

ÅRSSTÄMMA HANDLING nr 6 2018-03-09

Framställande av årsredovisning och revisionsberättelse





GÖTEBORGSLOKALERS ÅRSREDOVISNING

2017



Vi är Locals

Det är nåt särskilt med torgen i Göteborg. Här finns stadens Locals – de som lever och verkar kring torgen. Varje dag, året om. De som bakar din frukostfralla, lagar din cykel och binder din blombukett. De som bidrar till ett mer livfullt Göteborg.



Locals



” Finliret har jag
själv läst mig till.
De här kända
kockarna, jag kan deras
kokböcker utan och
innan.

Omar, Mitt Kök – Kortedala Torg

Vi är Locals

Det är nåt särskilt med torgen i Göteborg. Här finns de som bakar din frukostfralla, lagar din cykel och binder din blombukett. De som lever och verkar kring torgen varje dag, året om. Vi kallar dem Locals och vill hylla dem för att de bidrar till ett levande Göteborg.

Tillsammans med våra handlare på våra olika handelsplatser har vi under 2017 jobbat med kampanjen Locals of GBG. Syftet är att få fler att handla lokalt och att få de som handlar lokalt att fortsätta med det. Och att skapa och bygga vidare på personliga relationer mellan kunder och handlare.

Varje torg på Göteborgs karta utgör en viktig koda i stadens ryggrad. På samma sätt bidrar människorna till att ge torgen sin identitet. Att driva verksamhet vid ett torg är att ge liv och syfte till Göteborgs olika stadsdelar.

Du kan läsa mer om alla våra Locals på hemsidan www.localsofgbg.se

DETTA ÄR GÖTEBORGSLOKALER

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

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, m ²	434 870
Förvaltade hyresavtal	2 798
Totala Intäkter, tkr	211 297
Fastighetsvärde, tkr	1 521 200
Rörelseresultat, tkr	-3 143
Uthyrningsgrad, %	91,2
Resultat efter finansnetto, tkr	-3 430
Synlig soliditet, %	48
Hyresgästindex	68



” Att hjälpa någon är alltid så givande. När kunderna blir glada, blir jag glad.

Anna, Kronans Apotek – Selma Lagerlöfs Torg



INNEHÅLL

VD HAR ORDET	5	HÅLLBARHETSREDOVISNING	26
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	6	Om GöteborgsLokaler	26
Finansiell information	7	Ägarförhållande	26
Intäkter och resultat	7	Ägardirektiv	26
Förvaltningsfastigheter	7	En del av Göteborgs Stadshus AB	26
Finansiella risker och känslighetsanalys	7	Vision	28
Känslighetsanalys	7	Affärsidé	28
Finansiering	8	Verksamhet och organisation	28
Utsikter 2018	8	Varumärken och handelsplatser	28
Styrelsens förslag till vinstdisposition	8	GöteborgsLokalers fastigheter	28
Resultat och ställning	8	Framtidens IT	29
Finansiella rapporter	9	Intressenter	29
Resultaträkning	9	Redovisningsprofil	30
Balansräkning	10	Externt bestyrkande – revisorer och lekmannarevisorer	30
Förändringar i eget kapital	12	Styrning	30
Kassaflödesanalys	12	Etik och integritet	31
Noter med redovisningsprinciper	13	Ekonomisk hållbarhet	32
Revisionsberättelse	20	Ekologisk hållbarhet	34
Rapport om årsredovisningen	20	Energianvändning och klimatpåverkan	34
Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar	21	Miljö- och hälsostörande ämnen	35
Granskningsrapport	22	Resor	35
Styrelse, företagsledning och revisorer	23	Bedömning av leverantörers miljöarbete	35
Flerårsöversikt	24	Social hållbarhet	37
Fastighetsförteckning	25	Arbetsförhållande	37
		Jämställdhet och mångfald	37
		Mänskliga rättigheter	38
		Produktansvar	38
		Sociala verksamheter på våra handelsplatser	41
		Lokaler för handel och kontor i omvärlden	42
		Utblick 2018	42

”TILLSAMMANS SKAPAR VI ETT VÄL FUNGERANDE VARDAGSLIV”

Ett år går fort. Inte minst när man verkar i en så expansiv och viktig bransch som vår. Tittar vi i backspeglarna var 2017 ett historiskt år för oss som bolag. Under hösten togs första spadtaget för det nya handelshuset och det nya stadsdelshuset på Selma Lagerlöfs Torg. Det är första gången som vi på GöteborgsLokaler uppför egna byggnader vilket gjorde byggstarten extra högtidlig. De nya byggnaderna är den största omvandlingen av torget sedan området byggdes 1971 och kommer att ge möjligheter för nya handelsytor för både nya och befintliga verksamheter.

I oktober var Selma Lagerlöfs Torg ett av projekten som presenterades på den nationella mötesplatsen Sweden Urban Arena i Stockholm. I gott sällskap av stora projekt som flytten av Kiruna stad och fastighetsutvecklingen vid Sergels Torg i Stockholm. Här kunde vi stolt berätta om en stadsdel som haft många bekymmer men som idag är på väg att fyllas av liv. Just tack vare den stadsförnyelse som vi tillsammans med flera andra aktörer bidrar med.

GÖTEBORGSLOKALERS PRIMÄRA ROLL är att förvalta och utveckla lokaler för vardagsnära handel och service för göteborgarna. Därför är det en förmån att vara delaktig i insatser som vänder samhällsstrukturer. Under hösten inträffade en tråkig incident i Bergsjön då en ordningsvakt misshandlades. Det var en stundtals turbulent tid, men den stora gemensamma insatsen från stadsdelen, Familjebostäder, polisen och oss gav resultat. Det visar att det finns hopp. Inte minst kan man se det på Vårväderstorget där utvecklingen varit mycket positiv på senare år tack vare engagemang och samarbete. Ett annat gott exempel är Gårdsten, där vi tillsammans med Gårdstensbostäder lyckats vända trenden. Idag vill många bo i Gårdsten, brottsstatistiken är markant lägre och näringslivet växer. Det kan man tacka gemensamma insatser för.

ETT ANNAT EXEMPEL på att samarbete är vägen till goda resultat är projektet Torguppdraget. Vår ägare, Göteborg Stad, har öronmärkt 50 miljoner kronor för att skänka de lokala torgen extra omtanke. Projektet är ett av de mest komplexa vi utfört som bolag eftersom det berör väldigt många intressenter inom staden. Här sätts verkligen samarbetsförmågan på prov. Men det är det värt. När Torguppdraget är klart hösten 2018 kommer göteborgarna ha fått det där lilla extra i sin vardagliga torgmiljö.

VIKTEN AV SAMARBETE ser vi också hos Framtidens IT som haft en mycket god utveckling under året. Tillsammans med



VD HAR ORDET

kunderna i Lokal- och Bostadskoncernerna håller man som bäst på att implementera framtidens digitala arbetsplats – en modern plattform för samarbete, dokumentation och ärendehantering. Plattformen innehåller intranät, diarium, samarbets- och projektytor.

UNDER 2018 SER vi fram emot att genomföra och avsluta Torguppdraget med gott resultat och att fortsätta att utveckla våra fastigheter. Men också att odla våra gynnsamma och framgångsrika samarbeten. Vi kan utträtta mycket. Tillsammans.

Göteborg i februari 2018
Robert Hörnquist, VD

PS. Under 2018 kommer en nyutgåva av boken *Våra Torg – en vandring genom historien* som, sedan den gavs ut, fått mycket uppmärksamhet. Lokala torg berör göteborgaren. Läs den gärna!

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, organisationsnummer 556082-4897, avger härmed redovisning av bolagets verksamhet under 2017.

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.

” Som florist arbetar jag när ”alla andra” är lediga och fingrarna blir trasiga av alla binderier. Ändå älskar jag det. Jag får så mycket tillbaka av kunderna. Det gör det värt allt.

Anna-Karin, Blomsterriket – Tuve Torg



FINANSIELL INFORMATION

Intäkter och resultat

Bolagets hyresintäkter uppgick 2017 till 166,4 mnkr (159,6), vilket är en ökning med 6,8 mnkr mot föregående år. Per kvadratmeter uppgår hyresintäkten till 1 003 kr (951). Hyresbortfallet till följd av vakanser och rabatter minskade till 10,5 mnkr (11,5). Förvaltningsintäkterna om 19,1 mnkr (20,9) består huvudsakligen av arvoden för utförda förvaltnings-tjänster. Driftskostnader och centrala administrationskostnader inklusive centrala avskrivningar uppgår till totalt till -95,6 mnkr (-101,9). Årets underhåll uppgick till -56,0 mnkr (-34,4), i årets underhåll ingår en extra satsning på ca -17 mnkr som benämns "Torguppdraget". Bolagets finansnetto uppgick 2017 till -0,3 mnkr (-0,7). Resultat efter finansiella poster uppgick till -3,4 mnkr (18,5). Årets resultat efter bokslutsdispositioner, koncernbidrag och skatt uppgick till 7,2 mnkr (9,8).

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 2017 är inhämtat från extern oberoende värderare.

Bolagets fastighetsbestånd har ett totalt avkastningsvärde på 1 521 mnkr (1 473) att jämföra med bokfört värde på 723 mnkr (717). Årets värdering innebär en ökning av avkastningsvärdet med 3,1 procent (7,2) jämfört med föregående år. Det totala värdet på 1 521 mnkr motsvarar 9 192 kr/m² (8 818).

Investeringar

Årets investeringar uppgick till 150 mnkr (58) inklusive energiinvesteringar.

Bolagets första nybyggnadsprojekt har startat och beräknas vara klart under 2019.

Övriga investeringsprojekt 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.

EFFEKTER PÅ ÅRETS RESULTAT

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

* Räntekänslighet 1 år

Kontraktens löptid

De flesta hyreskontrakt, cirka 75–80 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, vårdcentraler och tandvård samt statliga Polismyndigheten.

På dagligvarusidan är Ica och Axfood de stora hyresgästerna. De tio största hyresgästerna står för drygt 75 procent av hyresvärdet.

Vakans

Bruttovakansgraden för bolagets lokaler var vid årsskiftet 8,8 procent (9,8), vilket motsvarar en yta om cirka 14 519 m² (16 451). En stor del av vakansen, cirka 12 000 m² är avställda i väntan på ombyggnad. Den justerade bruttovakansen till reell vakans blir 1,5 procent (1,8).

Räntor

Räntekostnaderna är för närvarande på mycket låga nivåer. Sedan 2014 sker all upplåning via Göteborgs Stads koncernbank.

Finansnettots räntekänslighet

Under antaganden om oförändrad lånevolym, oförändrad räntebindningstid samt positionssammansättning avseende räntexponeringen 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.

FINANSNETTOTS RÄNTEKÄNSLIGHET 2017-2020, MNKR

RÄNTEANTAGANDE	2017	2018	2019	2020
Räntenivå 2017-12-31	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3
Räntenivå +1 procentenhet		-3	-3	-3
Räntenivå -1 procentenhet		0	0	0

Finansiering

GöteborgsLokaler har en stark finansiell ställning. Det egna kapitalet uppgår vid periodens slut till 430 mnkr (420). Den synliga soliditeten uppgår till cirka 48 procent (52). Utifrån fastigheternas beräknade avkastningsvärde uppgår bolagets justerade egna kapital till 1 068 mnkr (1 026) efter uppskjuten skatt, som är beräknad till 22 (22) procent. Detta ger en justerad soliditet på cirka 68 (72) procent.

All finansiell verksamhet och riskhantering inom bolaget är samordnad och hanteras 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 2018

Bolaget ska i första hand utveckla kommersiella lokaler för handel och service, kontor och offentlig verksamhet. Syftet är att åstadkomma lokala och välfungerande handels- och mötesplatser till nytta för de boende, de verksamma och besökare i närområdet.

Under 2018 kommer bolaget fortsatt att jobba intensivt med det riktade uppdraget från ägaren – Torguppdraget. Det handlar om att göra funktionella och attraktiva insatser på de lokala torgen. Tillsammans med alla medarbetare har GöteborgsLokaler tagit fram cirka 68 projekt som bolaget planerar att genomföra. Det kommer att ske något på alla torg som GöteborgsLokaler förvaltar.

Arbetet med att genomföra Kommunfullmäktiges beslut om ett effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Lokalkoncernen fortgår. Kville saluhall har övertagits från Älvstranden och blir 2018 en del av bolagets förvaltning. Minutgatan i Kortedala ingår i ett större planarbete där Framtidens byggtutveckling är ledande. Under 2018 ska planering för försäljningen göras, exempelvis ska ersättningslokal för hyresgästen tas fram.

Bygget är nu i full gång på Selma Lagerlöfs Torg. Här bygger bolaget ett nytt stadsdelshus med plats för kultur och nytt affärshus med anslutande lokaler för vård och parkering. Tidplanen är inflyttning i bägge fastigheterna under första halvåret 2019. Den totala investeringen kommer att

uppgå till 425 mnkr. Uthyrningen går bra och mer än 80 % av ytan är tingad. Under hela byggtiden ska samtidigt butiker och service fungera och vara åtkomliga för områdets boende och besökare.

I GöteborgsLokalers hyresgästundersökningar lyfts bland annat trygghetsfrågorna. GöteborgsLokaler kommer under 2018 att satsa på ett utökad säkerhetsarbete. Medarbetarna kommer att utbildas om olika samhällsproblem, parallella samhällsstrukturer och gängbrottslighet. Även radikaliseringsprocessen och evenemangssäkerhet kommer att uppmärksammas. För hyresgästerna är fokus på föreläsningar om säkerhet, säkerhetsbesiktning, trygghetskalendern och trygghetsvandringar. Med detta vill GöteborgsLokaler möta den ökade otrygghet som upplevs i de socialt utsatta områdena.

GöteborgsLokaler förväntas göra ett negativt resultat efter finansnetto 2018, på grund av Torguppdraget.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står (kronor):

Ingående balanserade vinstmedel	352 567 487
Aktieägartillskott	7 000 000
Årets resultat	7 183 009
Summa	366 750 496

Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

Utdelning, 1 380 kr per aktie	13 800 000
I ny räkning balanseras	352 950 496
Summa	366 750 496

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen

Aktieägartillskott har erhållits från Higab AB om totalt 7 000 tkr. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna kapitalöverföringen, i form av utdelning och koncernbidrag, 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.

Utdelning kommer att betalas dagen efter årsstämman, den 9 mars 2018.

RESULTAT OCH STÄLLNING

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

FINANSIELLA RAPPORTER

RESULTATRÄKNING

TKR

	NOT	2017	2016
INTÄKTER			
Hysesintäkter	2, 6	166 424	159 590
Förvaltningsintäkter	3, 6	19 127	20 870
Summa intäkter		185 551	180 460
KOSTNADER I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN			
Driftskostnader	4, 5, 6	-89 451	-91 120
Underhållskostnader		-55 978	-34 357
Fastighetsskatt		-5 940	-5 948
Summa kostnader i fastighetsförvaltningen		-151 369	-131 425
Driftsöverskott		34 182	49 035
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	-31 413	-27 479
Bruttoresultat		2 769	21 556
Försäljnings- och administrationskostnad (inkl avskrivningar)	5, 7, 8	-10 138	-10 760
Övriga rörelseintäkter	6, 9	25 746	28 115
Övriga rörelsekostnader	5, 9	-21 520	-19 768
		-5 912	-2 413
Rörelseresultat		-3 143	19 143
Finansiella intäkter		42	24
Finansiella kostnader		-329	-703
Finansnetto	10	-287	-679
Resultat efter finansiella poster		-3 430	18 464
Bokslutsdispositioner	11	12 678	-5 898
Skatt på årets resultat	12	-2 065	-2 798
ÅRETS RESULTAT		7 183	9 768

BALANSRÄKNING

TKR

TILLGÅNGAR	NOT	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	13		
Förvaltningsfastigheter		691 754	685 537
Inventarier och övriga anläggningstillgångar		36 994	36 373
Pågående ombyggnad		163 850	61 654
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		892 598	783 564
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Långfristiga fordringar		15	15
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		55	55
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		892 653	783 619
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Korta fordringar</i>			
Kundfordringar		2 535	1 675
Fordringar hos koncernbolag		31 521	5 359
Kortfristig fordran mot Göteborgs Stad	16	1 399	33 606
Skattefordran		8 629	8 616
Övriga fordringar		3 510	2 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	5 893	7 879
<i>Summa korta fordringar</i>		53 487	59 678
<i>Kassa och bank</i>		-	-
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		53 487	59 678
SUMMA TILLGÅNGAR		946 140	843 297

Balansräkning (tkr) forts

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000	1 000
Uppskrivningsfond		55 165	55 165
Reservfond		7 400	7 400
<i>Summa bundet eget kapital</i>		63 565	63 565
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		352 567	346 199
Aktieägartillskott		7 000	-
Årets resultat		7 183	9 768
<i>Summa fritt eget kapital</i>		366 750	355 967
<i>Summa eget kapital</i>		430 315	419 532
OBESKATTADE RESERVER			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	11	25 688	22 166
<i>Summa obeskattade reserver</i>		25 688	22 166
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	15	60 961	58 883
<i>Summa avsättningar</i>		60 961	58 883
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till Göteborgs Stad	16	240 000	240 000
Checkräkningskredit Göteborgs Stad	16	53 366	-
Leverantörsskulder		49 312	16 354
Skulder till koncernbolag		14 333	29 826
Skulder till Göteborgs Stad		18 457	7 582
Övriga skulder		868	1 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	52 840	47 897
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		429 176	342 716
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		946 140	843 297

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	AKTIEKAPITAL	UPPSKRIVNINGSFOND	RESERVFOND	FRITT EGET KAPITAL
Ingående balans 2016-01-01	1 000	55 165	7 400	356 509
Utdelning				-10 310
Årets resultat				9 768
Utgående balans 2016-12-31	1 000	55 165	7 400	355 967
Ingående balans 2017-01-01	1 000	55 165	7 400	355 967
Erhållna aktieägartillskott				7 000
Utdelning				-3 400
Årets resultat				7 183
Utgående balans 2017-12-31	1 000	55 165	7 400	366 750

Aktiekapitalet utgörs av 10 000 aktier med kvotvärde 100 kr.

KASSAFLÖDESANALYS

TKR

	NOT	2017	2016
LÖPANDE VERKSAMHET			
Rörelseresultat		-3 143	19 144
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	19	33 306	28 302
Erhållen ränta		42	24
Erlagd ränta		-660	-1 901
Betald skatt		-8	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		29 537	45 569
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	20	18 257	26 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten		47 794	71 648
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Försäljning av anläggningstillgångar		3 700	1 000
Investeringar i byggnader och pågående ombyggnad		-131 828	-50 475
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-1 738	-1 690
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-129 866	-51 165
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utnyttjad kredit, koncernkonto		53 366	-
Koncernbidrag		-1 500	10 650
Utdelning		-3 400	-10 310
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		48 466	340
ÅRETS KASSAFLÖDE		-33 306	20 823
Likvida medel vid årets början		33 606	12 783
Likvida medel vid årets slut		-	33 606
Summa disponibla medel	16, 21	-	33 606
RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD			
Nettolåneskuld vid årets ingång		-206 394	-227 217
Ökning/minskning av likvida medel		-89 972	20 823
Räntebärande nettolåneskuld		-296 366	-206 394

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER

BELOPP I TKR OM INTE ANNAT ANGES

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning (K3).

INTÄKTER

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

Bolaget tillämpar komponentredovisning vilket innebär att samtliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar delas upp på väsentliga komponenter.

Tillkommande utgifter aktiveras om en komponent till väsentlig del byts ut. Även helt nya komponenter aktiveras. Vid byte av komponent görs en utranering av eventuellt kvarvarande värde av den ersatta komponenten. Denna utraneringskostnad redovisas i resultaträkningen som avskrivning i fastighetsförvaltningen.

Övriga tillkommande utgifter som inte innebär utbyte av komponent till väsentlig del redovisas som kostnad i den period de uppkommer som underhåll eller reparation.

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

Intäkter från förvaltningsfastigheter 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

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 beloppet 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.

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.

Låneutgifter under byggnadstiden för projekt och nyanläggning som tar betydande tid att färdigställa aktiveras som en del av anskaffningsvärdet för fastigheten. Vid beräkning av låneutgifter, som ska aktiveras, har den genomsnittliga finansieringskostnaden använts.

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 pensions-

premier 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

	2017	2016
Lokaler	161 959	155 426
Övrigt	4 465	4 164
Summa hyresintäkter	166 424	159 590

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

LOKALER	2017	2016
Inom ett år	159 513	156 707
1-5 år	266 118	271 735
> 5 år	67 732	78 498
Summa	493 363	506 940

Av bolagets kontraktportfölj per 2017-12-31 är 21 procent (20) av hyresvärdet (årshyror) uppsägningsbart inom ett år, 72 procent (73) senare än ett år men inom fem år och 7 procent (7) senare än fem år.

De flesta hyreskontrakt, cirka 75 procent, förfaller inom ett till tre år och hyresintäkterna är till största delen koppade till konsumentprisindex. Större lokalyresgäster har ofta längre kontrakt, fem till tio år, medan mindre oftast har kontraktstider på tre år.

Not 3 Förvaltningsintäkter

	2017	2016
Förvaltningsuppdrag	19 115	20 841
Övrigt	13	29
Summa förvaltningsintäkter	19 128	20 870

Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
Värme	-11 769	-12 868
El och gas	-5 246	-5 918
Vatten och avlopp	-2 237	-2 075
Avfallshantering	-1 971	-1 858
Fastighetsskötsel	-15 749	-13 685
Driftsadministration	-51 185	-52 958
Övriga driftskostnader	-1 294	-1 758
Summa driftskostnader	-89 451	-91 120

OPERATIONELLA LEASINGKOSTNADER

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal framgår av nedanstående tabell:

	2017	2016
Inom ett år	3 884	2 960
1-5 år	12 739	10 751
> 5 år	11 226	12 357
Summa	27 849	26 068
Räkenskaps årets betalda leasingavgifter	3 545	2 550

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

	2017	2016
<i>Medelantal anställda</i>		
Kvinnor	23	23
Män	36	38
Summa medelantal anställda	59	61
<i>Redovisning av könsfördelning i styrelse och företagsledning, Andel kvinnor</i>		
Styrelsen	29%	29%
Övriga ledande befattningshavare	25%	25%
<i>Löner och ersättningar samt sociala kostnader inklusive personalkostnader</i>		
Löner och andra ersättningar	-30 850	-32 335
Sociala kostnader	-15 360	-16 220
Summa löner och ersättningar	-46 210	-48 555
(varav pensionskostnad)	(-5 258)	(-5 475)
Av företagets pensionskostnader avser 339 tkr (335) företagets VD.		
<i>Löner och ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda</i>		
VD, styrelse	-1 282	-1 263
Övriga anställda	-29 568	-31 072
Summa löner och ersättningar	-30 850	-32 335

Något bonussystem finns ej inom bolaget. VD äger rätt till premiebestämd tjänstepension på 30 procent av ordinarie lön. Övriga ledande befattningshavare följer ITP-planen.

Kostnader för personal hänförs till drifts-, centrala administrationskostnader och övriga rörelsekostnader efter arbetsfunktion.

AVGÅNGSVEDERLAG

Med VD har träffats avtal om en ömsesidig uppsägningstid på sex månader samt ett avgångsvederlag på 18 månader vid uppsägning från bolagets sida. Övriga ledande befattningshavare följer kollektivavtal.

Not 6 Upplysningar om närstående samt koncern-interna 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

	2017	2016
<i>Andel av totala intäkter</i>		
Koncernbolag	22 %	23 %
Göteborgs Stad	36 %	34 %
<i>Andel av totala kostnader i rörelse-verksamhet</i>		
Koncernbolag	13 %	15 %
Göteborgs Stad	3 %	4 %

Vid köp och försäljning av varor och tjänster 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 7 Av- och nedskrivningar

	2017	2016
<i>Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen</i>		
Markanläggningar	-506	-506
Byggnader	-28 225	-24 336
Byggnadsinventarier	-2 594	-2 549
Bredbandsnät	-44	-44
Inventarier bredband	-44	-44
Summa avskrivningar i fastighetsförvaltningen	-31 413	-27 479
<i>Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader</i>		
Avskrivningar inventarier	-1 762	-1 653
Summa planenliga avskrivningar inom centrala kostnader	-1 762	-1 653
Summa av- och nedskrivningar	-33 175	-29 132

Not 8 Försäljnings- och administrationskostnad

	2017	2016
Försäljnings- och administrationskostnad	-8 376	-9 107
	-8 376	-9 107
I centrala kostnader ingår betalt arvode till revisionsbyrå Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:		
Revisionsarvode	-158	-133
Rådgivning	-65	-34
Summa arvode	-223	-167

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmanrevision med 112 tkr (110).

Not 9 Övriga rörelseintäkter och -kostnader

	2017	2016
Övriga rörelseintäkter		
IT-support	25 686	24 287
Reavinst fastighetsförsäljning	-	830
Övrigt	60	2 998
Summa övriga rörelseintäkter	25 746	28 115
Övriga rörelsekostnader		
IT-support	-21 389	-19 768
Reaförlust fastighetsförsäljning	-131	-
Summa övriga rörelsekostnader	-21 520	-19 768

Not 10 Finansnetto

	2017	2016
Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar		
Ränteintäkter Göteborgs Stads koncernbank	-	-
Ränteintäkter externt	42	24
Summa finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar	42	24
Finansiella poster hänförliga till företagets skulder		
Räntekostnader Göteborgs Stads koncernbank	-328	-700
Räntekostnader externt	-1	-3
Summa finansiella poster hänförliga till företagets skulder	-329	-703
Finansnetto	-287	-679

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2017	2016
Avskrivningar utöver plan	-3 522	-4 398
Lämnade koncernbidrag	-	-1 500
Erhållna koncernbidrag	16 200	-
Summa bokslutsdispositioner	12 678	-5 898
IB Ackumulerade avskrivningar utöver plan + avsättning	22 166 3 522	17 768 4 398
UB Ackumulerade avskrivningar utöver plan	25 688	22 166
IB Summa obeskattade reserver + summa avsättningar	22 166 3 522	17 768 4 398
UB Summa obeskattade reserver	25 688	22 166

Not 12 Skatt på årets resultat

	2017	2016
Aktuell skatt	13	-7
Uppskjuten skatt avseende förändringar i temporära skillnader	-2 078	-2 791
Redovisad skattekostnad	-2 065	-2 798

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

	2017	2016
Redovisat resultat före skatt	9 248	12 566
Skatt enligt gällande skattesats	-2 035	-2 764
Bokförda ej skattepliktiga intäkter	-	3
Bokförda ej avdragsgilla kostnader	-30	-37
Summa skatt på årets resultat	-2 065	-2 798

Not 13 Förvaltningsfastigheter

Marknadsvärde	2017	2016
Ingående marknadsvärde	1 472 800	1 373 700
Investeringar	29 106	26 621
Fastighetsförsäljning	-3 700	-1 000
Övrig värdeförändring	22 994	73 479
Utgående marknadsvärde	1 521 200	1 472 800

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 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.

Direktavkastningskravet mellan fastigheterna varierar mellan 4,06 (4,11) procent och 8,00 (8,25) procent.

MARK

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	50 994	51 129
Inköp	13 000	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-135
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 994	50 994
Ingående uppskrivning	70 724	70 724
Utgående ackumulerade uppskrivningar	70 724	70 724
Utgående bokfört restvärde mark	134 718	121 718
Taxeringsvärde	160 256	162 467

MARKANLÄGGNINGAR

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	10 156	10 156
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 156	10 156
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 183	-677
Årets avskrivningar	-506	-506
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 689	-1 183
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	8 467	8 973

BREDBANDSNÄT BYGGNAD

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	885	885
Försäljningar/utrangeringar	-7	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	878	885
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-259	-215
Försäljningar/utrangeringar	2	-
Årets avskrivningar	-44	-44
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-301	-259
Utgående planenligt restvärde	577	626

BYGGNAD

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	1 300 281	1 276 681
Försäljningar/utrangeringar	-5 003	-717
Omklassificering	25 732	24 317
Utgående anskaffningsvärden	1 321 010	1 300 281
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-683 446	-659 896
Försäljningar/utrangeringar	1 268	682
Årets avskrivningar	-28 121	-24 232
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-710 299	-683 446
Ingående uppskrivningar	5 438	5 542
Årets avskrivning på uppskrivningar	-104	-104
Utgående uppskrivningar	5 334	5 438
Ingående nedskrivningar	-68 053	-68 053
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-68 053	-68 053
Utgående planenligt restvärde byggnad	547 992	554 220
Summa förvaltningsfastigheter	691 754	685 537
Taxeringsvärde	461 298	464 582

Avskrivningar sker löpande på anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade nedskrivningar. Ackumulerade nedskrivningar utgör nedskrivningar brutto före avskrivning. Återstående kvarvarande ackumulerade nedskrivningar efter avskrivningar uppgår till 41 202 tkr.

INVENTARIER

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	72 395	70 369
Inköp	1 738	1 690
Försäljning/utrangeringar	-11 641	-26
Omklassificering	3 374	362
Utgående anskaffningsvärden	65 866	72 395
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-36 022	-31 802
Försäljningar/utrangeringar	11 550	26
Årets avskrivningar	-4 400	-4 246
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-28 872	-36 022
Utgående planenligt restvärde inventarier	36 994	36 373

PÅGÅENDE OMBYGGNAD

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	61 654	31 750
Under året nedlagda kostnader	135 841	56 525
Under året överfört till förvaltningsfastigheter	-33 645	-26 621
Utgående anskaffningsvärden	163 850	61 654
Utgående planenligt restvärde	163 850	61 654

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017	2016
Förutbetalda kostnader	4 209	3 579
Upplupna intäkter	1 684	4 300
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 893	7 879

Not 15 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:

	2017	2016
<i>Uppskjutna skatteskulder</i>		
Skilnad redovisat värde/skattemässigt värde fastighet	-60 961	-58 883
Uppskjuten skuld/skattefordran, netto	-60 961	-58 883

Not 16 Skulder till Göteborgs Stad

	INOM 1 ÅR	1-5 ÅR
<i>Låneskulder</i>		
Skulder till Göteborgs Stads koncernbank	240 000	-
Summa låneskulder	240 000	-

Lån har förnyats i januari 2018 med förfall januari 2019.

CHECKRÄKNINGSKREDIT MOT GÖTEBORGS STADS KONCERNBANK

	2017	2016
Beviljad kreditlimit	150 000	35 000
Tillgodohavande checkräkningskonto	-	33 606
Outnyttjad del	-96 634	-35 000
Utnyttjad kreditbelopp	53 366	-

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017	2016
Upplupna räntekostnader	306	637
Upplupna kostnader för underhåll	5 314	5 684
Upplupna kostnader för el, värme och liknande	2 529	2 472
Upplupna personalkostnader	4 915	5 265
Upplupen fastighetsskatt	5 940	5 950
Förutbetalda hyresintäkter	31 521	25 159
Övriga poster	2 315	2 730
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 840	47 897

Not 18 Eventualförpliktelser

	2017	2016
Stämpelskatt vid fastighetsförvärv, för vilka uppskov erhållits	10 537	10 537
Ansvarsbelopp, arbetsgivarorganisationen Fastigo	668	641
Summa ansvarsförbindelser	11 205	11 178

Not 19 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet

	2017	2016
Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar avseende materiella anläggningstillgångar	33 175	29 132
Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	131	-830
Summa justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	33 306	28 302

Not 20 Kassaflöde från förändring i rörelsekapital

	2017	2016
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	338	2 525
Ökning (+) / minskning (-) av rörelse-skulder	17 919	23 554
Summa kassaflöde från förändring i rörelsekapital	18 257	26 079

Not 21 Likvida medel

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

Not 22 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 23 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 företags skulder exkl. av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förhållande till finansiella kostnader avseende företags skulder.

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

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

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

Not 24 Vinstdisposition

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står:

Ingående balanserade vinstmedel	352 567
Aktieägartillskott	7 000
Årets resultat	7 183
Summa	366 750

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

Utdelning, 1 380 kr (340 kr) per aktie	13 800
I ny räkning balanseras	352 950
Summa	366 750

Not 25 Händelser efter balansdagen

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

De finansiella rapporterna undertecknas den 7 februari 2018 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 9 mars 2018.

Göteborg 2018-02-07

Lage Rahm
Styrelseordförande

Lisbeth Boëthius
Vice ordförande

Arne Heldtander

Bertil Lidfeldt

Robert Hörnquist
Verkställande direktör

Floid Gumbo Strandvik

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2018-02-07.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Vår granskningsrapport har lämnats 2018-02-07.

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Ann-Britt Svensson
Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer

Tove Adlerberth

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler för år 2017. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 6-22 i detta dokument.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-5 och 23-44. Utöver annan information i detta dokument så rapporterar bolaget till ägaren i rapporten Årsrapport 2017. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och den verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Förvaltnings AB GöteborgsLokaler enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och den verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 7 februari 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

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

Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Vi, lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige i Göteborgs kommun, har granskat Förvaltnings AB GöteborgsLokaler AB:s verksamhet under år 2017.

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

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionsred i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman har fattat. En sammanfattning av utförd granskning har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör 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 2018-02-07

Tove Adlerberth
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Ann-Britt Svensson
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

STYRELSE, FÖRETAGSLEDNING OCH REVISORER

STYRELSE		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
Floid Gumbo Strandvik	ledamot (S)	1970	2017
Anders Meuller	suppleant (V)	1943	2016
Sverker Cassberg	suppleant (M)	1961	2015

FÖRETAGSLEDNING		FÖDD ÅR	ANSTÄLLD ÅR
Robert Hörnquist	verkställande direktör	1962	2011
Magnus Ranch	hållbarhetschef	1954	1996
Michael Bäckegren	vice vd/ekonomichef	1966	1997
Pia Johnson	marknads- och kommunikationschef	1970	1997
Catharina Sundberg	fastighetschef	1962	1998
Bo Säljö	säkerhetschef	1958	2006
Christer Henriksson	IT-chef	1966	2013
Jan Wigartz	affärsutvecklingschef	1955	2015

REVISORER	
Gunilla Lönnbratt	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Tove Adlerberth	lekmannarevisor
Ann-Britt Svensson	lekmannarevisor

FLERÅRSÖVERSIKT

(För definitioner, se not 23)

BELOPP I MNKR OM EJ ANNAT ANGES	2017	2016	2015	2014	2013
RESULTATRÄKNING					
Hyresintäkter, brutto	175,5	168,6	175,1	163,2	149,4
Hyresbortfall	-9,0	-9,1	-9,1	-10,5	-13,9
Hyresintäkter, netto	166,4	159,6	166,0	152,8	135,5
Förvaltningsintäkter	19,1	20,9	21,5	20,1	18,6
Driftskostnader	-89,5	-91,1	-81,5	-80,3	-77,2
Underhållskostnader	-56,0	-34,4	-38,9	-34,8	-18,8
Fastighetsskatt	-5,9	-5,9	-5,5	-5,2	-5,1
Driftsöverskott	34,2	-49,0	61,5	52,5	53,0
Avskrivningar i förvaltningen	-31,4	-27,5	-34,1	-24,2	-10,1
Nedskrivningar och återförda nedskrivningar	-	-	0,4	10,1	-6,0
Försäljnings- och administrationskostnad (inkl avskrivningar)	-10,1	-10,8	-13,2	-11,1	-12,3
Övriga rörelseintäkter	25,7	28,1	24,1	23,3	20,7
Övriga rörelsekostnader	-21,5	-19,8	-18,3	-16,2	-14,7
Finansnetto	-0,3	-0,7	-2,0	-3,7	-5,9
Resultat efter finansnetto	-3,4	18,5	18,5	30,7	24,7
Bokslutsdispositioner	12,7	5,9	4,9	27,4	-0,2
Skatt på årets resultat	-2,1	-2,8	-5,0	-13,0	-5,4
Årets resultat	7,2	9,8	18,3	45,1	19,1
BALANSRÄKNING					
Fastigheter	691,8	685,5	686,3	680,7	434,9
Övriga anläggningstillgångar	200,9	98,1	70,4	65,6	159,1
Omsättningstillgångar	53,5	59,7	50,1	82,6	41,1
Eget kapital	430,3	419,5	420,1	431,5	330,7
Obeskattade reserver	25,7	22,2	17,8	12,0	6,7
Avsättningar	61,0	58,9	56,1	51,1	22,4
Låneskulder (räntebärande)	293,4	240,0	240,0	240,0	192,2
Rörelseskulder (ej räntebärande)	135,8	102,7	72,8	94,2	83,0
FASTIGHETER					
Taxeringsvärden	621,6	627,0	554,3	523,3	510,1
Lokalyta, m ²	165 492	167 800	167 671	169 103	167 938
Fastighetsinvesteringar	150	58	46	87	59
Avkastningsvärde	1 521,2	1 472,8	1 373,7	1 061,4	950,6
FINANSIERING					
Soliditet, %	48	52	54	52	52
Justerad soliditet, %	68	72	72	60	62
Räntetäckningsgrad, ggr	91,4	68,7	28,1	13,1	7,8
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6
Genomsnittlig låneränta, %	0,1	0,3	0,8	1,8	3,0
Kassaflöde, exkl investeringar	29,7	47,6	53,9	46,3	42,4
PERSONAL					
Medelantal anställda	59	61	58	58	57
Sjukfrånvaro, %	7,2	6,1	6,0	4,1	3,9
FÖRVALTNING					
Bruttohyra lokaler, kr/m ²	1 060	1 005	1 044	965	890
Hyresbortfall lokaler, kr/m ²	-55	-54	-54	-62	-83
Driftskostnader, kr/m ²	541	543	486	475	460
Underhållskostnader, kr/m ²	338	205	232	206	112
Försäljnings- och administrationskostnad (inkl avskrivningar), kr/kvm	61	64	79	66	73
Driftsöverskott, kr/m ²	207	292	367	310	315
Vakansgrad lokaler, %	8,8	9,8	11,1	9,1	9,3

FASTIGHETSFÖRTECKNING

FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	Uthyrningsbar LOA* m ²				TOTAL AREA	TAX. VÄRDE, TKR	BOKFÖRT VÄRDE**, TKR
		KONTOR	BUTIK	INDUSTRI -LAGER	ÖVRIGT			
CENTRUM								
Guldheden 62:1	Dr Fries Torg 6	246	0	115	1 637	1 998	0	5 195
Heden 24:12	Engelbrektsg 69-71	4 710	0	0	0	4 710	51 200	34 200
Landala 10:25	Landalagången 3	220	0	35	1 526	1 781	0	11 325
Lorensberg 53:3	Kungsporsavenyn 18	687	795	0	0	1 482	36 000	42 463
Majorna 723:7	Karl Johansgatan 12	921	0	0	0	921	0	652
Sävenäs 66:2	Uddeholmogatan 5	202	0	0	326	528	0	265
Vasastaden 8:10	Haga Kyrkogata 6	1 509	0	0	0	1 509	0	2 682
Summa Centrum		8 495	795	150	3 489	12 929	87 200	96 782
VÄSTER								
Järnbrott 164:2	Topasgatan 58	815	0	50	2 541	3 406	0	11 788
Järnbrott 131:3	Högsbogatan 38	2 758	0	0	0	2 758	15 234	11 960
Järnbrott 82:3	Axel Dahlströms Torg 1	480	1 721	33	34	2 268	8 890	12 734
Järnbrott 83:2	Axel Dahlströms Torg 3	0	422	0	1 954	2 376	12 339	6 574
Styrsö 3:183	Brattenvägen 13	0	0	0	1 142	1 142	0	6 206
Summa Väster		4 053	2 143	83	5 671	11 950	36 463	49 262
HISINGEN								
Backa 1:3	Brunnsbotorget 3	0	2 018	737	0	2 755	11 599	8 992
Backa 104:1	Lisa Sass gata 22-24	2 875	0	0	46	2 921	15 140	7 726
Backa 104:7	Lisa Sass gata 12	0	0	0	4 155	4 155	50 204	47 540
Backa 255:1	Selma Lagerlöfs Torg	0	0	0	0	0	0	0
Backa 256:1	Selma Lagerlöfs Torg	0	0	0	0	0	0	5 000
Backa 257:1	Selma Lagerlöfs Torg	0	0	0	0	0	0	8 000
Biskopsgården 29:14	Vårväderstorget 6	1 877	5 544	1 446	3 066	11 933	50 546	40 893
Biskopsgården 31:3	Blåsvädersgatan 1	0	0	0	770	770	0	553
Biskopsgården 99:1	Höstvädersgatan 1	5 278	399	97	2 550	8 324	46 800	48 128
Biskopsgården 87:3	Länsmanstorget 2	0	2 634	245	46	2 925	11 788	6 195
Biskopsgården 91:2	Länsmanstorget 1	0	0	0	1 377	1 377	0	12 940
Brämaregården 72:8	Virvelvindsgatan 8A	0	0	0	1 880	1 880	0	9 024
Kyrkbyn 89:6	Kyrkbytorget 6	0	135	23	1 708	1 866	0	6 435
Röd 135:1	Nordhagsvägen 2A	0	0	0	1 716	1 716	0	11 642
Tuve 10:149	Tuve Torg	0	0	0	0	0	0	0
Tuve 10:152	Tuve Torg 2	1 538	3 752	26	3 499	8 815	43 168	41 008
Summa Hisingen		11 568	14 482	2 574	20 813	49 437	229 245	254 076
NORR								
Angered 81:1	Fjällblomman 9	811	1 100	50	6 907	8 868	0	20 372
Bergsjön 2:41	Rymdtorget 9	1 214	2 428	600	3 058	7 300	31 091	19 042
Hjällbo 37:40	Hammarkulletorget 61	1 860	582	0	13 380	15 822	11 111	38 442
Hjällbo 60:3	Bergsgårdsgärdet 80	888	4 094	67	4 858	9 907	21 397	38 301
Hjällbo 60:1	Hjällboplatsen	0	0	0	0	0	0	0
Hjällbo 9:2	Hjällbo Lillgata 1-5	15 457	0	447	722	16 626	77 800	84 395
Kortedala 134:4	Kortedala Torg 3	3 099	1 399	2 485	882	7 865	33 454	11 885
Kortedala 134:6	Kortedala torg 1	1 192	681	170	587	2 630	12 413	12 614
Kortedala 136:7	Kortedala Torg 8	1 482	4 023	723	2 507	8 735	40 867	34 763
Kortedala 21:4	Hundraårgatan 32	0	0	0	2 858	2 858	0	23 947
Kortedala 50:3	Förstamajgatan 2B	8 588	180	433	0	9 201	36 500	39 161
Kortedala 17:1	Minutgatan 2	0	0	1 364	0	1 364	4 013	318
Summa Norr		34 591	14 487	6 339	35 759	91 176	268 646	323 240
SUMMA GÖTEBORGSLOKALER		58 707	31 907	9 146	65 732	165 492	621 554	723 360

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

** Bokfört värde inkl. byggnadsinventarier.

HÅLLBARHETSREDOVISNING

OM GÖTEBORGSLOKALER



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. Bolaget är ett kommunalt aktiebolag. Göteborgs Stad utser styrelseledamöter, lekmannarevisorer och revisorer.

Ägardirektiv

Ägaren fastslår ägardirektivet för bolaget.

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 väl fungerande 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 en 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. Higab AB är moderbolag inom Lokalkoncernen med dotterbolagen Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB och Älvstranden Utveckling AB.

Uppdrag

De fyra bolagen i Lokalkoncernen 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 väl fungerande handels- och mötesplatser i Göteborg.

Parkeringsbolaget bidrar till en tillgänglig, attraktiv och hållbar stad genom att utveckla parkerings- och mobilitetslösningar. Bolaget erbjuder parkering för bilar, cyklar och betalningslösningar som förenklar resandet och främjar förändrade resvanor.

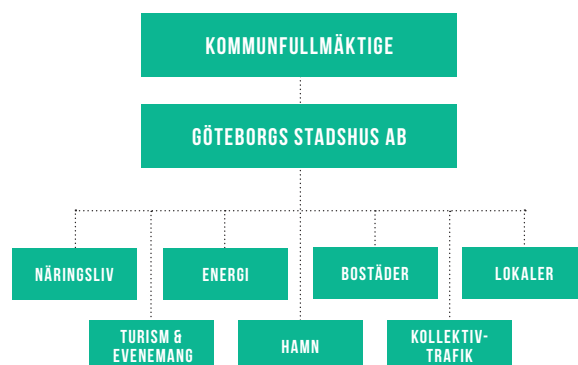
Älvstranden Utveckling har i uppdrag att förverkliga Vision Älvstaden. Tillsammans med Göteborgs Stads planerande förvaltningar och näringslivet utvecklar bolaget en inkluderande, grön och dynamisk innerstad runt älven.

” Mina leverantörer påstår till och med att butiken har det största sortimentet i Europa. OM det nu är sant, så tycker jag det är lite festligt att den ligger vid lilla Axel Dahlströms Torg.

Annis, Hannas Garn – Axel Dahlströms Torg



NYCKELTAL FÖR LOKALKLUSTRET 2016-12-31	2017	2016
Lokalyta, ägd och förvaltd, m ²	1 447 719	1 406 003
Parkeringsplatser, ägda och förvaltd, antal*	48 703	41 845
Uthyrningsgrad, %	94	92,8
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mnkr	22 564	20 183
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, mnkr	9 326	8 899
Hyres- och förvaltningsintäkter, mnkr	1 712	1 724
Fastighetsinvesteringar, mnkr	1 112	591
Årets resultat efter finansiella poster, mnkr	142	517



Vision

”GöteborgsLokaler gör göteborgarens vardag enklare.”

GöteborgsLokalers tolkning av att göra vardagen enklare innefattar att erbjuda göteborgaren närhandel och när-service som förenklar det dagliga livet.

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

Framtidens IT ska vara det självklara valet och den självklara partnern för IT-tjänster inom Bostads- och Lokalkoncernerna inom Göteborgs Stadshus AB. Framtidens IT ska använda modern beprövad teknik som tar hänsyn till miljö, energi och hållbarhet. Framtidens IT ska med hjälp av tekniska lösningar och kompetens tillhandahålla den systemtillgänglighet som tillgodoser kundernas behov. Framtidens IT arbetar enligt vedertagna arbetssätt och processer, ITIL (Information Technology Infrastructure Library.)

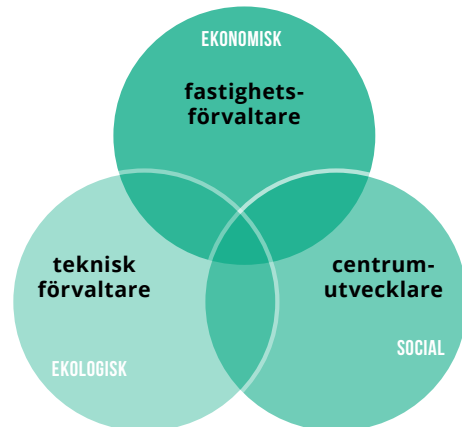
Affärsidé

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

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

Verksamhet och organisation

GöteborgsLokaler äger, förvaltar och utvecklar stadsdeltorg, butiks- och kontorslokaler i Göteborg. En del av organisationen är inriktad på fastighetsförvaltning och en del är inriktad på IT inom vilken bolaget har uppdrag för Bostads- och Lokalkoncernen inom Göteborgs Stadshus AB. Merparten av bolagets 57 tillsvidareanställda finns inom den fastighetsförvaltande delen.



De tre dimensionerna i hållbar utveckling kommer in i de torgteam som GöteborgsLokaler har för varje handelsplats. Teamen består av en fastighetsförvaltare, en teknisk förvaltare och en centrumutvecklare. För externförvaltade handelsplatser består de av en fastighetsförvaltare och en centrumutvecklare.

Varumärken och handelsplatser

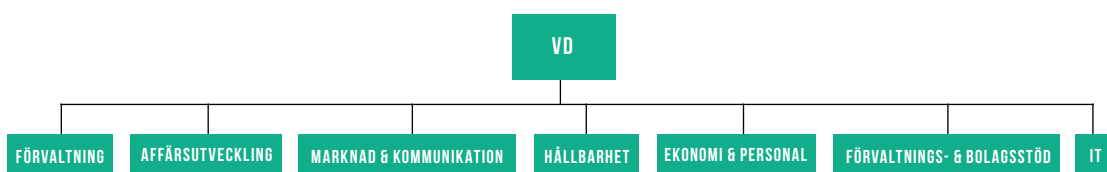
Utöver varumärket GöteborgsLokaler hanterar bolaget också 21 handelsplatser, som var och en har egna varumärken och identiteter. De handelsplatserna är:

Axel Dahlströms Torg, Bergsjön Centrum, Brunnsbotorget, Dr Fries Torg, Haga, Hammarkulletorget, Hjällbo Centrum, Kortedala Torg, Kyrkbytorget, Kärra Centrum, Landala Torg, Linné, Länsmanstorget, Olskroken, Radiotorget, Rannebergen Centrum, Selma Lagerlöfs Torg, Stora saluhallen, Tuve Torg, Wieselgrensplatsen och Vårväderstorget.

GöteborgsLokalers fastigheter

GöteborgsLokalers fastighetsförvaltning arbetar utifrån två uppdrag:

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



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 GöteborgsLokaler 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 266 532 m².

Ägda fastigheter

GöteborgsLokalers ägda fastigheter finns i hela Göteborg. 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. 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. När Göteborg åter ökar byggtakten deltar GöteborgsLokaler i stadsutvecklingsprojekt tillsammans med Framtidenkoncernen och andra aktörer, till exempel i Frihamnen, Selma stad, Bergsjön och Kärra.

De kommersiella lokalerna i ägda fastigheter består i huvudsak av kontor, butiker och lager samt fritids- och samlingslokaler. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 165 492 m².

Framtidens IT

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

Framtidens IT sköter driften av närmare 300 servrar, kommunikation till cirka 3 100 punkter i fastigheter och supporten för cirka 1 300 användare. Större projekt under 2017 har varit implementering av DLM (arbetsplats som tjänst), fortsatt implementering av Intranät 2.0 och DÅH (diarie- och ärendehantering) för Lokalkoncernen samt fortsatt etablering av ITIL som arbetssätt.

INTRESSENTER

GöteborgsLokalers verksamhet påverkar och påverkas av många olika intressenter, både interna och externa, direkt och indirekt. Samverkan är oerhört viktigt för att bolaget ska kunna lösa sitt uppdrag.

Intressenter och målgrupper analyseras kontinuerligt i bolagets kommunikationsplan.



GÖTEBORGSLOKALERS TOTALA FÖRVALTNING

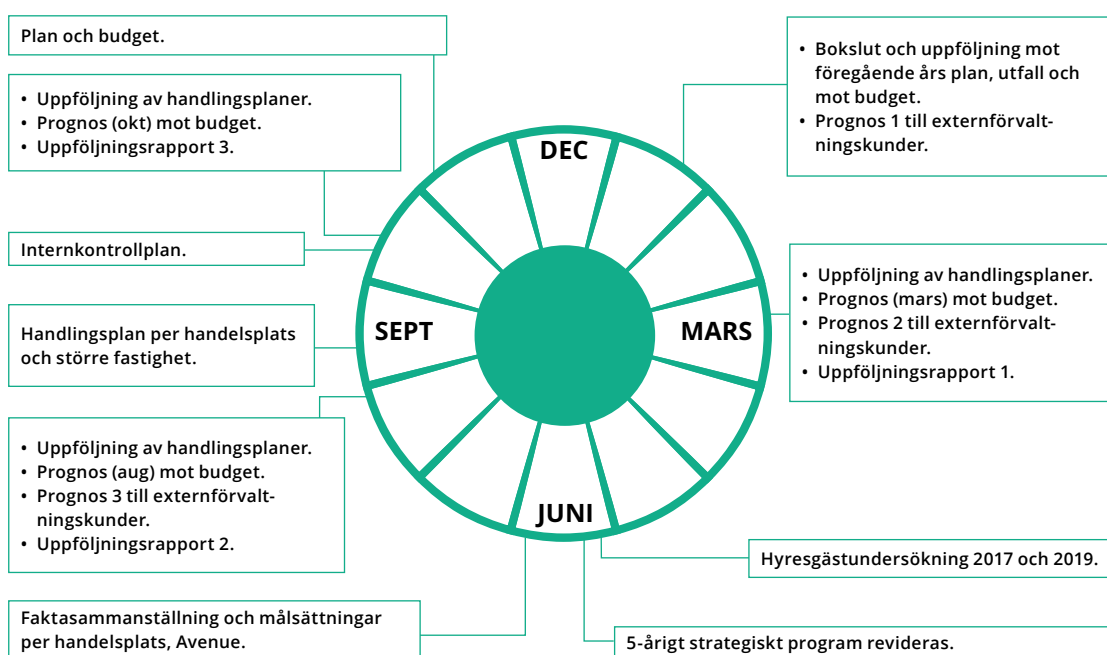
	ANTAL KONTRAKT	YTA M ²	HYRESVÄRDE* MNKR	YTVAKANS %
Externförvaltning	1 766	266 532	281	5,3 %
Ägda fastigheter	1 010	165 492	168	8,8 %
	2 776	432 024	449	6,6 %

* Hyresvärde avser 2017 års hyror

REDOVISNINGSPROFIL

GöteborgsLokaler har kalenderår som redovisningsperiod. Senaste årsredovisningen godkändes på årsstämman 2017-03-10.

I bolagets årshjul beskrivs vad och när företaget rapporterar och följer upp.



Externt bestyrkande – revisorer och lekmanarevisorer

Den kommunala revisionen är ett lokalt demokratiskt kontrollinstrument med uppdrag att granska den verksamhet som bedrivs i kommunen.

Lekmanarevisorer är förtroendevalda och utses av kommunfullmäktige ur gruppen förtroendevalda revisorer (gruppen benämns som Stadsrevisionen). Lekmanarevisorererna har ett självständigt uppdrag att granska de bolag som helt eller delvis ägs av kommunen. Revisorerna är oberoende och granskar på kommunfullmäktiges uppdrag och därigenom indirekt också för medborgarna. Resultatet av lekmanarevisorerernas granskning redovisas i granskningsrapport och granskningsredogörelse. Se sid 22.

Som aktiebolag har GöteborgsLokaler också revisorer. Även dessa utses av ägaren Göteborgs Stad på årsstämman. Revisorerna granskar bolaget och avlämnar revisionsberättelse, se sid 20-21.

Styrning

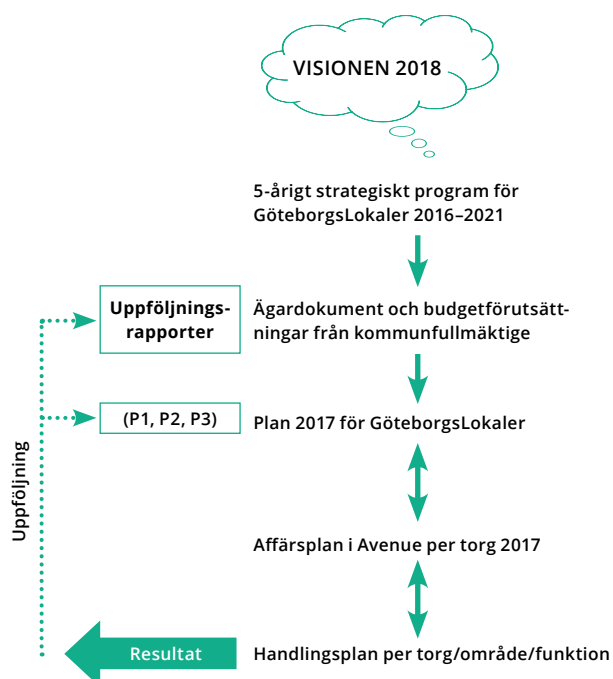
Verksamhetsstyrning och mål

GöteborgsLokalers ettåriga plan har som utgångspunkt bolagets strategiska femårsprogram 2016–2021, inriktningsdokumentet och ägardirektivet. Som ytterligare utgångspunkt har organisationen också Göteborgs Stads budget med kommunfullmäktiges prioriterade mål. Med dessa som bas bygger företaget sin ettåriga plan utifrån handelsplatsernas, fastigheternas och funktionernas handlingsplaner. Samtliga medarbetare deltar i detta arbete. (Se illustration på nästa sida.)

I tabellen nedan presenteras status för 2017 års övergripande mål.

- = bolaget har nått målet
- = bolaget har nästan nått målet
- = bolaget har ännu en bit kvar för att nå målet

OMRÅDE	MÅL 2017	UTFALL 2017	STATUS	KOMMENTAR
Kund: värdindex	67	68	■	Värdindex baseras på den kundundersökning som görs bland lokalhyresgästerna. Indexet delas in i kundvård och service, skötsel/underhåll och felanmälan. Den senaste mätningen gjordes våren 2017. Värdindex för ägda lokaler blev 68.
Intern kund (IT): SLA			■	Framtidens IT följs upp genom överenskommelserna i SLA (Service Level Agreement). Under 2017 har vissa tjänster utvecklats och förändrats därtill ska ärendesystemet justeras för att kunna mäta uppsatta utfall. Mätning startar Q1 2018.
Miljö: fjärrvärme	110 kWh/m ²	111,2 kWh/m ²	■	Utfallet blev 111,2 kWh/m ² för 2017. Jämfört med 2016 har värmeförbrukningen sjunkit med 3,3 kWh/m ² , vilket ger en total sänkning av förbrukningen med 2,9 procent.
Miljö: el	35 kWh/m ²	38,1 kWh/m ²	■	Utfallet blev 38,1 kWh/m ² för 2017. Jämfört med 2016 har elförbrukningen sjunkit med 1,7 kWh/m ² , vilket ger en total sänkning av förbrukningen med 4,5 procent.
Miljö: Fjärrvärme+el	145 kWh/m ²	149,3 kWh/m ²	■	Energimålen utgörs av total energimängd som är fjärrvärme plus el (ej hyresgäst eller egenproducerad el) köpt energi.
Ekonomi: Rörelse-resultat	-5 mnkr	-3 mnkr	■	Bolaget har ett negativt resultat pga extra satsning på ca -17 mnkr som benämns "Torguppdraget" inom underhåll.
Ekonomi: resultat efter finansnetto	-5 mnkr	-3 mnkr	■	Bolaget har ett negativt resultat pga extra satsning på ca -17 mnkr som benämns "Torguppdraget" inom underhåll.
Medarbetare: HME hållbart medarbetarengagemang. NMI nöjd medarbetarindex			■	Resultatet kommer i februari 2018.
Medarbetare: sjukfrånvaro	Under 2%	7,2 %	■	Sjukfrånvaro kort, som längst 14 dagar ligger på 1,4%.



Bolagsstyrning och policyer

Styrinstrument

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

Policyer och riktlinjer

I GöteborgsLokalers styrande dokument finns anvisningar, regler, riktlinjer och rutiner som uppdateras regelbundet. Nya regler och rutiner kommuniceras till samtliga medarbetare och berörda intressenter.

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 styrelsen fastställt internkontrollplan med övervakningsplan.

Etik och integritet

Inom Göteborgs Stad finns policy och riktlinjer för representation, resor, upphandlingar och inköp samt mot mutor,

vilka bolaget ska följa. GöteborgsLokaler följer också årligen, eller vid förändringar, upp om medarbetarna har några

bisysslor. Dessa ska i så fall godkännas av arbetsgivaren.

Under 2016 arbetade bolaget tillsammans med alla medar-

Vi vill mer... mer än...

betare fram en ny värdegrund, som utgår från Göteborgs Stads fyra förhållningssätt.

Mer än omtanke

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

Göteborgs Stads förhållningssätt: Vi bryr oss



Mer än nöjd kund

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

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

Mer än kompetenta

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

Göteborgs Stads förhållningssätt: Vi tänker nytt



Mer än kommersiellt

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

Göteborgs Stads förhållningssätt: Vi arbetar tillsammans

EKONOMISK HÅLLBARHET

En hållbar ekonomi och 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 bolaget möjlighet att fortsätta bedriva ett långsiktigt utvecklingsarbete.

GöteborgsLokaler ska också skapa förutsättningar för kunderna att bedriva verksamhet på ett långsiktigt hållbart sätt och bidra till sysselsättning. Bolagets uthyringspolicy

vilar på en affärsmässig grund, och ger samtidigt lokala företagare möjligheter att långsiktigt bedriva sin verksamhet och kunna leva på den. Centrumutvecklarna projektleder torgens företagareföreningar och marknadsråd för att förbättra handlarnas ekonomiska förutsättningar. Detta bidrar till den sociala hållbarheten.

Måluppfyllelse i det ekonomiska perspektivet framgår av resultaträkningen på sidan 9 och framåt.

”Häromdagen var det en kund som bad mig ta in färska mandlar. De sålde slut direkt, jag fick åka tillbaka till Partihallarna och fylla på. Så är det hela tiden.

Charbel, Hammarhallen – Hammarkulletorget



EKOLOGISK HÅLLBARHET

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

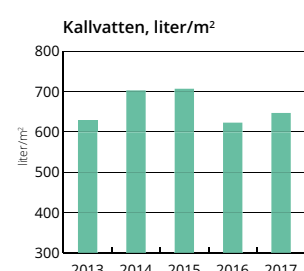
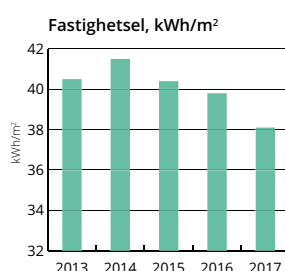
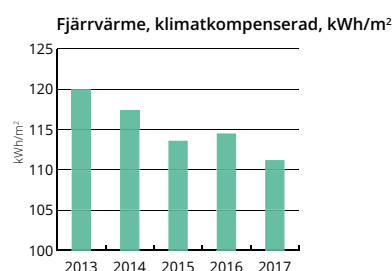
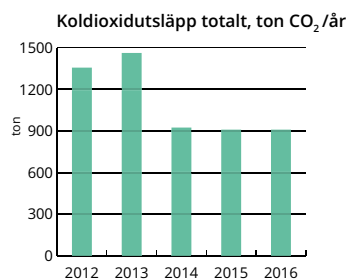
Uppfyllelsen av mål och aktiviteter mäts och återspeglas årligen.

Energianvändning och klimatpåverkan

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.

Klimatpåverkan är ett av vår tids största hot. GöteborgsLokaler arbetar aktivt för att minimera påverkan och redovisar öppet bolagets koldioxidutsläpp. Det är samtidigt en utgångspunkt för förbättringar. Redovisningen görs 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 kommer från uppvärmning. Den står för närmare 98,5 procent av de totalt utsläppen. Resterande 1,5 procent avser huvudsakligen tjänsteresor.



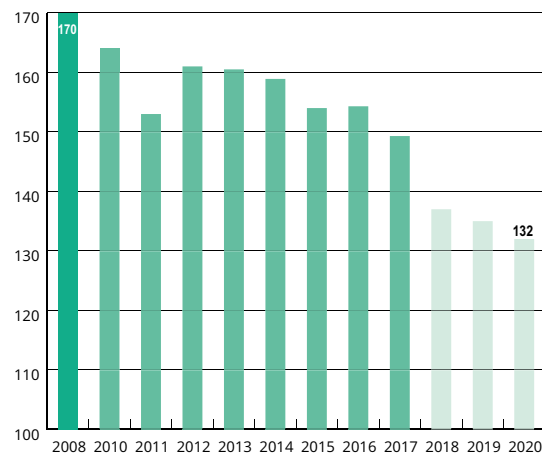
Energimål samt förbrukning av el, fjärrvärme och vatten

Bolaget har under 2017 arbetat vidare med energiplan och energimål. Exempel på åtgärder genomförda under året är injusteringar av värmesystem i ett flertal fastigheter. Solceller är monterade på taket Brunnsbotorget.

GöteborgsLokalers energimål 2008–2020, kWh/m²

(fastighetsel och fjärrvärme)

Reviderad inför 2014. 2008 är referensår. 2010–2017 är verkligt utfall.



Fjärrvärme

Utfallet blev 111,2 kWh/m² för 2017. Jämfört med 2016 har värmeförbrukningen sjunkit med 3,3 kWh/m², vilket ger en total sänkning av förbrukningen med 2,9 procent.

Fastighetsel

Utfallet blev 38,1 kWh/m² för 2017. Jämfört med 2016 har elförbrukningen sjunkit med 1,7 kWh/m², vilket ger en total sänkning av förbrukningen med 4,5 procent.

Vatten

Utfallet blev 647 l/m² för 2017. Jämfört med 2016 har kallvattenförbrukningen ökat med 24 l/m², vilket ger en total ökning av förbrukningen med 3,7 procent.

” Genom att skapa tänkande förare
skapar vi också tänkande människor.
Kan du planera en körning blir du
bättre på att planera ditt liv också.

Sylë, Albins Trafikskola – Vårväderstorget



Miljö- och hälsostörande ämnen

Arbetet med en miljöanpassad byggprocess påverkar flera av stadens prioriterade mål. För att minska det ekologiska fotavtrycket ska GöteborgsLokaler noga överväga på vilket sätt företaget både bygger om och bygger nytt samt vilka material och metoder som används. Till hjälp finns Byggvarudeklarationen, en webbaserad tjänst för medvetna materialval. På detta sätt bygger GöteborgsLokaler hus som under sin livstid har en begränsad miljöpåverkan.

Inom fastighetsförvaltningen tänker GöteborgsLokaler på samma sätt som vid ombyggnationer, väljer goda material och metoder som stödjer en effektiv och långsiktigt hållbar förvaltning.

En betydande del av GöteborgsLokalers verksamhet, Framtidens IT, sköter IT-drift och underhåll för flera andra kommunala bolag. Genom ett strukturerat system för utbyte av utrustning ser bolaget till att de maskiner som inte längre används får nytt liv och säljs vidare. GöteborgsLokaler har också styrt upp utskriftshanteringen så att medarbetarna inte har skrivare på de egna rummen, vilket är en fördel ur hälsosynpunkt. Ett inloggningsystem på skrivarna har minskat åtgången av kontorspapper.

Resor

Genom att torgen ligger där människor bor främjas ett hållbart konsumtionsmönster när kunderna kan undvika att ta bilen till affären. GöteborgsLokaler vill göra fler medvetna om denna möjlighet och skapa förutsättningar för handlarerna på torgen - bolagets kunder - att bedriva sin verksamhet på ett miljövänligt sätt. I kundenkäter har bolaget ställt frågan hur GöteborgsLokaler kan hjälpa dem. Resultaten ligger till grund för det fortsatta arbetet.

Bedömning av leverantörers miljöarbete

Leverantörernas hållbarhetsarbete ska bedömas för att kunna minimera den totala påverkan som GöteborgsLokaler ger upphov till. Styrning sker genom användning av policy och riktlinjer för upphandling och inköp inom Göteborgs Stad och kravställning vid upphandling.

” Butiken är något av en social inrättning här på torget. I området bor många ”goa” människor som gärna pratar bort en stund när de är här och handlar.

Kjell, Hemköp – Dr Fries Torg



SOCIAL HÅLLBARHET

GöteborgsLokaler har ägarens uppdrag att förvalta och långsiktigt utveckla de lokala torgen som är en viktig del i boendemiljön. Genom uthyrningar till välfungerande och efterfrågade verksamheter erbjuds göteborgarna nära vardagshandel och service. Utvecklingsarbetet stöds av återkommande lokala evenemang, effektiv marknadsföring och kommunikation, utbildningar för lokalhyresgästerna, trevliga torgmiljöer och gediget trygghets- och tillgänglighetsarbete. Vid ett antal handelsplatser arbetar torgvärdar med att öka tryggheten för lokalhyresgäster och besökare.

Mätningarna av Värdeindex visar att de insatser GöteborgsLokaler gör värderas högt av kunderna. Enligt mätningarna var ytterligare förbättrad belysning den enskilt viktigaste åtgärden för att öka tryggheten. Utökad kameraövervakning kom också högt på listan.

Arbetsförhållande

Antalet tillsvidareanställda uppgick vid årets slut till 57 personer (60) varav 24 kvinnor (26) och 33 män (34). Antalet nyanställningar under året var 1 (6) och antalet avgångar av tillsvidareanställda var 4 (4).

Bolaget tillhandahöll under året en praktikplats, tog emot fyra feriearbetande skolungdomar och anställde en sommarjobbare.

GöteborgsLokaler följer upp och utvärderar arbetsmiljöarbetet genom interna och externa revisioner. Uppföljning och utvärdering av bolagets arbetsmiljöprogram sker genom medarbetarsamtal och medarbetarenkät. Detta arbete ska på sikt leda till färre tillbud och olyckor, nöjdare medarbetare och noll sjukskrivningar som en konsekvens av företagets fysiska eller psykosociala arbetsmiljö.

Hälsa, friskvård och säkerhet

En god hälsa är grunden för välbefinnandet. Bolaget har ett godkänt NMI. Vi satsar på förebyggande hälsoaktiviteter exempelvis motion. De som nyttjar tobak har erbjudits professionell avvänjning. Aleforsstiftelsen har genomfört en drog-förebyggande föreläsning för alla medarbetare. All personal har också erbjudits en kurs i Mindfulness, en metod för att hantera stress på ett positivt sätt. Bolaget har infört digital ärendehantering vilket kommer att innebära ökad effektivitet och kvalitetssäkrad dokumenthantering. Införandet och en omfattande utbildning i offentlighet och sekretess och ny teknik är genomförd under hösten. Alla anställda kan också utnyttja ett friskvårdsbidrag på 1 200 kr för träning på egen hand vilket 59 (88) procent gjorde 2017. Bolaget följer stadens resepolicy som uppmuntrar till att cykla, gå eller åka kommunalt när det är möjligt.

Sjukfrånvaron uppgick till 7,2 procent (6,1).

Trygghet och säkerhet för medarbetare prioriteras högt. Bolaget har därför både krisstöd och incidentberedskap alla tider på året. Bolaget har genomfört en större förändring i hur utbildningar i arbetsmiljö och säkerhet planeras och genomförs. Förändringen innebär att varje medarbetare har en individuell utbildningsplan. GöteborgsLokalers medarbetarhandbok och säkerhetshandbok har uppdaterats och fått en ny form samt ökad tillgänglighet genom bolagets intranät.

Medarbetarundersökning, medarbetarsamtal och kompetensutveckling

Under hösten 2017 genomfördes en medarbetarundersökning inom Göteborgs Stad i vilken GöteborgsLokaler deltog. Bolaget kommer från denna undersökning att få två index, HME (Hållbart Medarbetar Engagemang) och NMI (Nöjd Medarbetar Index). Resultatet från denna undersökning kommer i början på 2018.

Varje år genomförs medarbetarsamtal med alla medarbetare och där både företagets och medarbetarens mål, arbetsmiljö, samarbete och kompetensutveckling är områden som tas upp under samtalet och slutligen resulterar i en individuell handlingsplan för respektive medarbetare.

Den sociala aspekten innefattar att de egna medarbetarna ska känna sig motiverade att bidra till att bolagets mål uppnås.

Jämställdhet och mångfald

Bolagets arbetsplats ska vara fri från diskriminering och ge lika rättigheter och möjligheter för alla medarbetare utifrån deras individuella förutsättningar. GöteborgsLokaler arbetar för en kultur som värdesätter och uppskattar de skillnader som gör varje individ unik och där alla känner sig respekterade och värdefulla.

Alla medarbetare, oavsett roll, är delaktiga i att skapa en arbetsplats som genomsyras av bolagets värderingar. Alla medarbetare har också en viktig roll i att motverka diskriminering och trakasserier.

Hos GöteborgsLokaler får ingen medarbetare, kund eller leverantör diskrimineras på grund av kön, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, ålder, funktionsnedsättning, sexuell läggning, könsöverskridande identitet eller uttryck.

Likabehandlingsplan

En likabehandlingsplan har tagits fram i samråd med fackliga företrädare. Bolagets utgångspunkt, syfte och mål med planen utgår från diskrimineringslagen. Den skärptes 1 januari 2017 så att arbetsgivarens skyldighet att vidta aktiva åtgärder nu omfattar alla diskrimineringsgrunder som gäller för diskrimineringsförbud. Diskrimineringsgrunderna är kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning och ålder.

GöteborgsLokalers likabehandlingsplan tar också sin utgångspunkt i det uppdrag som kommunfullmäktige ger stadens styrelser och nämnder i Göteborgs Stads budget. Där anges att FN:s principer för mänskliga rättigheter ska ligga till grund för stadens verksamheter och att verksamheterna ska använda sig av likabehandlingsplaner i förhållande till alla diskrimineringsgrunder.

Dessa planer ska tillämpas aktivt i samtliga nämnder och styrelser. GöteborgsLokalers syfte med likabehandlingsplanen är att bedriva ett systematiskt och målinriktat arbete samt att på ett tydligt sätt framhålla bolagets förhållningssätt inom området.

Likabehandlingsplanen ska vara ett hjälpmedel för att kunna vara en attraktiv arbetsgivare för befintliga och potentiella medarbetare, samt en grund för likabehandling av bolagets kunder och leverantörer.

Mänskliga rättigheter

Allas lika värde är en grundläggande utgångspunkt i GöteborgsLokalers arbete. Varje år genomför bolaget en aktivitet för att öka fokus på denna fråga liksom mångfald och jämställdhet.

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

För att kunna bedriva verksamheten är GöteborgsLokaler beroende av leverantörer inom olika områden. Leverantören anlitar i flera fall underleverantörer. GöteborgsLokaler har ett ansvar för att alla leverantörer har goda arbetsvillkor och behandlar sina anställda på ett bra sätt.

Produktansvar

GöteborgsLokalers verksamhet har alltid vilat på en grund av hållbarhet, även om just det ordet inte användes när bolaget en gång grundades. Inriktningsdokumentet, där GöteborgsLokalers styrelse beskriver målen med verksamheten, har ett tydligt fokus på hållbar utveckling, ur både 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.

Fundamentet för bolagets arbete är att utveckla stadens lokala handels- och mötesplatser för en hållbar framtid. GöteborgsLokaler har en helhetssyn och samverkar med många aktörer i strävan för ett hållbart lokalsamhälle.

Exempel på samarbeten:

Selma stad. I utvecklingen av området kring Selma Lagerlöfs Torg är GöteborgsLokalers roll att bygga ett stadsdelshus samt ett nytt affärshus. När Selma stad står klart kommer bolaget att sköta lokalförvaltningen för Familjebostädens lokaler.

Framtiden byggutveckling. GöteborgsLokaler har initierat ett samarbete med Framtiden byggutveckling för att skapa funktionella och ekonomiskt bärkraftiga lokaler i bottenvåningar vid deras nybyggen. Detta sker där lokaler planeras i bostadsfastigheterna, exempelvis på Frihamnen och i Gårdsten.

Torguppdraget. Inför 2017 fick bolaget i uppdrag av ägaren, Göteborgs Stad, att göra de lokala torgen ännu trevligare, tryggare och mer välkomnande för dig som göteborgare. Inom uppdraget kommer bolaget att göra allt från att sätta upp ny belysning och konst till att förbättra tillgängligheten och bygga om hela centrumtréer – olika uppdrag på olika torg. Projektet går under namnet Torguppdraget och omfattar alla bolagets förvaltade torg. Totalt är 68 projekt igång.

Till alla som vill följa arbetet har GöteborgsLokaler kommunicerat att besök hemsida och följ uppdraget på Facebook och Instagram, för att se hur GöteborgsLokaler ger ännu mer omtanke till göteborgarnas torg. #torguppdraget

Kundundersökningar och dialog

För att följa upp vad företagets lokalhyresgäster tycker om bolaget genomförs kundundersökningar. Vid behov undersöker bolaget också vad torgens kunder tycker. Detta för att på ett så bra sätt som möjligt fokusera på de frågor som betyder mest.

Ett exempel på dialog som bolaget hade under 2017 var i Hammarkullen kring Hammarhus nya fasad. Medarbetare från bolaget var på plats på Hammarkulletorget och frågade hammarkulleborna vilken fasad de gillade mest, av de förslag som ställdes ut. Det förslag som fick flest röster kommer GöteborgsLokaler att sätta upp på Hammarhus, med början 2018.

Centrumutveckling

I Sverige är GöteborgsLokaler unika genom att ha anställda centrumutvecklare. Centrumutvecklarnas uppdrag är att skapa trivsamma och trevliga torg genom att utveckla handlarna och handelsplatsen. På handelsplatserna finns företagföreningar alternativt marknadsråd.

Hållbarhetscertifieringar

GöteborgsLokaler är:

- Miljödiplomerad
- Har tre av tre stjärnor cykelvänlig arbetsplats
- ISO-certifierad enligt 9001:2015

” *Det har inte alltid bara med fötter att göra. Det kan vara att någon lyssnar också. Jag försöker trösta, pusha och entusiasmera. Folk kan anförtra mig med ganska allvarliga saker.*

Eva, Kortedala Medicinska Fotvårdsklinik – Kortedala Torg



” Man kommer nära sina kunder och blir lite som familj. Jag lyssnar, tröstar och ger en kram ibland. De delar med sig av sina liv och jag lär mig så mycket av dem.

Sadet, Hårtrollet Frisör och Fotvård – Dr Fries Torg



SOCIALA VERKSAMHETER PÅ VÅRA HANDELSPLATSER

One Stop Future Shop, Vårväderstorget

Jennie Olsson, kommunikatör

Vi erbjuder kostnadsfri rådgivning och stöd till nyföretagare och befintliga företagare på vårt businesscenter. Vi erbjuder även kurser, föreläsningar och mentorskap. Dessutom har vi fokus på hållbarhet och socialt företagande.

Våra tjänster ger en ökad servicegrad för invånarna. Den som har en idé kan få stöd på svenska, engelska, arabiska, persiska, turkiska, somaliska, spanska och även kinesiska (mandarin) vilket innebär mer jämlika möjligheter för fler att genomföra sina idéer.

Bland annat har vi utvecklat en matinkubator där den som har idéer inom mat kan låna ett fullt utrustat och godkänt kök utan kostnad för att testa sin matidé och dessutom få rådgivning i samband med testet. Det är en unik möjlighet i Sverige idag och kan på sikt bidra till att fler får möjlighet att prova sin affärsidé. De sociala effekterna av detta för enskilda individer kan bli stora.

One Stop Future Shop arbetar mycket med att skapa tillit i närsamhället genom att fånga in de behov som människor har och anpassa aktiviteterna direkt efter de behoven.

Vi tror på människorna här och deras idéer. Förhoppningsvis får vi deras förtroende tillbaka.

Hjällbo Klimatsmart Secondhand, Hjällbo Centrum

Fouad Rasha, grundare

Tillsammans med Kristna Aliansförsamlingen i Hjällbo driver vi en secondhandbutik i Hjällbo Centrum. Affärsidén är att arbeta klimatsmart med begagnade saker. Mycket av det som slängs kan användas flera gånger och det har vi tagit fasta på.

När vi startade verksamheten ville vi göra något för Hjällbo som stadsdel. Det fanns ett antal kriterier som skulle uppfyllas. Bland annat att öka miljömedvetenheten, att skapa en social mötesplats och generera arbetsmöjligheter för människor i området. Det har vi lyckats med!

Sedan starten 2011 har cirka 1 000 personer passerat genom verksamheten på olika sätt. Många av dem som

volontärer, men vi erbjuder också olika praktikupplägg, arbetsträning och nystartsjobb. Det är mycket jobb men är enormt belönande och vår relation till socialförvaltning, Arbetsförmedling, skolor och kriminalvård är mycket god.

Jag tror att vi betyder mycket för samhället i Hjällbo. Människor växer och mognar hos oss. Här kommer man i kontakt med andra, blir sedd och accepterad. Får en funktion helt enkelt. Vi är inte ett vinstdrivande företag. Vi ligger mitt i "byn" och det är också en styrka.

Biblioteket, Axel Dahlströms Torg:

Susanna Månsby, enhetschef för Biblioteken i Askim-Frölunda-Högsbo.

Högsbo bibliotek är ett folkbibliotek som ligger i Axelhuset på Axel Dahlströms torg. Vi är en aktiv mötesplats för alla åldrar i stadsdelen. Här kan man låna datorer, läsa tidningar, läsa läxor och såklart låna böcker, film, tv-spel och musik. Vi har också en mycket uppskattad programverksamhet med författarbesök, musikcafé och föreläsningar. Dessutom har vi en viktig verksamhet för äldre och personer med funktionshinder.

Jag tycker att biblioteket har en viktig funktion i många människors vardag. I vårt breda utbud finns det något för alla. Till oss kommer till exempel barn för att låna böcker för språkträning men vi har också bokprat, teater, bokcirklar och andra lässtimulerande aktiviteter. Många vuxna besöker oss för att läsa tidskrifter och lyssna på föredrag. Eller bara njuta av musik och poesi.

Vi har tolv datorer med internet och ordbehandlingsprogram och ett studierum. Och för dem som behöver, hjälper vi till att lära ut hur man använder surfplattor och läsplattor.

Jag ser biblioteket som ett demokratiskt rum öppet för alla medborgare. Vi bidrar med en mötesplats för människor i alla åldrar, samhällsklasser och från alla världens kulturer. Dessutom är vi gratis.

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 och Nordstan. Vid Gamlestadens nya resecentrum och Kulanområdet kommer stora satsningar att göras, Kulan beräknas vara klar under 2021. På Backaplan planeras såväl handel som bostäder att byggas. I Källered storsatsar IKEA på nytt varuhus och flera större handelsfastigheter i anslutning till det nya varuhuset. Stora investeringar i externhandel görs också i Kungälv.

Efterfrågan på kontor är stor, framförallt på effektiva och moderna lokaler i centrala lägen. Vakansgraden för kontor har haft en sjunkande utveckling för stadens olika områden jämfört med samma period förra året. Största minskningen av vakanser har skett på norra Älvstranden. Nytilskott på kontorsmarknaden planeras bland annat runt Centralen och utbyggnaden av Gårda fortsätter.

Handelns struktur förändras med den ökade e-handeln. Många varor kan köpas på nätet till mycket konkurrenskraftiga priser och hämtas ut lokalt. Detta kan i framtiden komma att gynna den lokala handeln, då behovet av externa köpcentra och långa transporter minskar. Tidigare har e-handel främst omfattat sällanköpsvaror som böcker, skor och kläder. Under året har en tydlig ökning av matinköp via nätet skett. Det sker en snabb breddning av såväl gruppen som handlar på nätet som vilka varugrupper som köps denna väg.

Det bostadsutbyggnad som sker och planeras i Göteborg koncentreras till befintliga bostadsområden med goda kommunikationer och service. Genom ett ökat kundunderlag kan handel och service vid de lokala torgen utvecklas. Så sker exempelvis i Selma stad där minst 3 000 nya bostäder ska byggas kommande år.

När handel och service ligger nära varandra gynnar detta alla verksamheter då kundens avstånd för att göra ytterligare ett ärende blir kortare. Vikten av att placera en ny verksamhet i direkt anslutning till befintlig i tydliga kluster är oerhört väsentlig.

VAKANSGRAD KOMMERSIELLA LOKALER

MARKNAD	VAKANSGRAD Q2 2017
CBD*	3,7 %
Övriga Innerstaden	4,0 %
Norra Älvstranden	1,1 %
Västra Göteborg	17,3 %
Mölndal	11,4 %
Övriga Hisingen	6,1 %
Östra Göteborg	7,8 %

* Central Business District

Källa: JLL, Nordic City Report, hösten 2017

UTBLICK 2018

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

GöteborgsLokaler vet att de lokala torgen har mycket stor betydelse i människors vardag. Genom att på ett klokt sätt förvalta dem kan bolaget bidra till stadens 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.

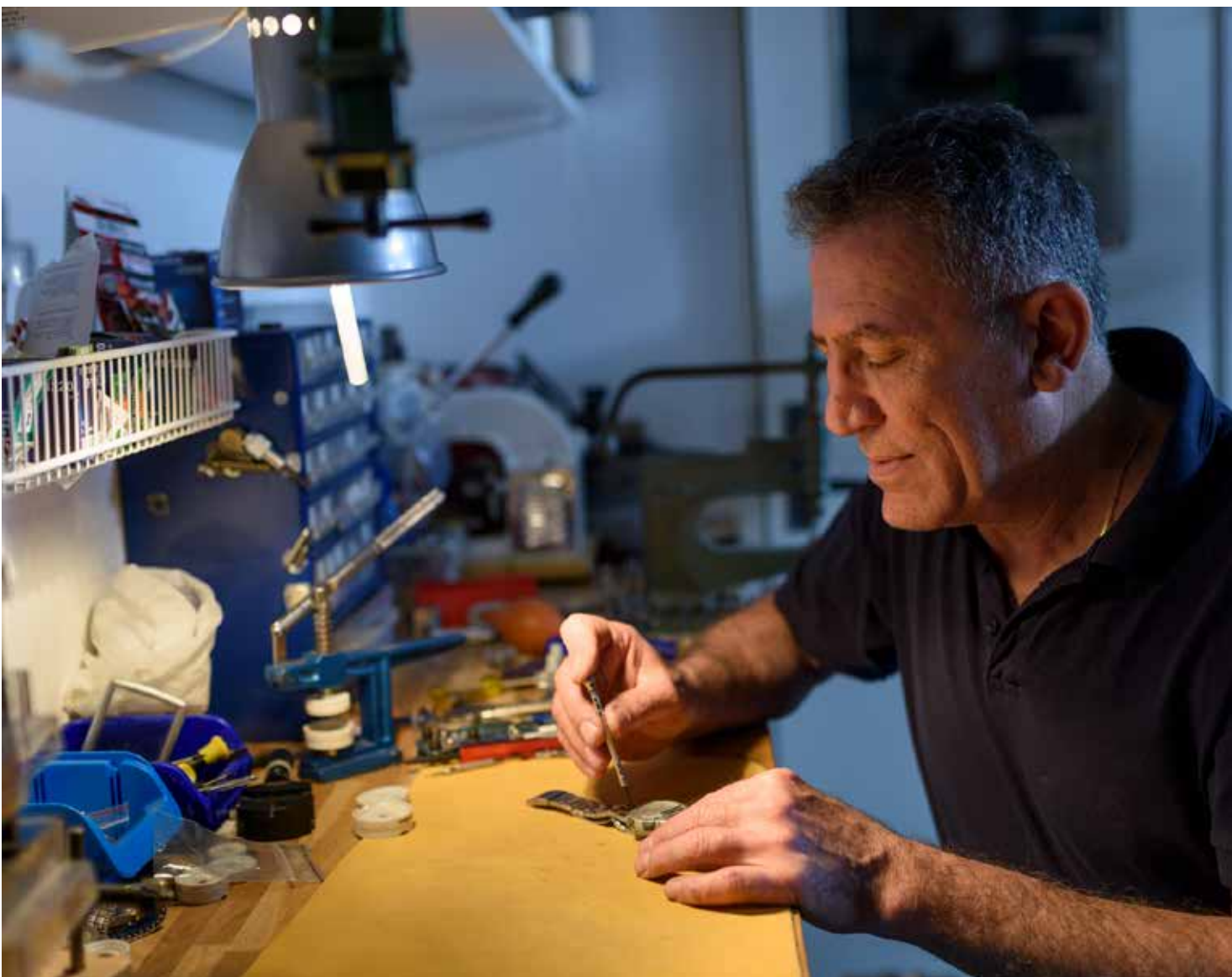
Genom ett strukturerat hållbarhetsarbete får GöteborgsLokaler inte bara modeller för att identifiera förbättringsområden utan det ger också ett bättre underlag för att hantera risker på alla områden.

Detta planerar vi under 2018:

- Miljöcertifiera verksamheten enligt ISO 14001
- Sträva efter att bibehålla och utveckla goda intressentdialoger. Redan idag har bolaget en god och nära dialog med medarbetare och kunder samt styrelsen som representanter för ägaren. Genom att fördjupa dessa kan GöteborgsLokaler i ännu högre grad ta hänsyn till bolagets intressenters förväntningar.
- Bolaget ska fortsätta att utveckla kommersiella lokaler för handel och service, kontor och offentlig verksamhet. Syftet är att åstadkomma lokala och välfungerande handels- och mötesplatser till nytta för de boende, de verkamma och besökare i närområdet.
- Handelsplatsernas utformning ska vara anpassade efter den lokala marknadens behov. De ska vara trygga och ha ett utbud och en servicenivå som matchar kundernas behov.

” Två tredjedelar av kunderna är härifrån. Resten är sådana som flyttat men ändå kommer hit. Eller sådana som hört ryktet.

Jack, Hisingens Snabbservice – Vårväderstorget





Samtliga bilder och citat är hämtade från kampanjen *Locals of Gbg* som genomfördes under 2017. Kampanjens syfte har varit att skapa och bygga vidare på personliga relationer mellan kunder och handlare.

Läs mer om våra Locals på hemsidan www.localsofgbg.se



Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Besöksadress: Åvägen 40

Postadress: Box 5265, 402 25 Göteborg

Tel 031 – 335 01 00

www.goteborgslokaler.se