi har genomfört en större kvalitetsrevision av förvaltningsprocessen inom bolaget.

## 2.2 Resultatanalys till och med perioden och helår

### 2.2.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

#### Resultaträkning i sammandrag

tkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg Prognos	Budget	Bokslut fg år
<b>Intäkter</b>								
Hyresintäkter	39 444	39 082	362	39 500	158 998	156 330	156 330	166 019
Förvaltningsintäkter	5 195	5 327	-132	5 113	20 310	21 307	21 307	21 480
Övriga intäkter	5 973	5 745	228	5 151	22 980	22 980	22 980	24 062
<b>Summa intäkter</b>	<b>50 612</b>	<b>50 154</b>	<b>458</b>	<b>49 764</b>	<b>202 288</b>	<b>200 617</b>	<b>200 617</b>	<b>211 561</b>
<b>Kostnader</b>								
Fastighetsskötsel	-3 725	-3 812	87	-3 057	-12 763	-12 618	-12 618	-13 445
Underhåll	-6 330	-6 585	255	-7 478	-34 490	-34 490	-34 490	-38 935
Taxebundna kostnader	-8 141	-7 395	-746	-7 734	-22 634	-22 112	-22 112	-21 778
Riskkostnader och avgälder	-298	-259	-39	-60	-1 057	-1 035	-1 035	-898
Fastighetsskatt	-1 385	-1 385	0	-1 308	-5 540	-5 540	-5 540	-5 540
Övriga fastighetskostnader	-11 076	-11 887	811	-9 962	-49 734	-47 549	-47 549	-45 398
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-30 955</b>	<b>-31 323</b>	<b>368</b>	<b>-29 599</b>	<b>-126 218</b>	<b>-123 344</b>	<b>-123 344</b>	<b>-125 994</b>
<b>Resultat före övriga kostnader</b>	<b>19 657</b>	<b>18 831</b>	<b>826</b>	<b>20 165</b>	<b>76 070</b>	<b>77 273</b>	<b>77 273</b>	<b>85 567</b>
Övriga förvaltningskostnader	-7 942	-7 834	-108	-7 500	-28 431	-31 336	-31 336	-29 685
Avskrivningar	-7 355	-7 424	69	-6 756	-29 694	-29 694	-29 694	-35 821
Jämförelsestörande poster	0	0	0	0	0	0	0	362
<b>Rörelseresultat</b>	<b>4 360</b>	<b>3 573</b>	<b>787</b>	<b>5 909</b>	<b>17 945</b>	<b>16 243</b>	<b>16 243</b>	<b>20 423</b>
Räntenetto	-204	-487	283	-538	-700	-1 950	-1 950	-1 953
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa finansnetto</b>	<b>-204</b>	<b>-487</b>	<b>283</b>	<b>-538</b>	<b>-700</b>	<b>-1 950</b>	<b>-1 950</b>	<b>-1 953</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>4 156</b>	<b>3 086</b>	<b>1 070</b>	<b>5 371</b>	<b>17 245</b>	<b>14 293</b>	<b>14 293</b>	<b>18 470</b>

## Utfall till och med perioden

### Sammanfattning

GöteborgsLokalers resultat efter finansiella poster uppgick till en vinst på 4,2 mnkr. För perioden var det budgeterat en vinst på 3,1 mnkr. Den positiva avvikelsen på 1,1 mnkr förklaras främst genom:

**Intäkterna** uppgick till 50,6 mnkr och avviker positivt mot budget med 0,5 mnkr. Hyresintäkterna avviker positivt med 0,4 mnkr. Förvaltningsintäkter har mindre negativ avvikelse mot budget på -0,1 mnkr och övriga intäkter har en positiv avvikelse på 0,2 mnkr.

**Summa fastighetskostnader** uppgick i utfallet till -30,9 mnkr och har en positiv avvikelse på 0,4 mnkr jämfört med budget. Inom fastighetskostnader har värmen en större negativ avvikelse -0,9 mnkr pga kall vinter samt en positiv avvikelse inom övriga fastighetskostnader på 0,8 mnkr. Övriga poster har mindre positiva och negativa avvikelser.

**Övriga förvaltningskostnader** uppgick i utfallet till -7,9 mnkr vilket är -0,1 över.

Utfallet för **avskrivningarna** på -7,4 mnkr ligger i nivå med budget.

**Räntenettot** avviker positivt mot budget med 0,3 mnkr.

### Prognos

#### Sammanfattning

Resultat efter finansnetto prognostiseras till en vinst på 17,2 mnkr. För perioden var det budgeterat en vinst på 14,3 mnkr. Den positiva avvikelsen mot budget är 2,9 mnkr och förklaras enligt nedan:

**Intäkterna** uppgår i prognos till 202,3 mnkr och ökar i prognos jämfört med budget med 1,7 mnkr och avser främst ökade hyror med 2,7 mnkr samt att våra förvaltningsintäkter minskar med -1,0 mnkr då vår skattechef går i pension till sommaren och sålda tjänster upphör med detta.

**Summa fastighetskostnader** uppgår i prognos till -126,2 mnkr och ökar i prognos jämfört med budget med -2,9 mnkr och avser främst en omklassificering av vår affärsutveckling (organisatoriskt) som i budget låg inom övriga förvaltningskostnader med -1,9 mnkr samt att värmekostnaderna ökar med -0,5 mnkr. Vi kommer också anställa en bygglédare vilket ingår i prognosavvikelsen på ca -0,5 mnkr.

**Övriga förvaltningskostnader** uppgår i prognos till -28,4 mnkr och minskar i prognos jämfört med budget med 2,9 mnkr beroende omflyttning av affärsutveckling till övriga fastighetskostnader med 1,9 mnkr samt att vår skattechef går i pension till sommaren 1,0 mnkr. **Avskrivningar** uppgår i prognos till -29,7 mnkr vilket är lika med budget.

Bolagets **räntenetto** minskar i prognos med 1,3 mnkr jämfört med budget beroende på lägre kostnadsränta på våra lån.

## 2.3 Investeringar

### 2.3.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

#### Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter i mkr	Utfall t o m mars	Prognos helår	Budget helår
Nyinvesteringar			
Reinvesteringar	3	37	32
<b>SUMMA INVESTERINGAR</b>	3	37	32

#### Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Benämning projekt enl. inv. plan, i mkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Förnyelse Selma Lagerlöfs torg	290	2	290	2 018,4
Företagsbostäder, Lorensbergsatan	34	0,2	34	2 017,4

Utvecklingen av **Selma Lagerlöfs Torg** går vidare. Projektering pågår, vi har anlitat projektledare för bygget och hyresförhandlingar med stadsdelsförvaltningen är klara. Diskussioner med hyresgäster för affärshuset är också långt gångna.

## 2.4 Utveckling inom personalområdet

### 2.4.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

#### Utveckling inom personalområdet

Bolaget har under detta år driftsatt Winst 2.0 för hantering av inköpsavtal, beställningar och fakturor. Driftsättningen har varit framgångsrik och innebär viss rationalisering av administrationen.

Utbildning har genomförts i konflikthantering, alla medarbetare har möjlighet att delta. Bolaget har också startat ett värdegrundsarbete för att utveckla verksamheten. Värdegrundsarbetet har som mål att utveckla de delar där det finns förbättringsmöjligheter men också ytterligare stärka och synliggöra våra starka sidor. Vi har genomfört en större kvalitetsrevision av förvaltningsprocessen inom bolaget.

## 2.5 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

### 2.5.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Inget att rapportera

## 2.6 Nyckeltalsredovisning

### 2.6.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

#### Nyckeltalsredovisning

	Utfall perioden 2016	Budget/målvärde för perioden	Budget/målvärde för helår 2016	Utfall 2015	Utfall 2014	Utfall 2013
<b>De vi är till för</b>						
NKI	-	-	-	-	-	-
NKI Torgindex	ny mätning 2016	-	72	-	74	73
NKI Hyresgäsindex	ny mätning 2016	-	67	71	-	67
<b>Verksamhet</b>						
Förvaltd lokalyta kvm	442 000	-	444 000	435 000	478 000	482 000
Uthyrningsgrad	92,1 %	-	93 %	88,9 %	90,9 %	90,7 %
Förvaltade p- platser	-	-	-	-	-	-
Försäljningsgrad	-	-	-	-	-	-
<b>Medarbetare</b>						
NMI	-	-	-	-	-	-
HME	Första mätning 2016	-	-	-	-	-
MMI	ny mätning 2016	-	79	-	79	77
<b>Ekonomi</b>						
Rörelseresultat	4 360	3 573	5 909	20 422	34 380	30 551
Rörelsemarginal	9 %	7 %	8 %	10 %	18 %	17 %
Resultat efter fin poster	4 156	3 086	14 293	18 470	30 654	2 034
Nettomarginal	8 %	6 %	7 %	9 %	16 %	1 %
Kassalikviditet	69 %	-	73 %	69 %	88 %	49 %
Soliditet	51 %	-	52 %	52 %	52 %	52 %
Eget kapital	413 006	-	427 752	420 074	431 529	330 708

Förklaringar till bolagsspecifika måtvärden.

*Torgindex* kommer från den gemensamma undersökningen bolaget gör tillsammans med Bostadsklustret. Där frågas de boende om vilket betyg de ger sitt närmaste lokala torg.

*Hyresvärdindex* kommer från bolagets kundundersökning i vilken GöteborgsLokaler frågar sina lokalhyresgäster om vad de tycker om bolaget som hyresvärd.

*HME* undersökning nytt from 2016 via staden.

*MMI* undersökning ej gjord för perioden, nästa mätning 2016 via staden.

*Budget/målvärden 2016 ej gjorda för balansräkning.*