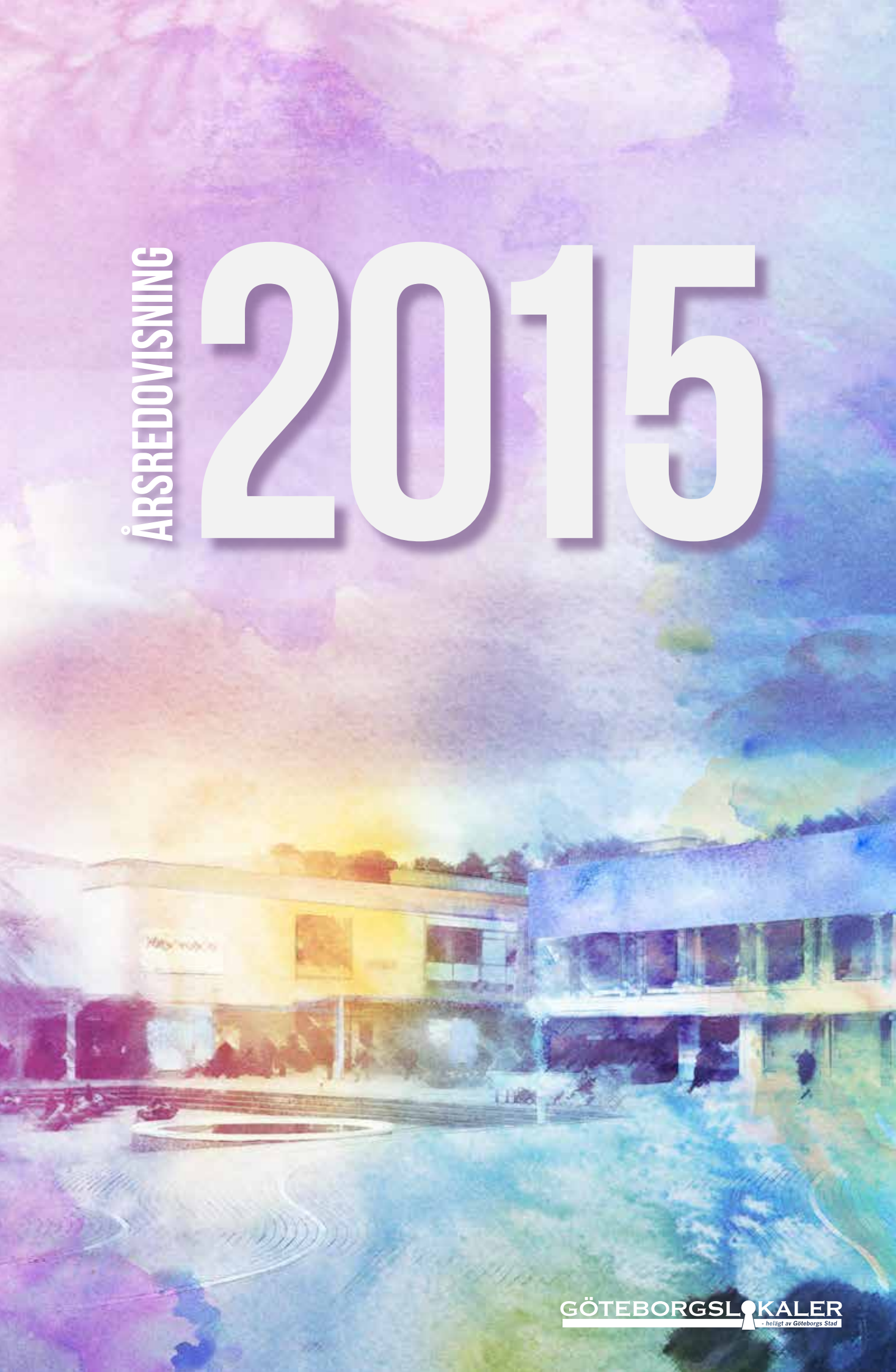
ÅRSSTÄMMA HANDLING nr 6
2016-03-04

Framställande av årsredovisning och revisionsberättelse

GÖTEBORGSLOKALER
- helägt av Göteborgs Stad

ÅRSREDOVISNING 2015



GÖTEBORGSLOKALER
- helägt av Göteborgs Stad

Locals

I år bär GöteborgsLokalers årsredovisning formen av årets stora kampanj, Locals. Kampanjen har tackat torgens lokala kunder, våra egna Locals, samtidigt som den lockat nya kunder till torgen.

En Local är en person som har en känsla av att tillhöra en naturlig gemenskap. Att vara en Local är att ha torget som sitt vardagsrum, att känna sig som hemma. En Local gillar att befinna sig i ett tydligt sammanhang, att vara del av en grupp, att vara stammis och att känna sig lite lokalpatriotisk och stolt. Locals känner att det är deras torg. De känner sitt torg!

Under 2015 har torgens besökare fått möjlighet att visa vilket som är deras lokala torg. Besökare har kunnat vinna en unik Locals-t-shirt genom att svara på ett quiz på torgens hemsidor. Även Locals-event, Locals-kassar och Locals pizzakartonger har varit en del av kampanjen. Dessutom har Locals-konceptet marknadsförts i en rad olika kanaler.

Alla som känner att de passat in i målgruppen har bjudits in att bli Locals. Vi har passat på att tacka alla våra Locals för att de med sin närvaro gjort torgen till tryggare, mer levande och roligare platser.

Lagom till jul tog vi Locals vidare med konceptet Local Love. Vi ville ge torgens alla besökare en chans att visa sin kärlek på och, kanske framför allt, till deras lokala torg. Under december månad hängde vi därför upp mistlar på torgen. Under dessa projicerades ett rött hjärta med den karaktäristiska Local Love-loggan samt hashtaggen #locallovegbg. Många tog chansen att visa sin kärlek under misteln och sprida budskapet i sociala medier.





Hjällbo Centrum

DETTA ÄR GÖTEBORGSLOKALER

GöteborgsLokaler äger och förvaltar stadsdelstorg, butiks- och kontorslokaler i Göteborg. Bolaget bildades 1996 och ingår sedan 2014 i koncernen Göteborgs Stadshus AB som är helägt av Göteborgs Stad.

Hälften av de förvaltade ytorna ligger vid lokala stadsdelstorg. Målet är att skapa trivsamma, trygga och tillgängliga torg med ett gott utbud av det som göteborgaren behöver i sin vardag.

På så sätt bidrar GöteborgsLokaler till att bygga ett hållbart Göteborg.

Förvaltade ytor	434 858 m²
Förvaltade hyresavtal	2 633 avtal
Totala hyresintäkter, tkr	166 019
Fastighetsvärde, tkr	1 373 700
Rörelseresultat, tkr	20 422
Uthyrningsgrad, m²	88,9 %
Resultat efter finansnetto, tkr	18 470
Synlig soliditet	54 %
Värdindex	71
Torgindex	74
Motiverad medarbetarindex	79

INNEHÅLL

VD HAR ORDET 5

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ägarförhållande 7
Ägardirektiv 7
En del av Göteborgs Stadshus AB 7
Lokaler för handel och kontor i omvärlden 8
GöteborgsLokalers fastigheter 8
Framtidens IT 8
Styrmodell och måluppfyllelse 9
Styrinstrument och intern kontroll 10
Medarbetare 10
Miljö 10
Finansiell information 11
Finansiella risker och känslighetsanalys 11
Utsikter 2016 12
Förslag till vinstdisposition 12

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning 15
Balansräkning 16
Förändringar i eget kapital 18
Kassaflödesanalys 18
Noter med redovisningsprinciper 19
Revisionsberättelse 27
Granskningsrapport 28
Styrelse och revisorer 29
Företagsledning 30
Flerårsöversikt 31
Fastighetsförteckning 32

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Vi för göteborgarna lite närmare varandra 35
Ansvarsfullt företagande för nya möjligheter . . . 36
Resultatredovisning – hållbar utveckling 36
Ökat fokus på hållbarhet 39

”GÖTEBORGSLOKALER – EN SAMHÄLLSAKTÖR ATT LITA PÅ”

När vi tar hand om våra torg och lokaler bidrar vi till tilliten i samhället i stort. Genom att skapa tillgång till bra handel, service och trygga mötesplatser där man känner igen varandra så stärks tilliten – det är så vi inom GöteborgsLokaler ser på vårt uppdrag.

Människors tillit till varandra och till samhället är ett ”helt centralt smörjmedel i ett välfungerande samhälle”, skriver statsvetarna Sören Holmberg och Bo Rothstein i SOM-institutets rapport Fragment.

De skriver också att nästan 80 procent av svenskarna anser att de kan lita på andra människor. Det är en hög siffra, jämfört med många andra europeiska länder. Forskarna talar om att en hög mellanmänsklig tillit sänker ”transaktionskostnaderna” i ett samhälle. Beslut fattas smidigare och blir mer effektiva. Litar vi på varandra blir det mesta lättare.

I Fragment beskrivs också en dansk studie som visar att invandrare från länder med låg social tillit tenderar att öka tilliten efter ett antal år i Danmark. Avgörande för den ökningen är hur de uppfattar kvaliteten i de offentliga institutionerna. Mellanmänsklig tillit är alltså inte så starkt kulturellt bestämt som tidigare forskare hävdat, utan bestäms i hög grad av kvaliteten på samhällets institutioner, skriver Holmberg och Rothstein.

Efter den tragiska händelsen på Vårväderstorget i mars 2015, då två personer sköts till döds och ytterligare ett antal skadades, blev det extra tydligt hur viktigt det är med tillit och närhet. Våra förvaltare och centrumutvecklare hade många möten med hyresgästerna och deras kunder för att skapa trygghet, lyssna och fånga upp åsikter. Det ledde bland annat till att vi ansökte hos Länsstyrelsen om utökad kameraövervakning och att våra hyresgäster erbjöds en kurs i åtgärder för trygghet och säkerhet. När resultatet av årets lokalhyresgästundersökning presenterades befarade vi att trygghetsbetyget för Vårväderstorget skulle ha minskat – men det var precis tvärtom. Det hade ökat med 27 enheter, från 35 till 62 (på en skala 0–100). Förhoppningsvis var det ett resultat av vårt – och andras – arbete, både i det akuta skedet och efteråt.

Dokumenterad ordning och reda är också ett sätt att stärka tilliten. I våras blev GöteborgsLokaler kvalitetscertifierat enligt ISO 9001 efter ett internt arbete som startade redan i oktober 2012. För våra hyresgäster och kunder innebär det ännu bättre service och snabbare återkoppling när det uppstår ett problem. Nu går vi vidare för att bli miljöcertifierade enligt ISO 14001.



VD HAR ORDET

Avdelningen Framtidens IT, som tillhör GöteborgsLokaler, har förändrats och omorganiserats under året. Nu arbetar man enligt ITIL:s ramverk, ett certifierat arbetssätt för IT-företag. Systerbolaget Älvstranden Utveckling har blivit kund hos Framtidens IT och vi diskuterar även med Higab om att supportera deras IT-verksamhet.

2015 var andra året med organisationen som följde av Göteborgs Stads bolagsöversyn. En konsekvens av den är att vår koncernstyrelse har beslutat att göra förändringar i fastighetsinnehavet. Det innebär bland annat att vi tar över ägandet av den nya saluhallen i Kvillebäcken och får förvaltningsansvar för salutorgen, vilket vi ser fram emot! Hela eller delar av fyra fastigheter ska säljas till kommunens bostadsbolag för att möjliggöra bebyggelse. Detta känns oerhört bra då det finns ett stort behov av nya bostäder.

Arbetet fortsätter med de stadsutvecklingsprojekt som vi är involverade i. Det största är Selma Lagerlöfs Torg, där vi hoppas kunna börja bygga ett nytt stadsdelshus med rum för kultur hösten 2016. Senare i processen ska vi bygga lokaler för handel, vård och service. I Frihamnen arbetar vi tätt ihop med Framtidenkoncernen och planerar för ett sammanhängande stråk med butiker och annan verksamhet på sammanlagt cirka 1 000 kvadratmeter. Här blir fastighetsbildningen tredimensionell – vi äger lokalerna i bottenplan, medan lägenheterna ovanpå ska ägas av bostadsföretagen. Vi arbetar nära Framtidenkoncernen även på andra sidan älven, i projektet kring Skeppsbron.

Som offentligt ägt bolag är GöteborgsLokaler en av samhällets aktörer som människor måste kunna lita på och ha förtroende för. Jag ser fram emot att tillsammans med mina medarbetare fortsätta bidra till tilliten i samhället – den ska vi vara rädda om.

Göteborg, februari 2016, Robert Hörnquist, VD

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, organisationsnummer 556082-4897, avger härmed redovisning av bolagets verksamhet under 2015.

ÄGARFÖRHÅLLANDE

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler är ett helägt dotterbolag till Higab AB, vilket ägs i sin helhet av Göteborgs Stadshus AB som har Göteborgs Stad som ensam ägare.

ÄGARDIREKTIV

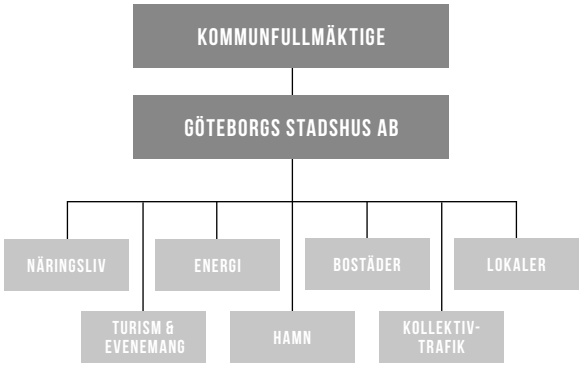
GöteborgsLokalers roll för att stärka Göteborgssamhället

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.

EN DEL AV GÖTEBORGS STADSHUS AB

Göteborgs Stads bolag ägs av koncernbolaget Göteborgs Stadshus AB. Inom koncernen är bolagen indelade i sju underkoncerner eller kluster efter olika politikområden. Higab AB är moderbolag inom lokalklustret med dotterbolagen Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB och Älvstranden Utveckling AB.



Uppdrag

De fyra bolagen i lokalklustret har många gemensamma beröringspunkter men arbetar utifrån olika uppdrag.

Higab äger, förvaltar och utvecklar fastigheter inom näringsliv, utbildning, kultur och idrott. Ägardirektivet betonar framför allt uppgiften att vårda och utveckla stadens kulturfastigheter.

GöteborgsLokaler förvaltar kommersiella lokaler för butik, kontor och kommunal verksamhet. Här ligger tonvikten på stadens torg då uppdraget är att skapa lokala och levande handels- och mötesplatser i Göteborg.

Parkeringsbolaget bidrar till stadens utveckling och förändrade resvanor genom att erbjuda och driva utvecklingen av parkerings- och mobilitetslösningar. Bolaget bedriver parkeringsverksamhet, som skötsel och övervakning, på egna ytor samt på andra fastighetsägares parkeringsområden.

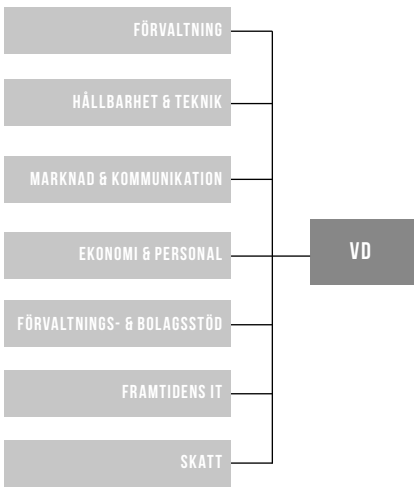
Älvstranden Utveckling har i uppdrag att förverkliga Vision Älvstaden. Tillsammans med Göteborgs Stads planerande förvaltningar och näringslivet utvecklar bolaget en inkluderande, grön och dynamisk innerstad runt älven.

NYCKELTAL FÖR LOKALKLUSTRET 2015	
Lokalyta	1 445 033 m²
Parkeringsplatser, antal*	42 427
Uthyrningsgrad, %	91,3
Marknadsvärde, mnkr	18 492
Hyresintäkter, mnkr	1 075
Fastighetsinvesteringar, mnkr	434
Årets resultat, mnkr	310

** Parkeringsbolaget, egna och förvaltade platser*

GöteborgsLokalers verksamhet och organisation

GöteborgsLokaler äger, förvaltar och utvecklar stadsdelstorg, butiks- och kontorslokaler i Göteborg. Bolaget arbetar i en matrisorganisation som har flera kärnverksamheter. En del av organisationen är inriktad på fastighetsförvaltning och andra delar arbetar med gemensamma frågor för flera bolag inom Göteborg Stad. Merparten av bolagets 58 tillsvidareanställda finns inom den fastighetsförvaltande delen.



LOKALER FÖR HANDEL OCH KONTOR I OMVÄRLDEN

Runt om i Göteborgsområdet planeras för nya kommersiella lokaler för handel, främst genom att bygga om och till befintliga handelsplatser till exempel Avenyn, Amhult, Mölndals centrum och Backaplan. Vid Gamlestadens nya resecentrum och Kulan-området kommer stora satsningar att göras. Även externhandeln förväntas bli större. I Sisjön byggs allt mer och handeln i Bäckebol fortsätter att växa. Köpcentrumet Allum i Partille planerar att bygga ut.

Efterfrågan på kontor är stor, framför allt på moderna lokaler i centrala lägen. Vakansgraden för kontor har haft en varierande utveckling för stadens olika områden jämfört med samma period förra året. Noterbart är att inom övriga innerstaden har vakansgraden ökat medan den har minskat på Norra Älvstranden.

TABELL 1. VAKANSGRAD KOMMERSIELLA LOKALER

MARKNAD	VAKANSGRAD Q2 2015
CBD*	3,7 %
Övriga Innerstaden	5,6 %
Norra Älvstranden	4,8 %
Västra Göteborg	11,8 %
Mölndal	9,1 %
Övriga Hisingen	8,2 %
Östra Göteborg	13,5 %

* Central Business District
Källa: JLL, Nordic city Report, hösten 2015

GÖTEBORGSLOKALERS FASTIGHETER

GöteborgsLokalers fastighetsförvaltning arbetar utifrån två uppdrag:

- Externförvaltning – fastighetsförvaltning med driftsnettoansvar eller intäktsansvar.
- Ägda fastigheter – förvaltning av eget bestånd.

Externförvaltning

Externförvaltningsuppdragen omfattar lokaler i enskilda hus eller i bostads- och parkeringshus och är av typen totalförvaltning eller ekonomisk förvaltning. GöteborgsLokaler har totalförvaltningsuppdrag med fastighetsutveckling och driftsnettoansvar för Parkeringsbolaget och fastighetskontoret. Ekonomisk förvaltning med uthyrning och förädling har vi för bolagen i Framtidenkoncernen och för trafikkontoret.

De externförvaltade lokalerna finns primärt i de bostadsområden som Framtidenkoncernen äger och förvaltar. Den uthyrningsbara ytan för externförvaltningen uppgår till 267 187 m².

Ägda fastigheter

GöteborgsLokalers ägda fastigheter finns i hela Göteborg och omfattar lokaler vid 21 stadsdelstorg samt vård- och kontorsfastigheter. Oftast är bolaget den dominerande fastighetsägaren av lokaler i respektive område vilket ger en betydelsefull position. Företaget är starkt representerat i nordost och på Hisingen.

Fastigheterna är byggda främst under 1950-, 1960- och 1970-talen, samtidigt som bostadsbyggandet tog fart i Göteborg. De är till sin karaktär formade efter den tidens behov av handel och service. Det innebär att fastigheterna ligger centralt i stadsdelarna, men en bit från trafiklederna.

De kommersiella lokalerna i ägda fastigheter består i huvudsak av kontor, butiker och lager samt fritids- och samlingslokaler. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 167 671 m².

FRAMTIDENS IT

Framtidens IT ansvarar för drift och support av infrastruktur, kommunikations- och basapplikationer för Göteborgs Stads bolag inom bostads- och lokalklustren (utom Higab). Verksamheten sysselsätter 18 personer och är ett verksamhetsområde inom GöteborgsLokaler.

Framtidens IT sköter driften av närmare 300 servrar, kommunikation till cirka 1 900 punkter i fastigheter och supporten för drygt 1 200 användare. Större projekt under 2015 har varit fortsatt implementering av Office 365 och av intranät för Framtidenkoncernen och för GöteborgsLokaler samt fortsatt etablering av ITIL som arbetssätt. Ny kund under 2015 är Älvstranden Utveckling.

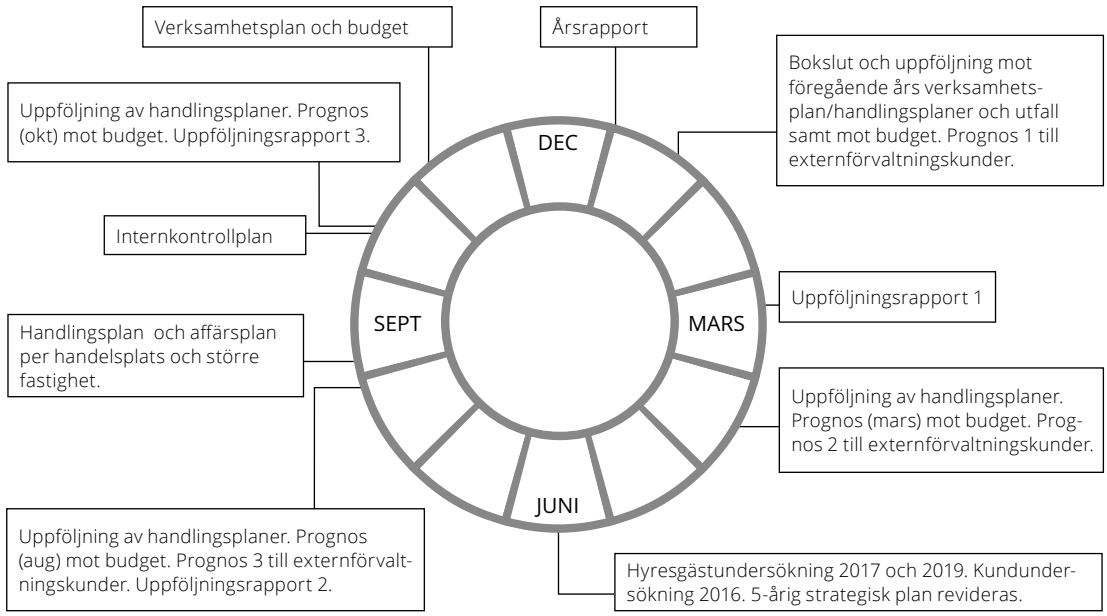
TABELL 2 • GÖTEBORGSLOKALERS TOTALA FÖRVALTNING

	ANTAL KONTRAKT	YTA M²	HYRESVÄRDE* MNKR	YTVAKANS %
Externförvaltning	1 664	267 187	275	6,9 %
Ägda fastigheter	969	167 671	169	11,1 %
	2 633	**434 858**	**444**	**8,5 %**

** Hyresvärde avser 2015 års hyror*

STYRMODELL OCH MÅLUPPFYLLELSE

Grunden i planeringen av GöteborgsLokalers verksamhetsår är Göteborgs Stads budget och prioriterade mål, inriktningsdokument, ägardirektiv, bolagets fleråriga strategiska plan, resultat från genomförda undersökningar samt omvärldsanalyser. Utifrån detta tar bolaget fram inriktningen för GöteborgsLokaler. Därefter görs för varje handelsplats och större fastighet en handlingsplan med målsättningar för kommande år. Dessa aggregeras sedan till bolagsnivå och redovisas i den årliga verksamhetsplanen, vilken följs upp vid tre tillfällen under året.



GöteborgsLokaler planerar, arbetar och följer upp verksamheten utifrån tre målområden: verksamhet, ekonomi och medarbetare:

Verksamhetsmålen består av värdindex, torgindex, energimål och mål för IT-verksamheten (SLA, Service Level Agreement).

Värdindex baseras på den kundundersökning som görs bland lokalhyresgästerna. Indexet delas in i kundvård och service, skötsel/underhåll och felanmälan. Den senaste mätningen gjordes hösten 2015. Värdindex för ägda lokaler blev 71.

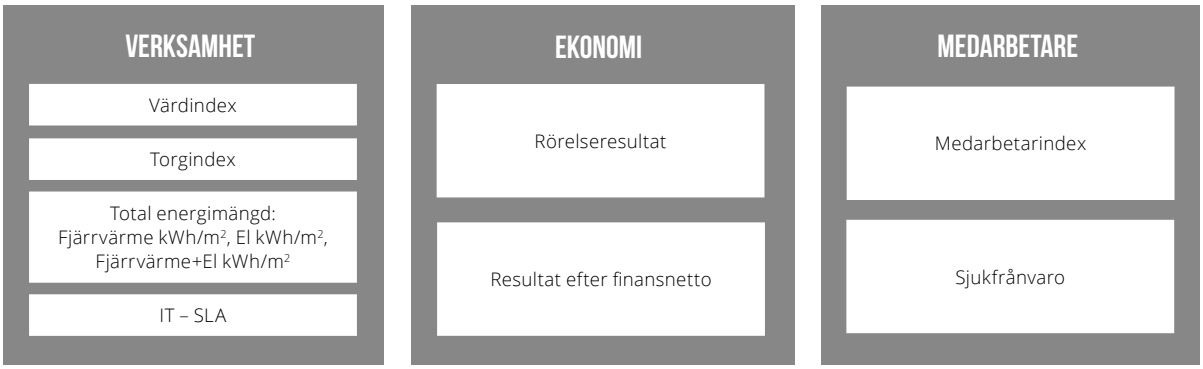
Torgindex baseras på Framtidenkoncernens undersökning bland bostadshyresgästerna, det vill säga torgens kunder. Senaste mätningen gjordes hösten 2014. På frågan ”vilket helhetsbetyg ger du/ni ert lokala centrum/torg?” gav 74 procent betyget bra eller mycket bra.

Energimålen utgörs av total energimängd som är fjärrvärme plus el (ej hyresgästel eller egenproducerad el) köpt energi. Värdet för 2015 blev 154 kWh/m^2,(2014 160 kWh/m^2).

Framtidens IT följs upp genom överenskommelserna i SLA (Service Level Agreement). Detta är dock ett nytt mål – överenskommelserna är framtagna och utformade tillsammans med kunderna och börjar löpa under 2016. Därför finns inget utfall för 2015.

Ekonomimålen bygger på rörelseresultat och resultat efter finansnetto. Rörelseresultat för 2015 uppgick till 20,4 mnkr, målet var 16,3 mnkr. Resultat efter finansnetto för 2015 uppgick till 18,5 mnkr, målet var 14,0 mnkr.

Medarbetarmålen består av motiverad medarbetarindex, MMI, och sjukfrånvaro. MMI-mätning har vi gjort 2011, 2013 och 2014. De två första åren fick GöteborgsLokaler MMI 77, och i 2014 års mätning fick bolaget 79 i MMI. Ingen undersökning är gjord under 2015. Målet för sjukfrånvaron var 4,1 och utfallet blev 6,0 procent.





Hammarkulletorget

STYRINSTRUMENT OCH INTERN KONTROLL

GöteborgsLokalers interna styrinstrument består av ägardirektiv, bolagsordning, styrelsens arbetsordning, planer, program, riktlinjer, policydokument, anvisningar, vision, affärsidé, mål och strategier.

Policyer och riktlinjer

I GöteborgsLokalers verksamhetshandbok finns regler, riktlinjer och rutiner som uppdateras regelbundet. Nya regler och rutiner kommuniceras till samtliga medarbetare och intressenter. Med anledning av Göteborg Stads beslut ”Regler för styrande dokument i Göteborgs Stad” har bolagets egna policyer upphävts och i förekommande fall antagits som ”Anvisningar”.

Intern kontroll och riskanalys

Bolaget har under året gjort en företagsövergripande riskanalys som identifierat, analyserat, kategoriserat och utvärderat möjligheter och hot som påverkar GöteborgsLokaler på både strategisk och operationell nivå. Huvudsyftet med analysen är att säkerställa att verksamhetens mål kommer att uppnås. Väsentliga risker har presenterats i bolagets internkontrollplan och därefter har olika åtgärder vidtagits.

Självdeklaration

Göteborgs Stad har en handlingsplan för förstärkt intern kontroll och öppenhet. Den innefattar bland annat självdeklaration, självvärdering och extern verifiering. Under 2015 genomförde GöteborgsLokaler på uppdrag av stadsrevisionen en självdeklaration med självvärdering, men utan extern verifiering, inom området HR-lön.

MEDARBETARE

Antalet tillsvidareanställda uppgick vid årets slut till 58 (58) personer varav 24 (23) kvinnor och 34 (35) män. Antalet nyanställningar under året var 5 (5) och antalet pensionsavgångar var 3 (4).

Bolaget tillhandahöll under året 3 praktikplatser, tog emot 4 feriearbetande skolungdomar och anställde en sommarjobbare.

Sjukfrånvaron uppgick till 6,0 procent (4,1).

MILJÖ

GöteborgsLokaler följer kommunfullmäktiges prioriterade mål inom miljöområdet. I arbetet för att minska miljöpåverkan fokuserar GöteborgsLokaler på:

- Energianvändning och klimatpåverkan
- Miljö- och hälsostörande ämnen
- Inneklimat
- Avfallshantering
- Resor

Uppfyllelsen av mål och aktiviteter mäts och återrapporteras årligen.

Läs mer om bolagets miljöarbete i hållbarhetsredovisningen, sidan 34–39.

FINANSIELL INFORMATION

Intäkter och resultat

Bolagets hyresintäkter uppgick 2015 till 166,0 mnkr (152,8), vilket är en ökning med 13,2 mnkr mot föregående år. Per kvadratmeter uppgår hyresintäkten till 990 kr (903). Hyresbortfallet till följd av vakanser och rabatter ökade till 11,2 mnkr (10,5).

Förvaltningsintäkterna om 21,5 mnkr (20,1) består huvudsakligen av arvoden för utförda förvaltningstjänster. Bolagets finansnetto uppgick 2015 till -2,0 mnkr (-3,7). Resultat efter finansiella poster uppgick till 18,5 mnkr (30,7). Årets resultat efter bokslutsdispositioner, koncernbidrag och skatt uppgick till 18,3 mnkr (45,1).

Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas värde

I samband med bokslutet görs en värdering per fastighet. För fastigheter som vid värderingstillfället har ett högre bokfört värde än det aktuella bedömda verkliga värdet görs en individuell prövning. Nedskrivning görs efter denna prövning med erforderligt belopp.

Tidigare gjorda nedskrivningar prövas vid varje bokslutstillfälle. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

Det verkliga värdet för 2015 är inhämtat från extern oberoende värderare.

Bolagets fastighetsbestånd har ett totalt avkastningsvärde på 1 374 mnkr (1 061) att jämföra med bokfört värde på 720 mnkr (715). Årets resultat påverkas positivt av återförda nedskrivningar med 0,4 mnkr (10,1).

Årets värdering innebär en ökning av avkastningsvärdet med 29,4 procent (11,6) jämfört med föregående år. Det totala värdet på 1 374 mnkr motsvarar 8 193 kr/m² (6 276).

Investeringar

Årets fastighetsinvesteringar uppgick till 43 mnkr (87) inklusive energiinvesteringar.

Projekten har till största delen varit av mindre och medelstor karaktär.

FINANSIELLA RISKER OCH KÄNSLIGHETSANALYS

Känslighetsanalys

Effekter på resultatet

GöteborgsLokalers resultat påverkas av flera faktorer. Förändring av dessa parametrar ger följande förändring av årets resultat:

TABELL 3 • EFFEKTER PÅ ÅRETS RESULTAT

	FÖRÄNDRING +/-	EFFEKT MNKR
Hyresintäkter, brutto	1 %	+/- 1,8
Drifts- inkl. centrala kostnader	1 %	-/+ 0,9
Hyresbortfall	10 %	-/+ 1,0
Underhållskostnader	10 kr/m²	-/+ 1,7
Räntenivå*	1 %	-/+ 2,4

** Räntekänslighet 1 år*

Kontraktens löptid

De flesta hyreskontrakt, cirka 90 procent, förfaller inom ett till tre år och hyresintäkterna är till största delen kopplade till konsumentprisindex. Större lokalhyresgäster har ofta längre kontrakt, fem till tio år, medan mindre oftast har kontraktstider på tre år.

Hyresgäster

Hyresgästerna domineras av Göteborgs Stads och Västra Götalandsregionens verksamheter, till exempel kontor för stadsdelsförvaltningar, skolor, bibliotek, förskolor, samlingslokaler, badanläggningar, vårdcentraler och tandvård. På dagligvarusidan är Ica och Axfood de stora hyresgästerna. De tio största hyresgästerna står för drygt 70 procent av hyresvärdet.

Vakans

Bruttovakansgraden för bolagets lokaler var vid årsskiftet 11,1 procent (9,1), vilket motsvarar en yta om cirka 18 566 m² (15 430). En stor del av vakansen, cirka 6 700 m² är strategiskt avställda i väntan på ombyggnad. Den justerade bruttovakansen till reell vakans blir 7,1 procent (7,0).

Räntor

Räntekostnaderna är för närvarande på mycket låg nivå. Från och med 2014 sker all upplåning via Göteborgs Stads koncernbank.

Finansnettots räntekänslighet

Under antaganden om oförändrad lånevolym, oförändrad räntebindningstid samt positionssammansättning avseende ränteexponeringen kommer bolagets finansnetto att påverkas enligt tabellen nedan. Beräkningen är baserad på de räntor som gällde på balansdagen samt utifrån en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet på hela avkastningskurvan.

TABELL 4 • FINANSNETTOTS RÄNTEKÄNSLIGHET 2015–2018, MNKR

RÄNTEANTAGANDE	2015	2016	2017	2018
Räntenivå 2015-12-31	-2	-2	-2	-2
Räntenivå +1 procentenhet		-4	-4	-4
Räntenivå -1 procentenhet		0	0	0

Finansiering

GöteborgsLokaler har en stark finansiell ställning. Det egna kapitalet uppgår vid periodens slut till 420 mnkr (432). Den synliga soliditeten uppgår till cirka 54 procent (53). Utifrån fastigheternas beräknade avkastningsvärde uppgår bolagets justerade egna kapital till 944 mnkr (711) efter uppskjuten skatt, som är beräknad till 22 (22) procent. Detta ger en justerad soliditet på cirka 72 procent jämfört med föregående års 61 procent. All finansiell verksamhet och riskhantering inom bolaget är samordnad och hanteras från och med 2014 av Göteborgs Stads koncernbank inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer. Med finansiella risker avses ränterisk, valutarisk, likviditets- och refinansieringsrisk samt kredit- och motpartsrisk.

UTSIKTER 2016

2015 var andra året med organisationen som följde av Göteborgs Stads bolagsöversyn. Under 2016 planeras det att göras en del förändringar i fastighetsinnehavet, bland annat genom att bolaget tar över ägandet av den nya saluhallen i Kvillebäcken och får förvaltningsansvar för salutorgen. Hela eller delar av fyra fastigheter ska säljas till kommunens bostadsbolag för att skapa fler bostäder.

I december 2014 tog styrelsen beslut om investering i ett stadsdelshus och handelshus på Selma Lagerlöfs Torg. Den beslutade investeringen uppgår till 293,8 mnkr. Detaljplanen har godkänts och vunnit laga kraft. Byggnationen beräknas startar senhösten 2016. Projektet markerar en utökning av GöteborgsLokalers roll då det är första gången i bolagets historia som vi genomför en större nybyggnation.

Under året blev bolaget kvalitetscertifierat enligt ISO 9001. Inom miljöområdet fortsätter vi att fokusera på energi- och driftsoptimering.

Hösten 2015 genomfördes en lokalhyresgästundersökning. Resultatet från den ger en färdriktning för vad vi ska fokusera på under 2016. För lokalhyresgästerna är det viktigt med god kundvård och service. Idag har vi goda betyg men vi kan bli ännu bättre, bland annat vad gäller hur vi månar om lokalhyresgästen, hur lyhörda vi är för synpunkter och önskemål och att lokalhyresgästen blir informerad om vad som händer i fastigheten. Sedan tidigare vet vi att skötsel, utbud och trygghet är viktiga frågor. Dessa kommer vi fortsätta att jobba med, varje arbetsdag.

Att skapa hållbara förutsättningar för verksamheterna i våra lokaler, levande närmiljöer och sociala mötesplatser är fortsatt vårt uppdrag.

För 2016 förväntas GöteborgsLokaler göra ett positivt resultat efter finansnetto.

Yttrande från styrelsen enligt ABL 18 kap 4 §

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står (kronor):	
Ingående balanserade vinstmedel	338 164 342
Årets resultat	18 344 714
Summa	**356 509 056**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

Utdelning, 1 031 kr per aktie	10 310 000
I ny räkning balanseras	346 199 056
Summa	**356 509 056**

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen

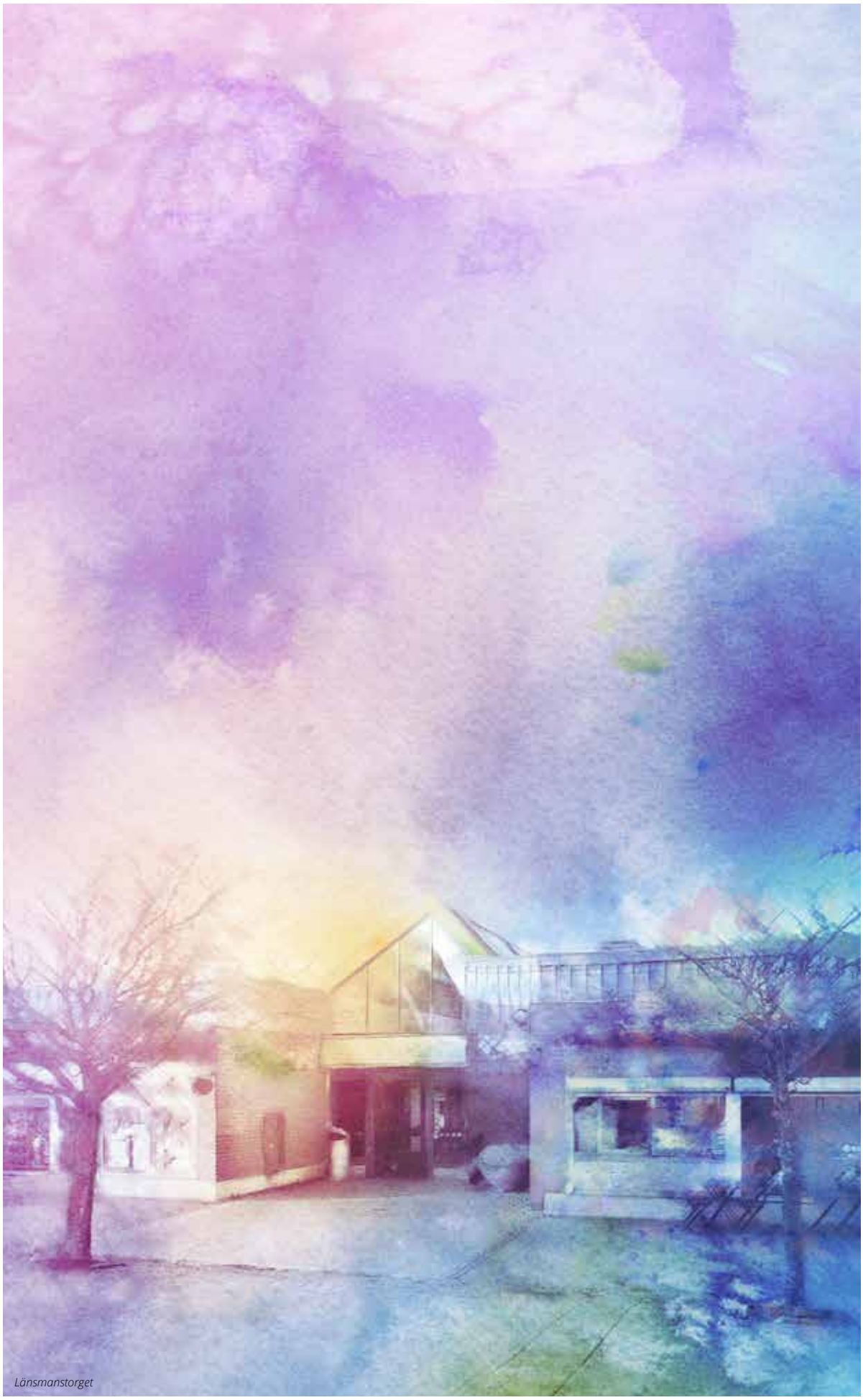
Styrelsens uppfattning är att den föreslagna kapitalöverföringen, i form av utdelning, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 stycket (försiktighetsregeln).

Bolagets utdelning (värdeöverföring) är ett led i en skattemässig disposition, där koncernen utnyttjar bolagets skattemässiga underskott. Den föreslagna utdelningen motsvaras således av ett erhållet koncernbidrag. Ingen värdeöverföring har ägt rum, då erhållet tillskott och föreslagen utdelning ska ses i ett sammanhang.

Utdelning kommer att betalas dagen efter årsstämman, den 4 mars 2016.

Resultat och ställning

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.



Länsmanstorget

FINANSIELLA RAPPORTER

RESULTATRÄKNING

TKR

	NOT	2015	2014
INTÄKTER			
Hyresintäkter	*2*	166 019	152 753
Förvaltningsintäkter	*3*	21 480	20 087
SUMMA INTÄKTER		**187 499**	**172 840**
KOSTNADER I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN			
Driftskostnader	*4, 5*	-81 525	-80 340
Underhållskostnader		-38 929	-34 771
Fastighetsskatt		-5 540	-5 235
		-125 994	-120 346
DRIFTSÖVERSKOTT		**61 505**	**52 494**
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	*6*	-33 650	-14 074
BRUTTORESULTAT		**27 855**	**38 420**
Centrala kostnader (inkl avskrivningar)	*5, 6,*	-13 203	-11 138
Övriga rörelseintäkter	*8*	24 062	23 294
Övriga rörelsekostnader	*5, 8*	-18 292	-16 196
		-7 433	-4 040
RÖRELSERESULTAT		**20 422**	**34 380**
Finansiella intäkter		37	104
Finansiella kostnader		-1 989	-3 830
Finansnetto	*9*	*-1 952*	*-3 726*
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**18 470**	**30 654**
Bokslutsdispositioner	*10*	4 882	27 400
Skatt på årets resultat	*11*	-5 007	-12 951
ÅRETS RESULTAT		**18 345**	**45 103**

BALANSRÄKNING
TKR

TILLGÅNGAR	NOT	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	*12*		
Övriga immateriella anläggningstillgångar		-	31
Summa övriga immateriella anläggningstillgångar		-	31
Materiella anläggningstillgångar	*13*		
Förvaltningsfastigheter		686 276	680 656
Inventarier och övriga anläggningstillgångar		38 567	37 211
Pågående ombyggnad		31 750	28 346
Summa materiella anläggningstillgångar		756 593	746 213
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Långfristiga fordringar		15	15
Summa finansiella anläggningstillgångar		55	55
Summa anläggningstillgångar		756 648	746 299
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Korta fordringar			
Kundfordringar		431	76
Fordringar hos koncernbolag		16 857	36 605
Kortfristig fordran mot Göteborgs Stad		12 783	28 406
Skattefordran		8 616	8 616
Övriga fordringar		1 482	5 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*15*	9 920	3 825
Summa korta fordringar		50 089	54 155
Kassa och bank		-	2
Summa omsättningstillgångar		50 089	82 563
SUMMA TILLGÅNGAR		**806 737**	**828 862**

Balansräkning (tkr) forts

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 000	1 000
Uppskrivningsfond		55 165	55 718
Reservfond		7 400	7 400
Summa bundet eget kapital		63 565	64 118
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		338 164	322 308
Årets resultat		18 345	45 103
Summa fritt eget kapital		356 509	367 411
Summa eget kapital		420 074	431 529
OBESKATTADE RESERVER			
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	*10*	17 768	12 000
Summa obeskattade reserver		17 768	12 000
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	*14*	56 092	51 085
Summa avsättningar		56 092	51 085
LÅNGFRISTIGA SKULDER	*16*		
Skulder till Göteborgs Stad	*17*	240 000	240 000
Summa långfristiga låneskulder		240 000	240 000
KORTFRISTIGA SKULDER	*16*		
Leverantörsskulder		15 852	24 853
Skulder till koncernbolag		3 550	4 412
Övriga skulder		15 329	13 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*18*	38 072	51 315
Summa kortfristiga skulder		72 803	94 248
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**806 737**	**828 862**
POSTER INOM LINJEN			
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ansvarsförbindelser	*19*	11 195	11 152

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	AKTIEKAPITAL	UPPSKRIVNINGSFOND	RESERVFOND	FRITT EGET KAPITAL
Ingående balans 2014-01-01	1 000	55 718	7 400	322 308
Årets resultat				45 103
Utgående balans 2014-12-31	*1 000*	*55 718*	*7 400*	*367 411*
Ingående balans 2015-01-01	1 000	55 718	7 400	367 411
Uppskrivning mark		-553		553
Utdelning				-29 800
Årets resultat				18 345
Utgående balans 2015-12-31	*1 000*	*55 165*	*7 400*	*356 509*

Aktiekapitalet utgörs av 10 000 aktier med kvotvärde 100 kr.

KASSAFLÖDESANALYS

TKR

	NOT	2015	2014
LÖPANDE VERKSAMHET			
Rörelseresultat		20 422	34 380
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	*20*	34 269	15 590
Erhållen ränta		37	104
Erlagd ränta		-3 836	-1 827
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL		**50 892**	**48 247**
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	*21*	**-25 191**	**21 523**
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		**25 701**	**69 770**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-	-2
Försäljning av anläggningstillgångar		1 900	3 700
Investeringar i byggnader och pågående ombyggnad		-42 577	-89 262
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-3 549	-3 629
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		**-44 226**	**-89 193**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		-	47 828
Koncernbidrag		32 700	-
Utdelning		- 29 800	-
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		**2 900**	**47 828**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**-15 625**	**28 405**
Likvida medel vid årets början	*22*	28 408	3
Likvida medel vid årets slut	*22*	12 783	28 408
SUMMA DISPONIBLA MEDEL		**12 783**	**28 408**
RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD			
Nettolåneskuld vid årets ingång		- 211 592	-192 169
Ökning/minskning av räntebärande skulder		-	-47 828
Ökning/minskning av likvida medel		-5 625	28 405
RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD		**-227 217**	**-211 592**

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER

BELOPP I TKR OM INTE ANNAT ANGES

NOT 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med 2014 upprättas årsredovisningen i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer nr 1-29, förutom nr 29, och akutgruppens uttalanden nr 1-3, 8-41.

INTÄKTER

Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen. Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas bland övriga rörelseposter.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas när det är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan tillfaller bolaget.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, byggnadsinventarier, mark och markanläggningar. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten samt uppskrivningar och med avdrag för planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Tillkommande utgifter aktiveras om en komponent till väsentlig del byts ut. Även helt nya komponenter aktiveras. Vid byte av komponent görs en utrangering av eventuellt kvarvarande värde av den ersatta komponenten. Denna utrangeringskostnad redovisas i resultaträkningen som övrig rörelsekostnad.

Övriga tillkommande utgifter redovisas som underhållskostnad i den period de uppkommer

Kostnader för uttagande av pantbrev inräknas i anskaffningsvärdet i den mån de bedöms som värdehöjande, i annat fall redovisas de som driftskostnader.

Intäkter från förvaltningsfastigheterna redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

I samband med bokslutet görs en värdering per fastighet. För fastigheter som vid värderingstillfället har ett högre bokfört värde än det aktuella bedömda verkliga värdet görs en individuell prövning. Nedskrivning görs efter denna prövning med erforderligt belopp.

Tidigare gjorda nedskrivningar prövas vid varje bokslutstillfälle. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

Pågående ny- och ombyggnationer

Pågående ny- och ombyggnationer värderas till direkta anskaffningskostnader med tillägg för viss del av indirekta kostnader. Projekt som inte fullföljs kostnadsförs. En individuell värdering görs av varje projekt. Pågående projekt, som i kalkylen visar på ett nedskrivningsbehov vid färdigställandet, skrivs ned i takt med upparbetade projektkostnader tills att nedskrivningen uppgår till skillnaden mellan färdigställt projekt och bedömt marknadsvärde.

Inventarier och övriga anläggningstillgångar

Dessa anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivning sker linjärt över respektive komponents beräknade nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden kan variera från byggnad till byggnad till följd av olika materialval.

Planenliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

Stomme och grund	50–100 år
Tak	30–50 år
Fasad	30–50 år
Installationer	15–40 år
Stomkompletteringar	15–50 år
Lokalanpassningar	3–20 år

Avskrivning på övriga anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet.

Planenliga avskrivningar på övriga anläggningstillgångar/komponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	20 år
Markinventarier	20 år
Inventarier	3–10 år
Övriga byggnader	20–50 år
Övriga materiella anläggningstillgångar	5 år
Immateriella anläggningstillgångar	5 år

LÅNEFINANSIERING

Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde minskat med gjorda amorteringar. Låneutgifter periodiseras och resultatförs över löptiden. Resultateffekt som uppstår vid förtidsinlösen av lån, periodiseras över kvarstående löptid på de ursprungliga lånen. Vid en väsentligt förändrad finansiering kan effekten kostnadsföras direkt.

FORDRINGAR

Fordringar är upptagna till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel.

REDOVISNING AV INKOMSTSKATTER

Med inkomstskatter avses skatt som baseras på företagets resultat. Skattepliktigt resultat är det över- eller underskott för en period som ska ligga till grund för beräkning av periodens aktuella skatt enligt gällande lagstiftning.

Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är skatt som hänför sig till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader som medför eller reducerar skatt i framtiden.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Bolagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas, i balansräkningen, för alla skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden för tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och samtliga temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att kunna utnyttjas.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulder regleras.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen kan inkludera likvida medel, värdepapper, fordringar, rörelseskulder och upplåning. Dessa redovisas till de belopp varmed de beräknas inflyta respektive nominellt belopp.

AVSÄTTNINGAR

En avsättning definieras som en skuld, vilken är oviss till belopp eller den tidpunkt då den ska regleras. Redovisning sker då det finns ett åtagande till följd av en inträffad händelse, en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras och det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att ske.

LEASING

Leasegivare

Bolagets hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt. Intäkter från operationella leasingkontrakt redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Leasetagare

Bolaget har ingått vissa finansiella leasingkontrakt som avser bilar och kontorsmaskiner. Dessa är av mindre värde och påverkar inte bolagets resultat eller ställning och redovisas därför som operationella leasingkontrakt.

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

PENSIONER

Förmånsbestämda och avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas enligt hittillsvarande svensk redovisningspraxis som bygger på Tryggandelagen. Bolaget redovisar samtliga pensionsplaner som avgiftsbestämda. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat. Samtliga pensionspremier kostnadsförs under den period de intjänas. Bolagets VD äger rätt till en premiebestämd tjänstepension på 30 procent av ordinarie lön. Övriga befattningshavare följer den kollektivavtalade tjänstepensionen enligt ITP-planen.

AKTIEÄGARTILLSKOTT OCH KONCERNBIDRAG

Aktieägartillskott är aktieägartransaktioner och redovisas som en kapitalöverföring, det vill säga som en ökning av fritt eget kapital. Koncernbidrag redovisas i resultaträkningen som en bokslutsdisposition.

KASSAFLÖDESANALYS

Den indirekta metoden har använts för att redovisa kassaflöden från den löpande verksamheten.

VERKSAMHETSOMRÅDEN OCH GEOGRAFISKA OMRÅDEN

Bolaget bedriver sin verksamhet inom Göteborgs Stad med kunder inom samma geografiska område. Verksamheten omfattar uthyrning och förvaltning av fastigheter. Bolagets primära segment är det som redovisats i resultat- och balansräkningen. Någon sekundär indelningsgrund har inte bedömts vara aktuell.

Not 2 Hyresintäkter

	2015	2014
Lokaler	162 300	149 163
Övrigt	3 719	3 590
Summa hyresintäkter	**166 019**	**152 753**

De framtida icke-uppsägningsbara leasingavgifterna i nominella värden framgår av nedanstående tabell.

Lokaler	**2015**	**2014**
Inom ett år	157 528	148 348
1-5 år	269 582	235 382
> 5 år	84 918	69 534
Summa	**512 028**	**453 264**

Av bolagets kontraktsportfölj per 2015-12-31 är 24 procent (27) av hyresvärdet (årshyror) uppsägningsbart inom ett år, 69 procent (64) senare än ett år men inom fem år och 7 procent (9) senare än fem år.

De flesta hyreskontrakt, cirka 90 procent, förfaller inom ett till tre år och hyresintäkterna är till största delen kopplade till konsumentprisindex. Större lokalhyresgäster har ofta längre kontrakt, fem till tio år, medan mindre oftast har kontraktstider på tre år.

Not 3 Förvaltningsintäkter

	2015	2014
Förvaltningsuppdrag	21 369	19 975
Övrigt	111	112
Summa förvaltningsintäkter	**21 480**	**20 087**

Not 4 Driftskostnader

	2015	2014
Värme	-11 663	-11 065
El och gas	-6 224	-6 367
Vatten och avlopp	-2 144	-2 036
Avfallshantering	-1 748	-1 762
Fastighetsskötsel	-13 445	-13 307
Driftsadministration	- 44 720	-43 565
Övriga driftskostnader	-1 581	-2 238
Summa driftskostnader	**-81 525**	**-80 340**

Bolagets kostnader för operationell leasing inklusive hyra av kontor uppgår till 3 mnkr (3 mnkr).

Not 5 Ersättning till styrelse, VD och övrig personal

	2015	2014
Löner och ersättningar		
VD	-1 233	-1 171
Övriga anställda	-30 552	-30 005
Summa löner och ersättningar	**-31 785**	**-31 176**
Pensionskostnader		
VD	-333	-326
Övriga anställda	-5 337	-4 442
Summa pensionskostnader	**-5 670**	**-4 768**
Övriga sociala kostnader	-13 576	-13 032
Summa personalkostnader	**-51 031**	**-48 976**

Inga tantiem eller liknande ersättningar har utbetalts under året. Kostnader för personal hänförs till drifts-, centrala kostnader och övriga rörelsekostnader efter arbetsfunktion.

PRINCIPER

Till styrelsens ordförande, ledamöter och suppleanter utgår arvoden enligt kommunfullmäktiges beslut. Ersättning till verkställande direktören utgörs av grundlön, övriga förmåner samt pension. Pensionsförmåner och övriga förmåner utgår som del av den totala ersättningen. Ersättning till verkställande direktören beslutas av moderbolagets verkställande direktör i samråd med Göteborgs Stad.

ERSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER UNDER 2015

	GRUNDLÖN/ STYRELSE-ARVODE	ÖVRIGA FÖRMÅNER	PEN-SIONS-KOSTNAD	TOTALT
Styrelseordf.	-76	-	-	-76
Styrelseled.	-48	-	-	-48
Styrelsesuppl.	-26	-	-	-26
Verkställande direktör	-1 071	-10	-333	-1 414
Övriga ledande befattningshavare	-6 270	-100	-1 987	-8 357
Totalt	-7 491	-110	-2 320	-9 921

ERSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER UNDER 2014

	GRUNDLÖN/ STYRELSE-ARVODE	ÖVRIGA FÖRMÅNER	PEN-SIONS-KOSTNAD	TOTALT
Styrelseordf.	-35	-	-	-35
Styrelseled.	-73	-	-	-73
Styrelsesuppl.	-17	-	-	-17
Verkställande direktör	-1 046	-7	-326	-1 379
Övriga ledande befattningshavare	-6 193	-111	-1 638	-7 942
Totalt	-7 364	-118	-1 964	-9 446

Övriga förmåner avser bil- och kostförmån.

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 7 personer (7).

Bolaget redovisar samtliga pensionsplaner som avgiftsbestämda. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat.

PENSIONER

Bolagets VD äger rätt till en premiebestämd tjänstepension på 30 procent av ordinarie lön. Övriga befattningshavare följer den kollektivavtalade tjänstepensionen enligt ITP-planen.

AVGÅNGSVEDERLAG

I beloppet pensionskostnader för VD ingår infriad pensionsutfästelse för avgående VD.

Med VD har träffats avtal om en ömsesidig uppsägningstid på sex månader samt ett avgångsvederlag på 18 månader vid uppsägning från bolagets sida. Med några övriga ledande befattningshavare finns avtal om en månads uppsägningstid med ett avgångsvederlag på tolv månadslöner. Resterande övriga ledande befattningshavare följer kollektivavtal.

MEDELTAL ANSTÄLLDA

	2015	2014
Kvinnor	19	18
Män	30	29
Summa medeltal anställda	**49**	**47**

FÖRETAGSLEDNINGENS KÖNSFÖRDELNING

2015	MÄN	KVINNOR	TOTALT
Styrelse	4	3	7
VD, övriga ledande befattningshavare	6	2	8
Totalt	**10**	**5**	**15**

2014	MÄN	KVINNOR	TOTALT
Styrelse	4	3	7
VD, övriga ledande befattningshavare	6	2	8
Totalt	**10**	**5**	**15**

Not 6 Av- och nedskrivningar

	2015	2014
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Markanläggningar	-381	-199
Byggnader	-31 037	-21 851
Byggnadsinventarier	-2 504	-2 066
Bredbandsnät	-45	-44
Inventarier bredband	-34 012	-44
Summa avskrivningar i fastighetsförvaltningen	**-34 012**	**-24 204**
Nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Byggnader	-	-4 256
Summa nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	**-**	**-4 256**
Återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Byggnader	362	14 386
Summa återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	**362**	**14 386**
Summa av- och nedskrivningar i förvaltningen	**-33 650**	**-14 074**
Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader		
Avskrivningar inventarier	-1 809	-1 601
Summa planenliga avskrivningar inom centrala kostnader	**- 1 809**	**-1 601**
Summa av- och nedskrivningar	**-35 459**	**-15 675**

Not 7 Centrala administrationskostnader

	2015	2014
Centrala administrationskostnader	-11 394	-9 537
	-11 394	**-9 537**
I centrala kostnader ingår betalt arvode till revisionsbyrå Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:		
Revisionsarvode	-164	-179
Summa arvode	**-164**	**-179**

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmannarevision med 105 tkr (121).

Not 8 Övriga rörelseintäkter och -kostnader

	2015	2014
Övriga rörelseintäkter		
Framtidens IT	22 605	21 851
Reavinst fastighetsförsäljning	1 190	806
Övrigt	267	636
Summa övriga rörelseintäkter	**24 062**	**23 293**
Övriga rörelsekostnader		
Framtidens IT	-18 292	-16 196
Summa övriga rörelsekostnader	**-18 292**	**-16 196**

Not 9 Finansnetto

	2015	2014
Finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar		
Ränteintäkter Göteborgs Stads koncernbank	27	57
Ränteintäkter externt	10	47
Summa finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar	**37**	**104**
Finansiella poster hänförbara till företagets skulder		
Räntekostnader Göteborgs Stads koncernbank	-1 988	-3 802
Räntekostnader externt	-1	-28
Summa finansiella poster hänförbara till företagets skulder	**-1 989**	**-3 830**
Finansnetto	**-1 952**	**-3 726**

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2015	2014
Avsättning till periodiseringsfond	-	-
Upplösning av periodiseringsfond	-	400
Avskrivningar utöver plan	-5 768	-5 700
Erhållna koncernbidrag	10 650	32 700
Summa bokslutsdispositioner	**4 882**	**27 400**
IB Periodiseringsfond	-	400
+ avsättning	-	-
- upplösning	-	-400
UB Periodiseringsfond	**-**	**-**
IB Ackumulerade avskrivningar utöver plan	12 000	6 300
+ avsättning	5 768	5 700
- upplösning		-
UB Ackumulerade avskrivningar utöver plan	**17 768**	**12 000**
IB Summa obeskattade reserver	12 000	6 700
+ summa avsättningar	5 768	5 700
- summa upplösningar	-	-400
UB Summa obeskattade reserver	**17 768**	**12 000**

Not 11 Skatt på årets resultat

	2015	2014
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt avseende förändringar i temporära skillnader	5 007	-12 951
Redovisad skattekostnad	**-5 007**	**-12 951**

Skillnaden mellan bolagets redovisade skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:

	2015	2014
Redovisat resultat före skatt	23 351	58 054
Skatt enligt gällande skattesats	-5 137	-12 772
Bokförda ej skattepliktiga intäkter	4	5
Bokförda ej avdragsgilla kostnader	-8	-185
Skatteeffekt schablonränta periodiseringsfond	-	1
Justering avseende tidigare år	134	-
Summa skatt på årets resultat	**-5 007**	**-12 951**

Not 12 Immateriella anläggningstillgångar

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	31	140
Inköp	-	2
Omklassificeringar	-31	-111
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**-**	**31**
Utgående planenligt restvärde	**-**	**31**

Not 13 Materiella anläggningstillgångar

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Marknadsvärde	2015	2014
Ingående marknadsvärde	1 061 371	950 635
Investeringar	39 173	91 563
Fastighetsförsäljning	-1 900	-3 700
Övrig värdeförändring	275 056	22 873
Utgående marknadsvärde	**1 373 700**	**1 061 371**

Vid varje årsskifte värderas bolagets fastighetsbestånd och varje fastighet åsätts ett marknadsvärde. Värdena beräknas genom en värderingsmodell som ska spegla mest sannolika pris vid en försäljning på den öppna marknaden. Det verkliga värdet för 2015 är inhämtat från extern oberoende värderare. Underlag för den externa värderingen utgörs av aktuella kontrakterade intäkter, uppgifter angående uthyrda areor respektive vakanta lokaler samt utfall för drifts- och underhållskostnader.

För 2014 gjordes en internvärdering av bolagets fastigheter med ettårs kalkyl som bygger på Gordons formel. Driftnettot för värderingsåret beräknas med kontrakterade intäkter minskade med faktisk vakans och schablonisserade kostnader samt utgående fastighetsskatt. Driftnettot kapitaliseras med ett direktavkastningskrav som är unikt för varje fastighet. Direktavkastningskraven för respektive fastighet har inhämtats från extern oberoende värderare. Underlag för de externa direktavkastningskraven utgörs av aktuella kontrakterade intäkter, uppgifter angående uthyrda areor respektive vakanta lokaler samt utfall för drifts- och underhållskostnader.

MARK

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	51 129	49 241
Inköp	-	2 944
Försäljningar/utrangeringar	-	-1 689
Omklassificering	-	633
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**51 129**	**51 129**
Ingående uppskrivning	71 434	-
Årets uppskrivning	-	71 434
Försäljningar/utrangeringar	-710	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**70 724**	**71 434**
Ingående nedskrivningar	-35	-135
Återförd nedskrivning	35	100
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-**	**-35**
Utgående bokfört restvärde mark	**121 853**	**122 528**
Taxeringsvärde	**125 434**	**120 434**

MARKANLÄGGNINGAR

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	7 394	3 927
Omklassificering	2 762	3 467
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**10 156**	**7 394**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-296**	**-97**
Årets avskrivningar	-381	-199
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-677	-296
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	**9 479**	**7 098**

BREDBANDSNÄT BYGGNAD

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	885	885
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**885**	**885**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-170	-126
Årets avskrivningar	-45	-44
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-215	-170
Utgående planenligt restvärde	**670**	**715**

BYGGNAD

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	1 242 012	949 437
Inköp	-	9 309
Försäljningar/utrangeringar	-	-2 103
Omklassificering	34 669	285 369
Utgående anskaffningsvärden	**1 276 681**	**1 242 012**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-628 294	-502 525
Försäljningar/utrangeringar	-669	-13 298
Omklassificering	-	-90 724
Årets avskrivningar	-30 933	-21 747
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-659 896**	**-628 294**
Ingående uppskrivningar	5 646	5 750
Omklassificering	-	-
Årets avskrivning på uppskrivningar	- 104	-104
Utgående uppskrivningar	**5 542**	**5 646**
Ingående nedskrivningar	-69 049	-71 482
Försäljningar/utrangeringar	669	14 196
Återförd nedskrivning, reversering	327	14 286
Omklassificering	-	-21 793
Årets nedskrivningar	-	-4 256
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-68 053**	**-69 049**
Utgående planenligt restvärde byggnad	**554 274**	**550 315**
Summa förvaltningsfastigheter	**686 276**	**680 656**
Taxeringsvärde	**428 821**	**402 821**

Avskrivningar sker löpande på anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade nedskrivningar. Ackumulerade nedskrivningar utgör nedskrivningar brutto före avskrivning. Återstående kvarvarande ackumulerade nedskrivningar efter avskrivningar uppgår till 42 801 tkr.

INVENTARIER

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	64 655	50 327
Inköp	3 549	3 629
Försäljning/utrangeringar	-	-6 582
Omklassificiering	2 165	17 281
Utgående anskaffningsvärden	**70 369**	**64 655**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-27 444	-30 315
Försäljningar/utrangeringar	-	6 582
Årets avskrivningar	- 4 358	-3 711
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-31 802**	**-27 444**
Utgående planenligt restvärde inventarier	**38 567**	**37 211**

PÅGÅENDE OMBYGGNAD

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	28 346	57 404
Under året nedlagda kostnader	42 577	62 505
Under året överfört till förvaltnings-fastigheter	-39 173	-91 563
Utgående anskaffningsvärden	**31 750**	**28 346**
Utgående planenligt restvärde	**31 750**	**28 346**

Not 14 Uppskjuten skatt

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Bolagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar avseende följande poster:

	2015	2014
Uppskjutna skatteskulder		
Skillnad redovisat värde/skattemässigt värde fastighet	-56 092	-51 129
Uppskjutna skattefordringar		
Underskottsavdrag	-	13
Övriga temporära skillnader	-	31
Uppskjuten skuld/skattefordran, netto	**-56 092**	**-51 085**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015	2014
Förutbetalda kostnader	4 925	3 825
Upplupna intäkter	4 995	-
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**9 920**	**3 825**

Not 16 Skuldernas förfallotider

	INOM 1 ÅR	1–5 ÅR
Låneskulder		
Skulder till Göteborgs Stads koncernbank	240 000	-
Summa låneskulder	**240 000**	**-**
Rörelseskulder		
Leverantörsskulder	15 852	-
Skulder till koncernbolag	3 550	-
Övriga skulder	15 329	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 072	-
Summa rörelseskulder	**72 803**	-

Not 17 Finansiella skulder

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

mnkr, bokfört värde	2015	2014
Skulder till Göteborgs Stads koncernbank	240,0	240,0
Totalt	**240,0**	**240,0**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015	2014
Upplupna räntekostnader	1 836	3 683
Upplupna kostnader för underhåll	1 564	1 750
Upplupna kostnader för el, värme och liknande	2 503	2 764
Upplupna personalkostnader	5 351	4 877
Upplupen fastighetsskatt	5 540	5 099
Förutbetalda hyresintäkter	19 278	28 768
Övriga poster	2 000	4 374
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**38 072**	**51 315**

Not 19 Ansvarsförbindelser

	2015	2014
Stämpelskatt vid fastighetsförvärv, för vilka uppskov erhållits	10 571	10 571
Ansvarsbelopp, arbetsgivar-organisationen Fastigo	624	581
Summa ansvarsförbindelser	**11 195**	**11 152**

Not 20 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet

	2015	2015
Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar avseende materiella anläggningstillgångar	35 459	15 676
Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	- 1 190	-806
Övrigt	-	720
Summa justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	**34 269**	**15 590**

Not 21 Kassaflöde från förändring i rörelsekapital

	2015	2014
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	-5 593	7 721
Ökning (+) / minskning (-) av rörelse-skulder	-19 598	13 802
Summa kassaflöde från förändring i rörelsekapital	**-25 191**	**21 523**

Not 22 Likvida medel

Likvida medel utgörs av balansräkningens poster kassa och bankmedel. Kortfristig fordran mot Göteborgs Stads koncernbank utgör likvida medel i kassaflödet.

Not 23 Finansiell riskhantering

All finansiell verksamhet och riskhantering inom bolaget är samordnad och hanteras av från och med 2014 av Göteborgs Stads koncernbank inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer. Med finansiella risker avses ränterisk, valutarisk, likviditets- och refinansieringsrisk, kredit- och motpartsrisk.

Not 24 Upplysningar om närstående samt koncerninterna transaktioner

Moderbolag där Förvaltnings AB GöteborgsLokaler är dotterbolag, är Higab AB, och koncernorganisationsnummer 556104-8587, med säte i Göteborg. Bolaget står under bestämmande inflytande från moderbolaget Göteborgs Stadshus AB samt från moderbolagets ägare Göteborgs Stad. Några transaktioner med ledande befattningshavare eller nyckelpersoner, utöver lön och andra ersättningar, se not 5, har inte förekommit.

INTÄKTER OCH KOSTNADER INOM KONCERNEN

	2015	2014
Andel av totala intäkter		
Bolag och nämnder inom Göteborgs Stad	56 %	57 %
Andel av totala kostnader i rörelse-verksamhet		
Bolag och nämnder inom Göteborgs Stad	20 %	19 %

Vid köp och försäljning mellan koncernföretag inom Göteborgs Stad tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med extern part. Köp och försäljning av fastigheter mellan koncernföretag sker till skattemässigt restvärde. Köp och försäljning av andra anläggningstillgångar sker till bokfört värde.

Not 25 Nyckeltalsdefinitioner

Förvaltningsfastigheter. Färdigställda byggnader, mark, markanläggningar och lokalanpassningar.

Fastighetsinvesteringar. Investeringar i fastigheter inklusive investeringsbidrag.

Soliditet. Redovisat eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Justerad soliditet. Redovisat eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver plus bedömt övervärde på fastigheter minskat med uppskjuten skatt på fastigheter i förhållande till den justerade balansomslutningen.

Genomsnittlig finansieringskostnad. Finansiell kostnad i förhållande till genomsnittlig lånevolym mätt vid utgången av varje månad.

Kassaflöde exklusive investeringar. Resultat efter finansiella poster exklusive avskrivningar, nedskrivningar samt återförda nedskrivningar.

Räntetäckningsgrad, ggr. Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader avseende företagets skulder exkl. av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förhållande till finansiella kostnader avseende företagets skulder.

Skuldsättningsgrad, ggr. Räntebärande skulder i förhållande till redovisat eget kapital.

Förvaltning. Medelhyra, hyresbortfall, driftkostnader, underhållskostnader, centrala kostnader och driftsöverskott har beräknats på genomsnittlig lokalyta.

Driftöverskott, kr/m². Bruttoresultat exkl. av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förvaltningen i förhållande till total yta.

Not 26 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång.

De finansiella rapporterna undertecknas den 11 februari 2016 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 4 mars 2016.

Göteborg 2016–02–11

Lage Rahm
Styrelseordförande

Lisbeth Boethius
Vice ordförande

Arne Heldtander

Bertil Lidfeldt

Robert Hörnquist
Verkställande direktör

Eva Nilsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2016–02–11.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats 2016–02–11.

Tove Adlerberth Ann-Britt Svensson
Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, org.nr. 556082-4897

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler för år 2015. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 6–26.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Förvaltnings AB GöteborgsLokalers finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Göteborg den 11 februari 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, org.nr. 556082-4897

Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Vi, av fullmäktige i Göteborgs kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Förvaltnings AB GöteborgsLokalers verksamhet under år 2015.

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med lagar och föreskrifter, bolagsordning samt ägardirektiv.

Vårt ansvar är att granska och bedöma om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman fattat. En sammanfattning av utförd granskning har överlämnats till bolagets styrelse och VD i en granskningsredogörelse. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för vår bedömning.

Vi bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Göteborg 2016–02–11

Tove Adlerberth
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Ann-Britt Svensson
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

STYRELSE



Lage Rahm, ordförande (MP)



Lisbeth Boëthius, vice ordförande (M)



Arne Heldtander (M)



Bertil Lidfeldt (S)



Eva Nilsson (S)



Jenny Grannas (V)



Sverker Cassberg (M)

		FÖDD ÅR	INVALD ÅR
Lage Rahm	ordförande (MP)	1980	2015
Lisbeth Boëthius	vice ordförande (M)	1949	2015
Arne Heldtander	ledamot (M)	1943	2014
Bertil Lidfeldt	ledamot (S)	1948	2015
Eva Nilsson	ledamot (S)	1948	2015
Jenny Grannas	suppleant (V)	1984	2015
Sverker Cassberg	suppleant (M)	1961	2015

REVISORER

Bror Frid	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Tove Adlerberth	lekmannarevisor
Ann-Britt Svensson	lekmannarevisor

FÖRETAGSLEDNING



Robert Hörnquist, verkställande direktör



Magnus Ranch, hållbarhetschef



Michael Bäckegren, ekonomichef



Pia Johnson, marknadschef



Catharina Sundberg, fastighetschef



Ingemar Olsson, skattechef



Bo Säljö, säkerhetschef



Christer Henriksson, IT-chef

	FÖDD ÅR	ANSTÄLLD ÅR
Robert Hörnquist	1962	2011
Magnus Ranch	1954	1996
Michael Bäckegren	1966	1997
Pia Johnson	1970	1997
Catharina Sundberg	1962	1998
Ingemar Olsson	1951	1998
Bo Säljö	1958	2006
Christer Henriksson	1966	2013

FLERÅRSÖVERSIKT

(För definitioner, se not 25)

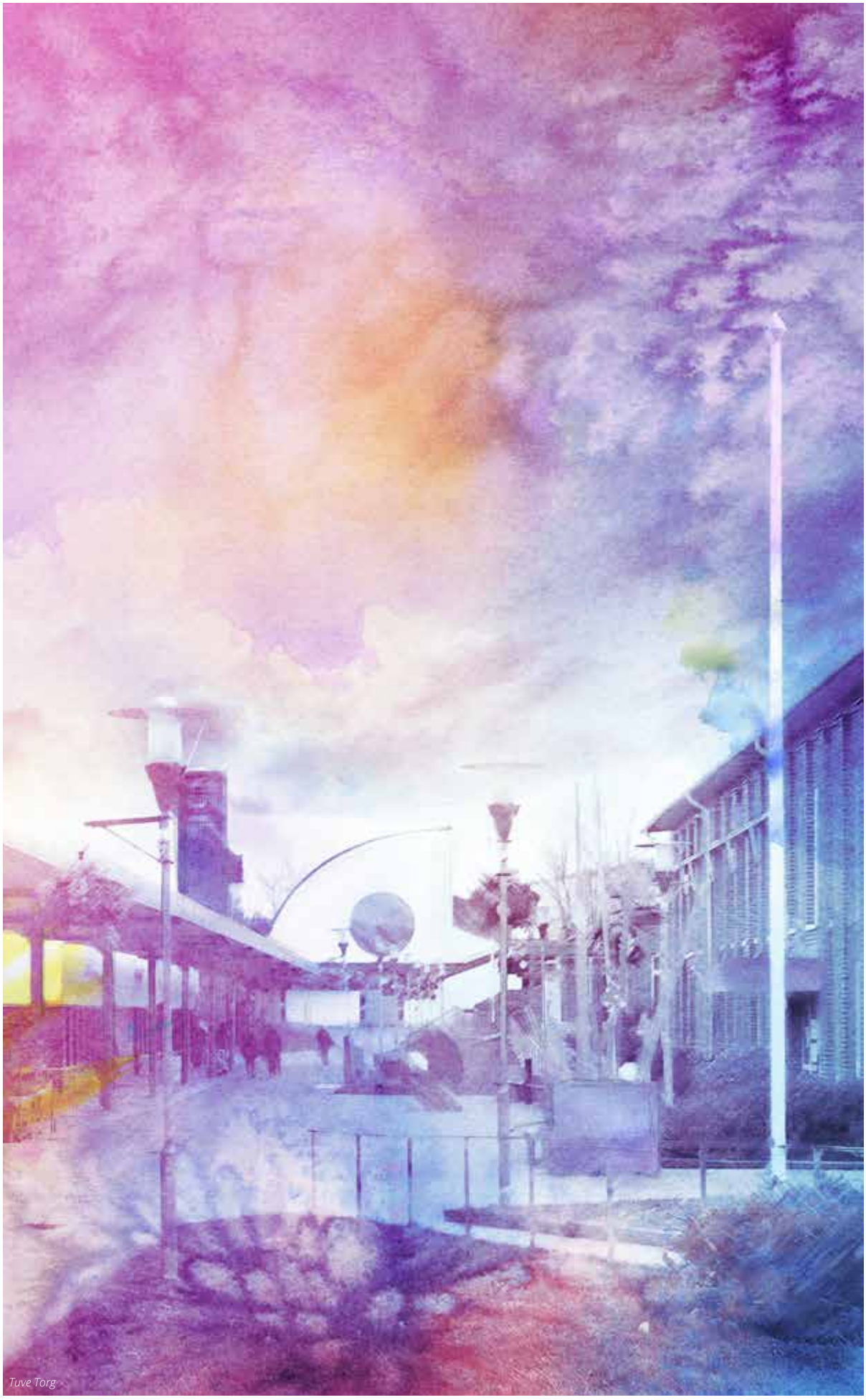
BELOPP I MNKR OM EJ ANNAT ANGES	2015	2014	2013	2012	2011
RESULTATRÄKNING					
Hyresintäkter, brutto	175,1	163,2	149,4	149,1	148,5
Hyresbortfall	-9,1	-10,5	-13,9	-9,6	-10,6
Hyresintäkter, netto	166,0	152,8	135,5	139,5	137,9
Förvaltningsintäkter	21,5	20,1	18,6	17,8	16,8
Driftskostnader	- 81,5	-80,3	-77,2	-79,1	-78,3
Underhållskostnader	- 38,9	-34,8	-18,8	-25,0	-23,9
Fastighetsskatt	-5,5	-5,2	-5,1	-5,4	-5,6
Driftsöverskott	61,5	52,5	53,0	47,8	46,9
Avskrivningar i förvaltningen	-34,1	-24,2	-10,1	-20,6	-19,4
Nedskrivningar och återförda nedskrivningar	0,4	10,1	-6,0	-4,6	16,6
Centrala kostnader, inkl. avskrivningar	-13,2	-11,1	-12,3	-12,2	-14,1
Övriga rörelseintäkter	24,1	23,3	20,7	20,7	15,2
Övriga rörelsekostnader	-18,3	-16,2	-14,7	-13,0	-11,9
Finansnetto	-2,0	-3,7	-5,9	-7,8	-8,9
Resultat efter finansnetto	18,5	30,7	24,7	10,3	24,4
Bokslutsdispositioner	4,9	27,4	-0,2	-4,8	-1,7
Skatt på årets resultat	-5,0	-13,0	-5,4	1,8	-6,0
Årets resultat	**18,3**	**45,1**	**19,1**	**7,3**	**16,7**
BALANSRÄKNING					
Fastigheter	686,3	680,7	434,9	440,1	453,4
Övriga anläggningstillgångar	70,4	65,6	159,1	111,3	128,9
Omsättningstillgångar	50,1	82,6	41,1	82,2	46,7
Eget kapital	420,1	431,5	330,7	311,6	304,3
Obeskattade reserver	17,8	12,0	6,7	6,5	1,7
Avsättningar	56,1	51,1	22,4	17,0	20,0
Låneskulder (räntebärande)	240,0	240,0	192,2	220,0	235,0
Rörelseskulder (ej räntebärande)	72,8	94,2	83,0	78,4	68,1
FASTIGHETER					
Taxeringsvärden	554,3	523,3	510,1	543,2	557,0
Lokalyta, m^2	167 671	169 103	167 938	169 759	174 015
Fastighetsinvesteringar	46	87	59	21	20
Avkastningsvärde	1 373,7	1 061,4	950,6	815,1	852,3
FINANSIERING					
Soliditet, %	54	52	52	49	48
Justerad soliditet, %	72	60	62	58	57
Räntetäckningsgrad, ggr	28,1	13,1	7,8	5,3	4,1
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,6	0,6	0,7	0,8
Genomsnittlig låneränta, %	0,8	1,8	3,0	3,8	3,8
Kassaflöde, exkl investeringar	53,9	46,3	42,4	37,1	28,8
PERSONAL					
Medelantal anställda	58	58	57	54	50
Sjukfrånvaro, %	6,0	4,1	3,9	2,0	2,1
FÖRVALTNING					
Bruttohyra lokaler, kr/m^2	1 044	965	890	878	853
Hyresbortfall lokaler, kr/m^2	-54	-62	-83	-56	-61
Driftskostnader, kr/m^2	486	475	460	466	450
Underhållskostnader, kr/m^2	232	206	112	147	137
Centrala kostnader (inkl. avskr.), kr/m^2	79	66	73	72	81
Driftsöverskott, kr/m^2	367	310	315	281	269
Vakansgrad lokaler, %	11,1	9,1	9,3	7,6	9,5

FASTIGHETSFÖRTECKNING

		Uthyrningsbar LOA* m²						
FASTIGHETS-BETECKNING	ADRESS	KONTOR	BUTIK	INDUSTRI – LAGER	ÖVRIGT	TOTAL AREA	TAX. VÄRDE, TKR	BOKFÖRT VÄRDE**, TKR
CENTRUM								
Guldheden 62:1	Dr Fries Torg 6	246	0	115	1 637	1 998	0	5 545
Heden 24:12	Engelbrektsg 69-71	4 710	0	0	0	4 710	41 400	36 496
Landala 10:25	Landalagången 3	220	0	35	1 526	1 781	0	7 594
Lorensberg 53:3	Kungsportsavenyn 18	687	795	0	0	1 482	31 800	43 301
Majorna 723:7	Karl Johansgatan 12	921	0	0	0	921	0	704
Sävenäs 66:2	Uddeholmsgatan 5	202	0	0	326	528	0	314
Vasastaden 8:10	Haga Kyrkogata 6	1 509	0	0	0	1 509	0	2 814
Summa Centrum		**8 495**	**795**	**150**	**3 489**	**12 929**	**73 200**	**96 768**
VÄSTER								
Järnbrott 164:2	Topasgatan 58	2 057	0	50	1 299	3 406	0	14 412
Järnbrott 131:3	Högsbogatan 58	2 758	0	0	0	2 758	0	13 324
Järnbrott 82:3	Axel Dahlströms Torg 1	480	1 759	33	34	2 306	8 514	2 880
Järnbrott 83:2	Axel Dahlströms Torg 3	0	659	0	1 717	2 376	11 538	7 181
Styrsö 3:183	Brattenvägen 13	0	0	0	1 142	1 142	0	4 322
Summa Väster		**5 295**	**2 418**	**83**	**4 192**	**11 988**	**34 693**	**42 118**
HISINGEN								
Backa 1:3	Brunnsbotorget 3	0	2 018	737	0	2 755	11 447	9 728
Backa 104:1	Lisa Sass gata 22-24	2 875	46	0	0	2 921	14 293	8 333
Backa 104:7	Lisa Sass gata 12	651	0	0	3 504	4 155	31 000	50 071
Biskopsgården 29:14	Vårväderstorget 6	3 278	5 580	1 446	1 629	11 933	47 099	42 598
Biskopsgården 31:3	Blåsvädersgatan 1	0	0	0	770	770	0	726
Biskopsgården 99:1	Höstvädersgatan 1	6 969	399	97	859	8 324	43 800	50 099
Biskopsgården 87:3	Länsmanstorget 2	0	2 680	245	0	2 925	10 981	6 566
Biskopsgården 91:2	Länsmanstorget 1	1 034	0	0	343	1 377	0	14 763
Brämaregården 72:8	Virvelvindsgatan 8A	1 880	0	0	0	1 880	0	11 480
Kyrkbyn 89:6	Kyrkbytorget 6	485	135	35	1 223	1 878	0	4 510
Röd 135:1	Nordhagsvägen 2A	1 716	0	0	0	1 716	0	13 549
Tuve 10:149	Tuve Torg	0	0	0	0	0	0	0
Tuve 10:152	Tuve Torg 2	2 076	3 752	26	2 961	8 815	40 983	43 885
Summa Hisingen		**20 964**	**14 610**	**2 586**	**11 289**	**49 449**	**199 603**	**256 309**
NORR								
Angered 81:1	Fjällblomman 9	811	1 169	220	6 668	8 868	0	18 313
Bergsjön 2:41	Rymdtorget 9	3 382	2 428	600	896	7 306	28 123	20657
Hjällbo 37:40	Hammarkulletorget 61	2 849	431	0	12 916	16 196	8 061	29 409
Hjällbo 60:3	Bergsgårdsgärdet 80	1 920	4 131	467	4 626	11 144	20 509	40 329
Hjällbo 60:1	Hjällboplatsen	0	0	0	0	0	0	0
Hjällbo 9:2	Hjällbo Lillgata 1-5	15 927	0	397	302	16 626	56 000	89 211
Kortedala 134:4	Kortedala Torg 3	3 495	1 486	2 538	399	7 918	31 249	12 509
Kortedala 134:6	Kortedala Torg 1	0	1 001	170	1 459	2 630	11 944	13 323
Kortedala 136:7	Kortedala Torg 8	2 180	4 507	765	1 325	8 777	42 241	36 577
Kortedala 21:4	Hundraårsgatan 32	0	0	0	2 858	2 858	0	27 549
Kortedala 50:3	Förstamajgatan 2B	8 588	180	433	0	9 201	43 500	36 370
Kortedala 17:1	Minutgatan 2	0	0	1 364	0	1 364	4 065	633
Kortedala 51:14	Kalendervägen 22	0	0	0	417	417	1 067	175
Summa Norr		**39 152**	**15 333**	**6 954**	**31 866**	**93 305**	**246 759**	**325 053**
SUMMA GÖTEBORGSLOKALER		**73 906**	**33 156**	**9 733**	**50 836**	**167 671**	**554 255**	**720 248**

** Uthyrningsbar LOA (Lokalyta). I kolumn övrigt ingår bland annat utbildnings-, vård-, omsorgs- och samlingslokaler.*

*** Bokfört värde inkl. byggnadsinventarier och finansiell anläggningstillgång.*



Tuve Torg

HÅLLBARHETSREDOVISNING

VI FÖR GÖTEBORGARNA LITE NÄRMARE VARANDRA

GöteborgsLokaler utvecklar och förvaltar stadens lokala handels- och mötesplatser för en hållbar utveckling. Det har vi gjort i tjugo år och vi tar nu nya initiativ för att ytterligare utveckla verksamheten tillsammans med våra intressenter.

Vi är stolta över att vara med och leda och utveckla GöteborgsLokaler och stolta över att vi bidrar till livskvaliteten genom att skapa lokala och levande handels- och mötesplatser i göteborgarnas bostadsområden. Genom att börja använda oss av standarder som ISO 14001 och luta oss mot GRI:s ramverk i redovisningen får vi ännu bättre verktyg för att kunna identifiera områden för utveckling och förbättring.

Hela vår verksamhet utgår från ett hållbart synsätt. Genom att ytterligare strukturera och definiera hur vi ska arbeta blir det tydligt för alla intressenter – ägare, medarbetare, kunder och leverantörer – hur vi förenar hållbarhetsarbetet med det dagliga arbetet och ständigt ställer oss frågan: hur påverkar det jag gör och de beslut vi fattar en hållbar utveckling?

Genom att också involvera de vi är till för lever vi än mer upp till vårt uppdrag och bidrar till att Göteborg verkligen blir en hållbar stad, öppen för världen.

Robert Hörnquist, VD, och Lage Rahm, styrelseordförande

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE FÖR NYA MÖJLIGHETER

GöteborgsLokalers verksamhet vilar på en grund av hållbarhet, även om det inte var just det ordet som användes när bolaget en gång grundades. Inriktningsdokumentet, där GöteborgsLokalers styrelse beskriver målen med verksamheten, har ett tydligt fokus på hållbar utveckling, både ur ekonomiskt, socialt och ekologiskt perspektiv:

- Klok förtätning nära befintlig kollektivtrafik.
- Göteborgarna ska inom gångavstånd ha god kollektivtrafik, service, affärer, skolor, torg och grönområden. Inriktningen ska vara att utveckla en blandstad med mer liv och rörelse, ökad trygghet och fler mötesplatser.
- Torgen blir mer levande och trygga av nybyggnation och lokala verksamheter stärks.
- Hållbar näringslivsutveckling.

Som ett bolag inom Göteborgs Stad står vi bakom FN:s principer för mänskliga rättigheter. De innefattar frågor kring arbetsvillkor, miljö och korruption.

Fundamentet för vårt arbete är att utveckla stadens lokala handels- och mötesplatser för en hållbar framtid. Vi har en helhetssyn och samverkar med många aktörer i vår strävan mot ett hållbart lokalsamhälle. Exempel på samarbeten:

Frihamnen

Vi samarbetar med Framtidenkoncernen i det konsortium som ska bygga den första etappen i denna helt nya stadsdel i Göteborg och bidrar med kunskap om lokalfrågor.

Framtidens Selma

I utvecklingen av området kring Selma Lagerlöfs Torg är GöteborgsLokalers roll att bygga ett stadsdelshus samt ett nytt affärshus. När allt står klart kommer vi att sköta lokalförvaltningen för de kommunala bostadsbolagens räkning.

The Summer Space 2015

Vi deltog tillsammans med bland andra Familjebostäder, Autodesk, Plantagon med flera i en öppen innovationsprocess. Syftet var att entusiasmera ungdomar, visa att deras idéer och tankar är värdefulla och bidra till att ge dem framtidstro. Fem masterstudenter och åtta gymnasieelever, som tillsammans behärskade 24 språk, har analyserat den upplevda tryggheten i Bergsjön. Analysen visade inte på någon direkt känsla av otrygghet, men att tilliten brister ibland. Denna insikt är en viktig pusselbit i vårt utvecklingsarbete, inte bara i Bergsjön.

RESULTATREDOVISNING – HÅLLBAR UTVECKLING

GöteborgsLokaler agerar kontinuerligt inom de tre perspektiven ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet. Många av de aktiviteter vi genomför har bäring på fler än ett perspektiv och det gäller både internt och externt. Under 2015 har GöteborgsLokalers verksamhet haft följande inriktning för att uppnå de uppsatta målen.

Ekonomi

En hållbar ekonomi och en långsiktig lönsamhet är förutsättningar för att skapa möjligheter att agera inom de sociala och ekologiska perspektiven. Att driva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt bygger förtroende och ger oss möjlighet att fortsätta bedriva ett långsiktigt utvecklingsarbete.

Vi ska också skapa förutsättningar för våra kunder så att de kan bedriva sin verksamhet på ett sätt som är långsiktigt hållbart på alla sätt. En är vår uthyrningspolicy som vilar på en affärsmässig grund, men som samtidigt ger lokala företagare förutsättningar att långsiktigt bedriva sin verksamhet och kunna leva på den. Våra centrumutvecklare projektleder torgens företagarföreningar eller marknadsråd för att förbättra handlarnas ekonomiska förutsättningar. Detta bidrar till den sociala hållbarheten.

Under året har vi genomfört en kampanj – Locals – för att urbana 20-30-åringar som värderar en hållbar livsstil ska hitta sina lokala torg. (Se sidan 1.)

Måluppfyllelse i det ekonomiska perspektivet framgår av resultaträkningen på sidan 15.

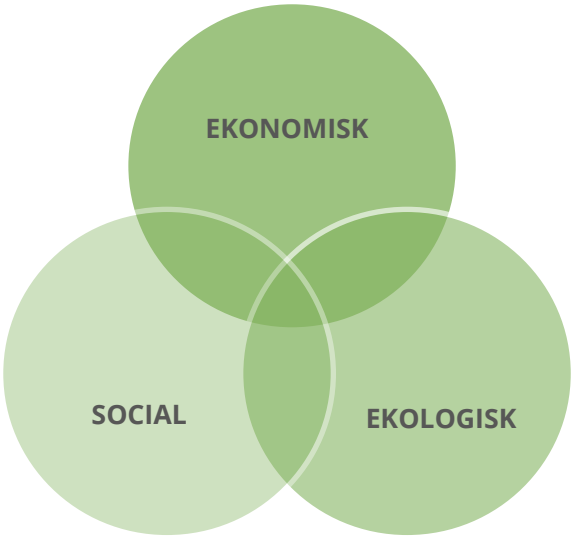
Det sociala perspektivet

GöteborgsLokaler är förutsättningen för att fortsätta bedriva utvecklingsarbete av de lokala torgen. Utan oss är risken stor att denna livsnerv i bostadsområdena skulle ligga tomma och öde.

Vi arbetar aktivt för att inte bara förvalta utan också långsiktigt utveckla torgen. Det gör vi bland annat genom återkommande evenemang, genom kampanjer som vänder sig till nya, unga målgrupper och genom trygghets- och tillgänglighetsarbete.

Dessutom erbjuds lokalhyresgästerna kompetenshöjande kostnadsfria utbildningar i allt från temaskyltningar till kunskap om hur man som handlare förebygger stölder samt minimerar risken för hot och våld.

Mätningarna av Värdindex visar att de insatser vi gör värderas högt av våra kunder. Den enskilt viktigaste åtgärden som kom fram av enkäten för att öka tryggheten, var att ytterligare förbättra belysningen. Utökad kamerabevakning kom också högt upp på listan.



Ansvarsfulla medarbetare

Den sociala aspekten innefattar de egna medarbetarna som ska känna sig motiverade att bidra till att bolagets mål uppnås. Här spelar våra ledare en viktig roll.

En förutsättning för att våra intressenter ska ha förtroende för oss och det arbete vi utför, är att vi agerar på ett etiskt korrekt sätt. Göteborgs Stads policy och riktlinje mot mutor utgör en grund i detta arbete.

En god hälsa är grunden för välbefinnandet. Under året har vi kvalificerat oss till Göteborgs Stads trestjärniga nivå för Cykelvänlig arbetsplats. Alla anställda kan också utnyttja ett friskvårdsbidrag för träning på egen hand. Vi följer stadens resepolicy som uppmuntrar till att cykla, gå eller åka kommunalt då det är möjligt.

Allas lika värde är en utgångspunkt i arbetet med medarbetarna. Varje år genomför vi en aktivitet för att öka fokus på dessa frågor liksom mångfald och jämställdhet.

Måluppfyllelse i det sociala perspektivet, korttidsfrånvaro, framgår av Flerårsöversikt sidan 31, avsnitt personal.

Ekologi och miljö

Genom att våra torg ligger där människor bor har vi förutsättningar att främja ett hållbart konsumtionsmönster där man undviker att ta bilen till affären. Vi vill göra fler medvetna om denna möjlighet och skapa förutsättningar för handlarna på torgen – våra kunder – att bedriva sin verksamhet på ett miljövänligt sätt. I kundenkäten har vi ställt frågan till kunderna hur vi kan hjälpa dem. Resultaten ligger till grund för det fortsatta arbetet.

För att minska det ekologiska fotavtrycket ska vi också noga överväga på vilket sätt vi både bygger om och nytt och vilka material och metoder som används. Till vår hjälp har vi Sunda hus, en webbaserad tjänst för medvetna materialval. Utöver det dokumenterar vi alla material som byggs in för att underlätta för en framtida hantering med minsta möjliga miljöpåverkan.

En fastighetsägares största påverkan på miljön är uppvärmningen. Därför arbetar GöteborgsLokaler aktivt med att minska energianvändningen. Det sker genom optimering av drift och övervakning samt med energibesparande åtgärder.

Återvinning av IT-utrustning

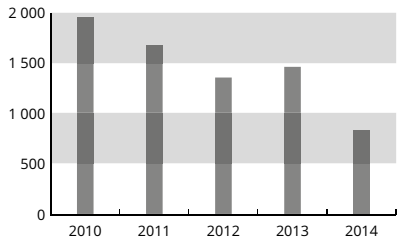
En betydande del av vår verksamhet – Framtidens IT – sköter IT-drift och -underhåll för flera andra kommunala bolag. Genom ett strukturerat system för utbyte av utrustning ser vi till att de maskiner som inte längre används får nytt liv och säljs vidare. Vi har också styrt upp utskriftshanteringen så att medarbetare slipper ha skrivare på sitt eget rum, vilket är en fördel ur hälsosynpunkt. Ett inloggningssystem på skrivarna har minskat åtgången av kontorspapper.

Måluppfyllelse – det ekologiska perspektivet

Klimatpåverkan är ett av vår tids största hot. Göteborgs-Lokaler arbetar aktivt för att minimera vår påverkan och vill därför öppet redovisa bolagets koldioxidutsläpp. Det ger oss samtidigt en utgångspunkt för förbättringar. Redovisningen gör vi enligt ISO 14064 och Greenhouse Gas Protocol samt Miljöstyrningsrådets standarder för miljövarudeklarationer (EPD). Utsläppen beräknas genom emissionsfaktorer, inga direkta mätningar av koldioxiden görs.

De dominerande utsläppen kom från uppvärmning. Den står för närmare 98 procent av de totalt utsläppen. Resterande 2 procent avser huvudsakligen tjänsteresor och arbetspendling.

Koldioxidutsläpp totalt, ton CO_2/år

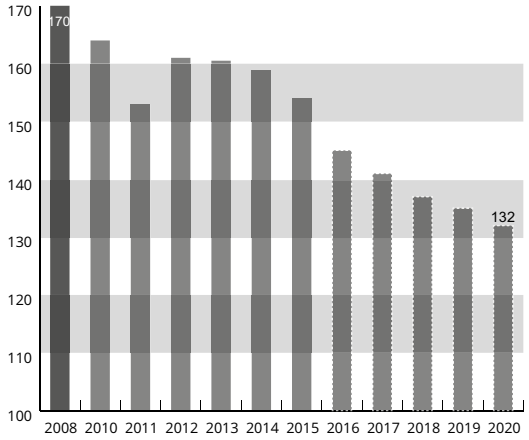


Energioptimering

Bolaget har under 2015 arbetat vidare med sin energiplan och dess energimål. Några exempel på åtgärder genomförda under året är:

- Injusteringar av värmesystem i ett flertal fastigheter.
- Utbyten av gamla datorundercentraler (ducar) till modernare typ i ett flertal fastigheter.

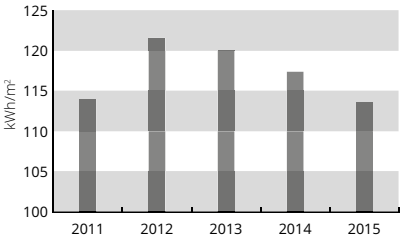
GöteborgsLokalers energimål 2008–2020, kWh/m²
(fastighetsel och fjärrvärme)
Reviderad inför 2014. 2008 är referensår. 2010–2015 är verkligt utfall.



Fjärrvärme

Utfallet blev 113,6 kWh/m² för 2015. Jämfört med 2014 har värmeförbrukningen sjunkit med 3,8 kWh/m², vilket ger en sänkning av förbrukningen med totalt 3,3 procent.

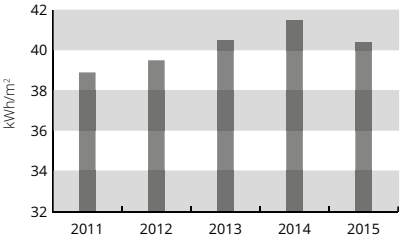
Fjärrvärme, klimatkompenserad, kWh/m²



Fastighetsel

Utfallet blev 40,4 kWh/m² för 2015. Jämfört med 2014 har elförbrukningen sjunkit med 1,1 kWh/m², vilket ger en sänkning av förbrukningen med totalt 2,7 procent.

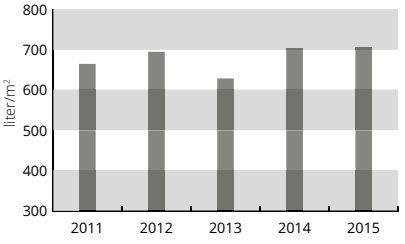
Fastighetsel, kWh/m²



Kallvatten

Utfallet blev 707 liter/m² för 2015. Jämfört med 2014 har kallvattenförbrukningen stigit med 4 liter/m², vilket ger en ökning av förbrukningen med totalt 0,4 procent.

Kallvatten, liter/m²



Tillgänglighetsinventering på torgen

Under 2015 har vi genomfört en tillgänglighetsinventering av våra lokaler. Vi har identifierat de hinder som Boverket definierar som enkelt avhjälpta. Det innebär exempelvis dörröppnare, kontrastmarkeringar vid dörrar med mera. Vi kommer att åtgärda dessa hinder under 2016.

Forskning ger framsteg

Under 2015 har vi tillsammans med Handelshögskolan vid Göteborgs universitet utforskat nudging som metod. Nudging har utvecklats främst inom miljöområdet och innebär att man ger individer en liten vänlig mental knuff för att få fram goda beteenden som är till nytta för individer och samhälle. Denna metod kan bli värdefull vid framtida arbete med att främja ett hållbart beteende på våra torg.

ÖKAT FOKUS PÅ HÅLLBARHET

Hållbarhetsfrågorna är definitivt inte nya för Göteborgs-Lokaler men vi vill ge dem en struktur, sätta upp mätbara mål och tydligare visa på vilket sätt vår verksamhet bidrar till samhället. Vi vill också stärka dialogen med våra intressenter för att hitta vägar att ytterligare utveckla verksamheten och driva den i en riktning som de önskar. Vi vill öka kunskapen hos göteborgarna om hur den lokala handeln bidrar till Göteborgssamhällets utveckling.

Vi vet att de lokala torgen har mycket stor betydelse i människors vardag. Genom att på ett klokt sätt förvalta dem kan vi bidra till Göteborgs Stads arbete för en hållbar utveckling. Det handlar om att motverka segregation och på allvar väga in sociala frågor redan på planeringsstadiet och ge dessa frågor samma dignitet som frågor om ekonomi och ekologi.

Genom ett strukturerat hållbarhetsarbete får vi inte bara modeller för att identifiera förbättringsområden utan det ger oss också bättre underlag för att hantera risker på alla områden.

Detta planerar vi under 2016:

- Miljöcertifiera verksamheten enligt ISO 14001.
- Strukturera arbetet med hållbarhetsfrågor med målet att i framtiden kunna redovisa vårt arbete enligt GRI (Global Reporting Initiative) som är den mest etablerade standarden i världen.
- Sträva efter att starta intressentdialoger. Vi ska identifiera våra viktigaste intressenter. Redan idag har vi en god och nära dialog med våra medarbetare och våra kunder samt styrelsen som representanter för ägaren. Genom att fördjupa dessa kan vi i ännu högre grad ta hänsyn till våra intressenters förväntningar.

ORDLISTA

CSR eller CR	Corporate (Social) Responsibility, företagets samhällsansvar
GRI	Global Reporting Initiative, världens mest spridda standard för hållbarhetsredovisningar. Nu är det GRI4 som är den version som används.
Intressenter	Grupper eller individer som påverkas av vår verksamhet, direkt eller indirekt.
Intressentdialog	En fördjupad dialog med de intressenter som vi bedömer påverkas av vår verksamhet.

Produktion E Gustafsson Information AB **Foto** Dragster och GöteborgsLokaler **Tryck** Ale Tryckteam AB



Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Besöksadress: Åvägen 40

Postadress: Box 5265, 402 25 Göteborg

Tel 031 – 335 01 00

www.goteborgslokaler.se