

STYRELSEHANDLING nr 6

2018-10-24

Verksamhetsplan 2019

Beslut

Styrelsen föreslås att godkänna bolagets verksamhetsplan för 2019 enligt bilagt förslag.



GöteborgsLokalers plan för 2019

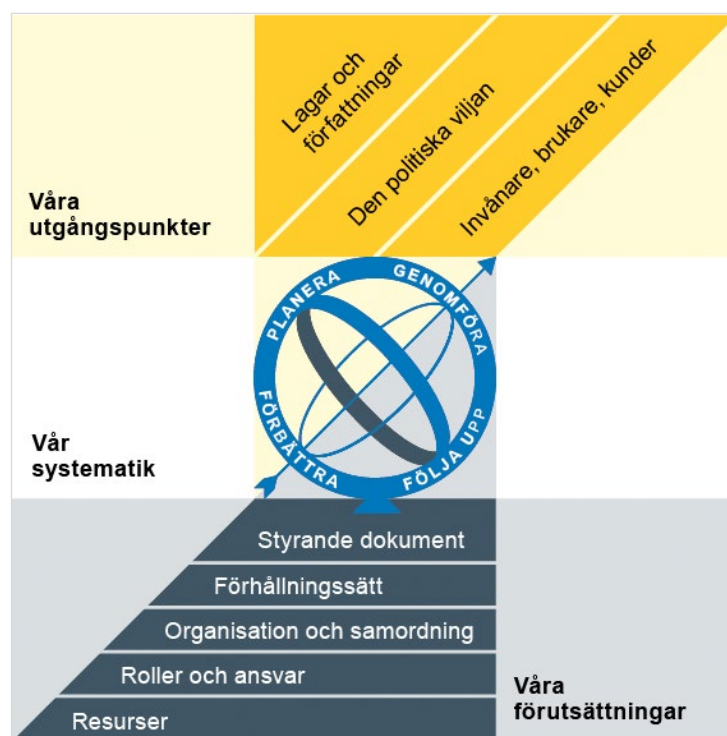


Planerande styrande dokument

Vision
Program
► Plan

Göteborgs Stads styrssystem

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



Om Göteborgs Stads styrande dokument

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

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

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

Styrande dokument			
Kommunala föreskrifter		Planerande och reglerande styrande dokument	
Normgivning mot enskild	Riktade styrande dokument	Planerande styrande dokument	Reglerande styrande dokument

Dokumentnamn: GöteborgsLokalers plan för 2019			
Beslutad av: GöteborgsLokalers styrelse	Gäller för: 2019	Diarienummer: [Nummer]	Datum och paragraf för beslutet: Styrelsemöte 2018-xx-xx
Dokumentsort: Styrande dokument	Giltighetstid: 2019-01-01 - 12-31	Senast reviderad: 2018-10-12	Dokumentansvarig: Pia Johnson
Bilagor: -			

Innehåll

Inledning	4
Syftet med denna plan	4
Vem omfattas av planen	4
Giltighetstid	4
Bakgrund	4
Koppling till andra styrande dokument	4
Uppföljning av denna plan.....	4
Bolagets styrande handlingar	5
Syftet med verksamheten	5
GöteborgsLokalers ägardirektiv och roll	5
Vision	5
Affärsidé	6
Mål och inriktningsdokument GöteborgsLokaler.....	6
Göteborgs Stads budget – prioriterade mål och uppdrag	7
Väsentliga händelser under 2019	17
GöteborgsLokalers mål	19
Mål 2019.....	19
GöteborgsLokalers processer.....	20
Förvaltningsprocessen.....	20
Uthyrning.....	20
Drift	21
Centrumutveckling.....	21
Fastighetsutveckling	22
Projekt.....	22
IT-processen.....	23
Office 365.....	23
IT-processens underprocesser	24

Ledningsprocessen.....	26
Mål- och strategiprocessen	26
Organisation.....	26
Bevaka – lagar, policys och övriga regelverk.....	27
Internkontroll	27
Kvalitet	27
Stödprocesser.....	27
Inköp	27
Ekonomi	28
Hållbarhet.....	28
Marknad & kommunikation	29
Förvaltnings- och bolagsstöd.....	29
Personal.....	30
Kund – förvaltning.....	31
Lokalhyresgästerna	31
Torgens kunder och besökare	33
Externförvaltningsuppdraget.....	33
Kund – IT	35
Framtidens IT	35
Budget	36
Budget - Resultaträkning	36
Budget - Balansräkning	39
Budget - Investeringar	41
Risker förknippade med måluppfyllelse	42

Inledning

Syftet med denna plan

Verksamhetsplanen för 2019 är en ettårig plan som beskriver vad och hur GöteborgsLokaler planerar att driva sin verksamhet under året.

Vem omfattas av planen

Verksamhetsplanen är ett gemensamt arbete för hela bolaget. Den beslutas i GöteborgsLokalers styrelse i oktober 2018. Efter det kommuniceras planen ut till alla medarbetare i bolaget.

Giltighetstid

Denna plan gäller för perioden helåret 2019.

Bakgrund

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

Koppling till andra styrande dokument

Se kapitel Ledningsprocessen.

Uppföljning av denna plan

Uppföljning sker genom fastställda uppföljningstillfällen, se kapitel Ledningsprocessen.

Bolagets styrande handlingar

Syftet med verksamheten

GöteborgsLokalers handelsplatser och lokaler bidrar till ett välfungerande vardagsliv för göteborgarna och ett lokalt näringsliv. En god tillgång till bra handel, service och trygga mötesplatser. Bolaget ägs av Göteborgs Stad vilket innebär att företaget arbetar för och med boende, besökare och företagare. För en hållbar stad – öppen för världen.

GöteborgsLokalers ägardirektiv och roll

Bolagets uppdrag består i att förvalta och utveckla det egna fastighetsbeståndet samt bedriva externförvaltning för bolagen inom lokalkoncernen, bolagen inom Framtidenkoncernen samt förvaltningar i staden.

Bolaget ska säkerställa bästa möjliga helhetslösningar och hitta långsiktigt lönsamma användningsområden för det förvaltade fastighetsinnehavet.

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.

GöteborgsLokaler ska genom ett ömsesidigt samarbete med andra fastighetsägare och övriga intressenter arbeta för trygghets- och trivselskapande åtgärder på handelsplatserna.

GöteborgsLokaler har en viktig roll när nya bostadsområden växer fram. När nya bostadsområden planeras av kommunala aktörer är bolagets uppdrag att utforma de kommersiella bostadsnära handels- och serviceytorna på ett utifrån hållbarhetsperspektivets tre dimensioner väl fungerande sätt.

Bolagets verksamhet ska bedrivas kostnadseffektivt och rationellt med god soliditet, för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.

Vision

”GöteborgsLokaler gör göteborgarens vardag enklare.”

Under 2018 uppdaterade GöteborgsLokaler tillsammans med alla medarbetarna bilderna till bolagets vision. Vision 2030: Torgen är platsen för vardagens nära handel och service. Det skall också vara en mötesplats att träffas och umgås på. Kunderna och besökarna är de som bor och arbetar i närområdet eller passerar förbi. Och de är både ock, man lever både i det lokala och i det globala. Torget är tryggt, rent, öppet och ljusst. Det känns vardagsnära och hemma.

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

Framtidens IT ska vara det självklara valet och den självklara partnern för IT-tjänster inom lokal- och bostadskoncernerna i Göteborgs Stad. Framtidens IT ska använda modern beprövad teknik som tar

hänsyn till miljö, energi och hållbarhet. Framtidens IT ska med hjälp av tekniska lösningar och kompetens tillhandahålla den systemtillgänglighet som tillgodoser kundernas behov. Framtidens IT arbetar enligt vedertagna arbetssätt och processer; ITIL.

Affärsidé

”GöteborgsLokaler erbjuder ett varierat utbud av lokaler för butik, kontor och lager. Vi utvecklar och förvaltar för en ekologisk, social och ekonomisk hållbar utveckling¹ och samverkar brett för att skapa goda förutsättningar för våra lokallyresgäster 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.”

Mål och inriktningsdokument GöteborgsLokaler

(MP), (M), (S), (V)
GöteborgsLokalers styrelse

Inledning

Utifrån det budgetbeslut Kommunfullmäktige tog i juni gör GöteborgsLokalers styrelse härmed följande prioriteringar, preciseringar och kompletteringar till ledning för bolagets arbete med detaljbudgeten för 2019.

Kommunfullmäktiges mål och inriktningar

1. *Göteborg ska minska sin miljö- och klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp. Det hållbara resandet ska öka.*

GöteborgsLokaler ska fortsätta att minska sina utsläpp dels genom vår egen verksamhet både i transporter och i fastighetsdelen men också genom att på kreativa sätt möjliggöra för invånarna att kunna genomföra sina inköp utan att begagna sig av transporter som har en negativ miljö- och klimatpåverkan. Vidare ska GöteborgsLokaler se över på vilka av våra tak solceller kan monteras.

2. *Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras.*

GöteborgsLokalers inventering av enkelt avhjälpta hinder ska ligga till grund för anpassningar. Vidare bör vi fortsätta uppmärksamma möjliga hinder (oavsett orsak) och kreativa möjligheter att komma runt dem. Synpunkter från föreningslivet är värdefulla.

3. *Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre.*

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

GöteborgsLokaler ska fortsatt samverka med Framtidenkoncernen för att hjälpa till att få fram fler bostäder.

4. *Göteborg ska vara en jämlik stad.*

GöteborgsLokaler ska fortsätta arbeta för att hålla ihop staden genom att förbättra möjligheten till service och möten mellan människor i hela staden.

5. *Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka.*

GöteborgsLokaler ska fortsätta utveckla dialogen med invånarna kring vårt förvaltande av de lokala torgen. Vidare ska vi bidra i det uppdrag om valdeltagande som Konsument- och medborgarservice fått i den mån de bedömer att vi kan bidra.

6. *Tillgängligheten till kultur ska öka*

GöteborgsLokaler ska se fortsatt positivt på kultur och samverkan med andra kring kultur på de lokala torgen och verksamheterna kring dessa.

7. *Äldres livsvillkor ska förbättras.*

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

8. *Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar.*

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

Styrelsens inriktning

1. *Utveckla torghandeln*

GöteborgsLokaler ska verka för att upprätthålla och utveckla salutorgen. En plan ska tas fram för att behålla och utveckla en levande torghandel.

Kommunfullmäktiges uppdrag

1. *En stadenövergripande satsning på trygghetskapande åtgärder på lokala torg och mötesplatser ska genomföras.*

GöteborgsLokaler ska tillsammans med Byggnadsnämnden och Stadsdelsnämnderna fortsätta arbetet med att göra de lokala torgen trygga för stadens medborgare.

Göteborgs Stads budget – prioriterade mål och uppdrag

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

De prioriterade målen är indelade i att påverka (förändra och styra om) och bidra (uppmuntra och stimulera). De mål som ej är relevanta ingår inte i sammanställningen nedan.

Då det inte finns en beslutad budget för kommande period, utgår bolaget ifrån den senast gällande. Därmed är också det som skall vara genomfört 2018 med i följande tabell.

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

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

<i>Processägare: Nämnden för konsument och medborgarservice.</i>				medborgarservice och åtgärda det som ligger inom bolagets ansvarsområde.	
Alla enkelt avhjälpta hinder ska vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark. Ansvar: Fastighetsnämnden. Ska genomföras under mandatperioden.	x		Årlig uppföljning och underhåll.	GöteborgsLokalers inventering av enkelt avhjälpta hinder ska ligga till grund för anpassningar. Vidare bör vi fortsätta uppmärksamma möjliga hinder (oavsett orsak) och kreativa möjligheter att komma runt dem. Synpunkter från föreningslivet är värdefulla. Alla enkelt avhjälpta hinder är undanröjda sedan 2016.	Fastighetsnämnden
Alla förvaltningar och bolag ska kompetensutvecklas avseende tillgänglighetsarbete och enkelt avhjälpta hinder. Ansvar: Fastighetsnämnden. Ska genomföras under 2018.		x	Dokumenterade utbildningar hos berörda medarbetare.	Bolaget har sedan tidigare avrapporterat detta till Fastighetskontoret.	Fastighetskontoret
Det utåtriktade trygghetsarbetet ska förstärkas genom flera fältassistenter i socialt arbete, fler trygghetsvandringar och trygghetsskapande närvaro i det offentliga rummet samt ökad samverkan med ideell sektor. Ansvar: Social resursnämnd. Ska genomföras 2018.		x	Dokumenterade trygghetsvandringar med fokus på torg.	En av bolagets viktigaste frågor. Se separata kapitel om Trygghet.	Social resursnämnd SDF Polisen
En renoveringsplan för Göteborgs Stads äldreboenden ska tas fram Ansvar: SDN Örgryte och Härlanda. Ska genomföras 2018.		x	Göteborgs Stad hyr 5 st. äldreboende av GöteborgsLokaler. I dessa pågår diskussioner om renoveringsplaner i 2 st. där GöteborgsLokaler medverkar.	I de äldreboende Göteborgs Stad hyr av GöteborgsLokaler kan vi vara behjälpliga med att ta fram renoveringsplan.	SDF LS/LF
MILJÖ och KLIMAT Göteborg ska minska sin miljö- och klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp. Det hållbara resandet ska	x		Löpande rapportering Årsredovisning Hållbarhetsredovisning Mål 2019:	GöteborgsLokaler ska fortsätta att minska sina utsläpp dels genom vår egen verksamhet både i transporter och i fastighetsdelen men också genom att på kreativa sätt möjliggöra för invånarna att kunna	Miljö- och klimatnämnden Göteborg Energi

<p>öka.</p> <p>2020 ska utsläppen av koldioxidekvivalenter i Göteborg från icke-handlande sektorn ha minskat med minst 40 procent jämfört med 1990. 2035 ska de konsumtionsbaserade utsläppen av växthusgaser vara maximalt 3,5 koldioxidekvivalenter per invånare.</p> <p>Processägare: Miljö- och klimatnämnden.</p>			<p>Total energimängd: Fjärrvärme 116 kWh/kvm, El 41 kWh/kvm, Fjv + El 157 kWh/kvm</p>	<p>genomföra sina inköp utan att begagna sig av transporter som har en negativ miljö- och klimatpåverkan. Vidare ska GöteborgsLokaler se över på vilka av våra tak solceller kan monteras liksom vilka torg och fastigheter där laddstolpar kan vara aktuellt.</p> <p>Företaget arbetar med energieffektivisering. En energisparplan med åtgärder finns och löper till 2020.</p> <p>Bolaget köper grön el och tittar på möjligheter till grön fjärrvärme.</p>	
<p>Påbörja hantering, prioritering, fördelning av medel och genomförande av åtgärder enligt utredning om vad som krävs för att Göteborg ska kunna bli fossilfritt inom ramen för 1,5-gradersmålet från FN:s konferens COP21.</p> <p>Ansvar: Miljö- och klimatnämnden. Ska genomföras 2018.</p>		x	<p>Bolaget följer upp beläggningsen av fordonen månadsvis.</p>	<p>Bolagets fordonsflotta består idag av 7 elbilar, 3 hybridbilar. Vanliga cyklar och el-cyklar.</p>	<p>Miljö- och klimatnämnden i samverkan med Trafiknämnden, Lokalnämnden och Upphandlingsnämnden</p>
<p>STADSUTVECKLING och BOSTÄDER</p> <p>Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre.</p> <p><i>Det ökande bostadsbyggandet ska bättre styras mot de behov som finns. Fler små hyresrätter ska byggas och hyresnivåer anpassas även för personer med låga inkomster. Det långsiktiga målet är att ha en bostadsmarknad i balans där det finns rörlighet och möjlighet att flytta.</i></p> <p><i>Processägare: Fastighetsnämnden.</i></p>	x		<p>Antal projekt mäts</p>	<p>GöteborgsLokaler ska fortsatt samverka med Framtidenkoncernen för att hjälpa till att få fram fler bostäder.</p> <p>Bolaget inventerar byggbar mark, där bostadsbygge är möjligt säljer GöteborgsLokaler till bostadskoncernen för utveckling</p> <p>BMSS</p> <p>Studentbostäder</p>	<p>Bostadskoncernen</p> <p>Staden</p> <p>SGS</p>
<p>Uthyrning av lokaler ska underlättas för att motverka att Göteborgs</p>		x	<p>Mål från Higab</p>	<p>Deltar i Higabs arbete med frågan och samverkar med LS.</p>	<p>Higab</p> <p>LS</p>

stads lokaler står oanvända. Ansvar: Higab AB. Ska genomföras 2018.					SDF
Insatser för att rusta upp de lokala torgen ska genomföras. Ansvar: GöteborgsLokaler. Ska genomföras under mandat-perioden.	x		65 delprojekt, 22 torg.	Projekt togs fram för att göra torget till bättre, tryggare, vackrare och tillgängliga handels- och mötesplatser. Extra omtanke. Projektet är i sin slutfas och 63 av 65 projekt kommer vara klara till årsskiftet 2018–2019.	GöteborgsLokaler TK Park och natur Bostadskoncernen SDF Trygg & vacker stad Kulturförvaltningen
TRAFIK Det hållbara resandet ska öka. Biltrafiken ska minska och tillgängligheten för gående och cyklister ska öka liksom resandet med kollektivtrafik. Stadsrummet ska användas effektivt utifrån rättvise- och hälsoskäl. Trafikens negativa påverkan på hälsa, klimat och miljö ska minska. <i>Processägare:</i> <i>Trafiknämnden.</i>	x			Bolaget uppmuntrar alla sina medarbetare att cykla, gå eller åka kollektivt till och från arbetet samt i samband med tjänsteresor. Cykelparkering på torgen finns och ska utvecklas. Cykelkurs för torgbesökare. Underlätta för cykelservice vid torgen. Förbättra tillgänglighet till kollektivtrafik från torgen	Park och natur SDF TK
ARBETSMARKNAD och VUXENUTBILDNING Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka. Särskilda insatser ska riktas mot unga, utrikes födda och personer med funktionsnedsättning som är överrepresenterade bland långvarigt arbetslösa. <i>Processägare:</i> Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning.	x		En sommarjobbare Fyra feriejobbare Två praktikanter	Deltar i Framtidens projekt där det är möjligt. Sommarjobbare Feriejobbare Praktikanter	Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning

<p>NÄRINGSLIV</p> <p>Göteborg ska vara en hållbar innovationsstad med ökande jobbtillväxt.</p> <p><i>Staden ska stärka innovationsklimatet tillsammans med näringsliv, akademi och andra aktörer i syfte att utveckla hållbara och samhällsförbättrande innovationer. Göteborg ska ha ett starkt företagsklimat med ökande sysselsättning och låg arbetslöshet.</i></p> <p><i>Processägare: Business Region Göteborg AB.</i></p>		x	<p>Skapa lokaler med korttidskontrakt till exempel företagshotell.</p> <p>Bygga nytt och bygga om till företagsbostäder för att möjliggöra arbete kortare eller längre tid i Göteborg.</p>	<p>Inventering av dagens lokalutbud för företagshotell och boende.</p>	BRG
<p>Ett samverkansforum med näringslivet för ett jämlikt Göteborg ska startas.</p> <p>Ansvar: Business Region Göteborg AB. Ska genomföras 2018.</p>		x	<p>Mål, antal samverkansforum.</p>	<p>GöteborgsLokaler kommer att delta.</p>	BRG
<p>TURISM och EVENEMANG</p> <p>Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka.</p> <p>Göteborg ska vara en hållbar turist-, mötes- och evenemangsstad med fler öppna arrangemang. Sysselsättningen och samverkan inom besöksnäringen ska öka.</p> <p><i>Processägare: Göteborg & Co</i></p>		x	<p>Antal evenemang.</p>	<p>Genomför ett stort antal evenemang på torgen i hela staden. Alla evenemang är gratis.</p> <p>Visar dessa i stadens evenemangskalender och andra lämpliga forum.</p>	Gbg & Co
<p>KULTUR</p> <p>Tillgängligheten till kultur ska öka.</p> <p>Fler ska bli delaktiga i stadens kulturliv och särskilt fokus ska ligga på barn, unga och äldre. Antalet kulturutövare ska öka.</p> <p><i>Processägare: Kulturnämnden och SDN Östra Göteborg.</i></p>	x		<p>Antal evenemang</p> <p>Antal 1%-are</p>	<p>GöteborgsLokaler ska se fortsatt positivt på kultur och samverkan med andra kring kultur på de lokala torgen och verksamheterna kring dessa.</p> <p>Kultursommarjobbare på torgen</p> <p>Sommarunderhållningen</p> <p>Evenemang med bredd, gratis.</p> <p>1-%:s regel vid större om- till- och nybyggnader.</p>	<p>Bostadskoncernen</p> <p>Kulturförvaltningen</p>

				Erbjuda Kulturnämnden att låna lokaler för tillfälliga utställningar. Samarbete med Konstepidemin för Bergsjöns unga.	
PERSONAL Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt löneskillnader inom samma intervall i arbetsvärderingssystemet met BAS. <i>Processägare: Kommunstyrelsen.</i>	x		Osakliga löneskillnader mellan kvinnor och män ska upphöra.	Bolaget ska se till att följa lagen, följs upp i likabehandlingsplanen.	Styrelsen
Andelen chefer födda utanför Norden ska öka kraftigt och aktivt följas upp. Ansvar: Alla nämnder och styrelser. Ska genomföras under mandatperioden.	x		Andelen chefer födda utanför Norden ska öka kraftigt och aktivt följas upp.	Bolaget ska arbeta för uppfyllelse inom sin egen verksamhet. Följs upp inom ordinarie uppföljningsrapportering.	Styrelsen
Andelen kvinnliga chefer inom manligt dominerade verksamheter ska överstiga andelen kvinnor inom samma verksamhet. Ansvar: Alla nämnder och styrelser. Ska genomföras under mandatperioden.	x		Andelen kvinnliga chefer inom manligt dominerade verksamheter ska överstiga andelen kvinnor inom samma verksamhet.	Bolaget ska arbeta för uppfyllelse inom sin egen verksamhet. Frågan följs upp inom ordinarie uppföljningsrapportering.	Styrelsen
INKÖP OCH UPPHANDLING Göteborg Stad ska öka andelen hållbara upphandlingar. Arbetet ska inriktas på att skapa förutsättningar för jobb, minska skillnader i livsvillkor och som bidrar till en bättre miljö. <i>Processägare: Upphandlingsnämnden.</i>	X		Bolaget bör i möjligaste mån endast genomföra hållbara upphandlingar.	GöteborgsLokaler bör i den mån det är möjligt endast genomföra hållbara upphandlingar. Följer upphandlingsbolagets beställarinstruktioner.	Upphandlingsnämnden

<p>Minst 50 procent av Göteborgs stads tjänsteupphandlingar ska göras med modellen social hänsyn.</p> <p>Ansvar: Upphandlingsnämnden. Ska genomföras 2018.</p>		<p>x</p>	<p>Planen är att uppnå målet där det är möjligt. Redovisas löpande.</p>	<p>I varje upphandling ser bolaget på möjligheterna att ta social hänsyn.</p>	<p>Upphandlingsnämnden</p>
---	--	-----------------	---	---	----------------------------

Väsentliga händelser och planer under 2019

- Arbetet med att genomföra KF:s beslut om ett effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom lokalkoncernen fortgår. Kville saluhall har övertagits från Älvstranden och är en del av bolagets förvaltning. Minutgatan i Kortedala ingår i ett större planarbete där Framtidens byggutveckling är ledande. Under 2019 ska planering för försäljningen göras.
- Projektet Selma stad, som påbörjades 2017, löper på enligt plan, såväl ekonomiskt, tidsmässigt som miljömässigt. Nybygget har erhållit certifieringen Miljöbyggnad Silver vilket innebär att Göteborgs Stad kan paketera den som en grön obligation vilket ger GöteborgsLokaler en grön finansiering av lånet. Tidplanen är inflyttning i bägge fastigheterna under första halvåret 2019. Samarbetet inom byggkonsortiet fungerar väl, liksom samarbetet med SDF och Framtidens byggutveckling. Med projektet följer en avancerad logistik då verksamheter ska flytta från befintliga lokaler till nybyggda när dessa är färdiga. Samtidigt rivs de gamla lokalerna för nästa nybygge. Under hela byggtiden ska samtidigt butiker och service fungera och vara åtkomliga för områdets boende och besökare.
- GöteborgsLokaler samarbetar nära bostadskoncernen som också är bolagets största kund. Bolaget deltar i de två stora utvecklingsprojekt som dragits igång i Hammarkullen och Norra Biskopsgården. Genom ett nära samarbete där också Park och naturförvaltningen liksom stadsdelarna deltar vill GöteborgsLokaler utveckla den sociala hållbarheten i dessa områden. Jobbskapande åtgärder, utveckling av service, utrymme för fritidsaktiviteter och nya bostäder är delar där alla aktörerna kan vara med och påverka.
- I Gårdsten pågår en utbyggnad kring Gårdsten Centrum. 2 000 nya bostäder planeras. GöteborgsLokaler deltar i arbetet utifrån bolagets kunskap om handel och service samt kommer att sälja konsulttimmar.
- GöteborgsLokaler kommer under 2019 ytterligare att satsa på ett utökat säkerhetsarbete. Medarbetarna kommer att utbildas om olika samhällsproblem, parallella samhällsstrukturer och gängbrottslighet. Även radikaliseringsprocessen och evenemangssäkerhet kommer att uppmärksammas. För hyresgästerna är fokus på säkerhet, säkerhetsbesiktning, trygghetskalendern och trygghetsvandringar. Med detta vill GöteborgsLokaler motarbeta den ökade otrygghet som upplevs i de socialt, utsatta områdena.
- Framtidens IT har under 2018 tagit emot Higab som ny kund, ett stort arbete och en stor utmaning. Ett fortsatt arbete med att implementera FDA (Framtidens Digitala Arbetsplats) pågår hos samtliga kunder. Framtidens IT har också utvärderat och implementerat Intunes en ny plattform för att hantera mobila enheter (mobiltelefoner och läsplattor) vilket har stöd för GDPR (Dataskyddsförordningen som infördes i maj 2018).
- Inom kommunikationsområdet fortsätter bolaget att arbeta utifrån den gemensamma plattformen som tagits fram av Göteborgs Stad. Under kommande period finns extra fokus på internkommunikation, kriskommunikation och digitalisering. Internt kommer GöteborgsLokaler att jobba vidare med intranät, samarbetsytor och projektytor. Bolaget ser

också över vad som kan göras digitalt. I samband med byggnationen i Selma stad arbetar bolaget med omvandlingskommunikation då torget är i gång under byggtiden.

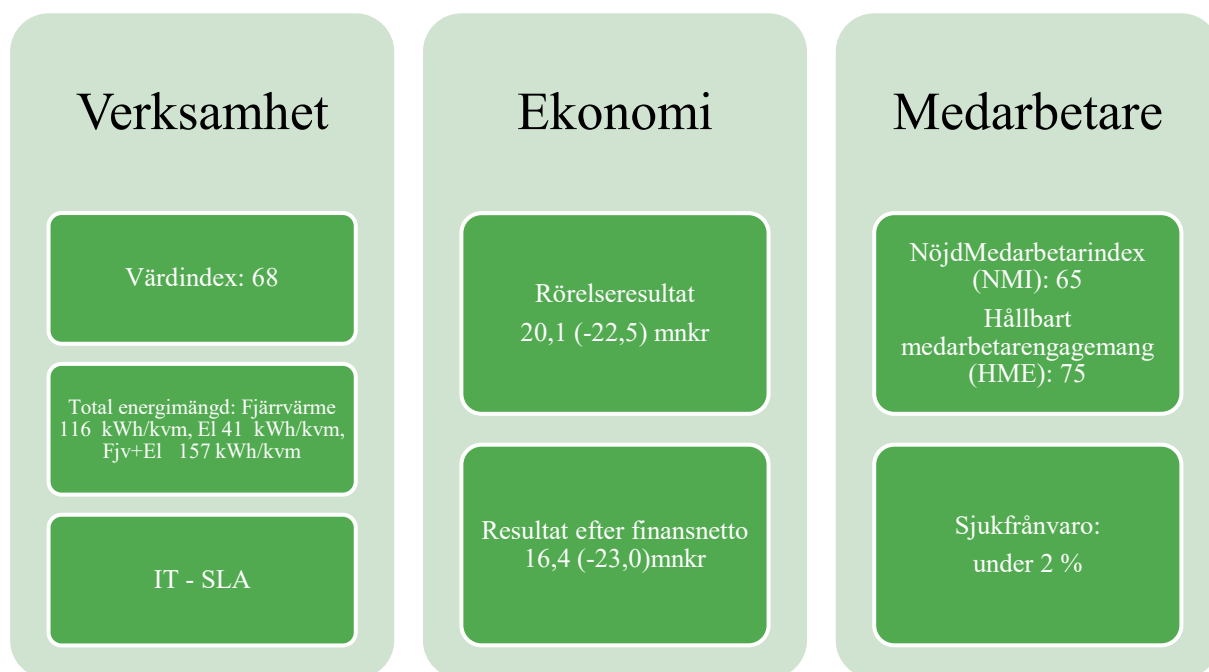
- Sedan våren 2015 är GöteborgsLokaler kvalitetscertifierade enligt ISO 9001. Under sommaren 2018 erhöll företaget en miljöcertifiering enligt ISO 14001. GöteborgsLokaler planerar att arbetsmiljöcertifiera verksamheten enligt ISO 45001 under 2019.
- GöteborgsLokaler planerar att under 2019 lansera gröna hyresavtal till hyresgästerna. Företaget har även påbörjat ett arbete med att se över hur man kan hållbarhetscertifiera de cirka 100 evenemang som årligen genomförs på stadens torg. GöteborgsLokaler genomför under hösten 2018 en avfallsinventering för att säkerställa en effektiv och miljövänlig avfallshantering anpassad till hyresgästernas krav under 2019.
- GöteborgsLokaler har i stadens budget för 2017 fått ett riktat uppdrag att rusta upp de lokala torgen. Uppdraget syftar till att göra torget trevligare, tryggare och mer välkomnande. Majoriteten av projekten slutfördes under 2018 men något projekt kommer att avslutas under 2019. Projektet går under namnet Torguppdraget och omfattar 22 torg och 65 olika delprojekt.
- Hammarkullebadet, som stängdes 2015, renoveras och kommer att färdigställas under första halvåret 2019. Ett preliminärt hyresavtal är tecknat med Idrott och föreningsförvaltningen för badet. Byggnaden kommer att styckas av för att bilda egen fastighet och säljas till staden i enlighet med KF:s beslut.
- I Rannebergen pågår ett utvecklingsprojekt för att ta tillvara bolagets lediga lokaler och samtidigt bidra till utbyggnaden av fler bostäder vid/nära centrat. Planen är att projektering startar under vintern 2018/19.
- GöteborgsLokaler har fått markanvisning att förvärva Kärra Centrum från staden. Fastighetsförvaltningen har redan övertagits och tillträde beräknas ske årsskiftet 2018/19. En utveckling där ca 300 nya bostäder ska byggas tillsammans med en utveckling av centrumet ska arbetas fram.
- Bolagets fastighet på Sten Sturegatan, Heden 24:12, kommer delvis att tömmas på hyresgäster vid 2018 års utgång då SDF flyttar ut. Bolaget planerar för en större om- och tillbyggnad av fastigheten. Projektering av denna sker under vintern 2018/19.
- I Bergsjön Centrum kommer stadens bygge av nytt kulturhus att starta. Tillsammans med satsningen Bergsjön 2021 innebär detta stora förändringar i absolut närhet till GöteborgsLokalers fastighet vilket förväntas innebära en positiv utveckling. En renovering av centrumet under projektet Torguppdraget har genomförts. De trygghetsskapande åtgärder som under 2018 vidtogs har fallit väl ut och den upplevda tryggheten har ökat.
- GöteborgsLokaler satsar på förebyggande hälsoaktiviteter för bolagets personal, exempelvis motion. Under 2019 kommer de personalfrämjande åtgärderna fortsätta med samma inriktning som tidigare.
- Rörelseresultatet budgeteras till 20,1 mnkr (föregående prognos -22,5 mnkr varav ”Torguppdraget ingår med -33,1 mnkr) och resultat efter finansnetto budgeteras till 16,4 mnkr (föregående prognos -23,0 varav ”Torguppdraget ingår med -33,1 mnkr). Exklusive Torguppdraget, extra bevakningsinsatser, el, värme och snö som ingår i 2018 års prognos ligger budget 2019 i nivå med föregående års senaste prognos.

- I två större projekt, Hammarbadet och Torguppsdraget, tas social hänsyn genom krav i upphandlingen.
- Det sker en strukturomvandling inom detaljhandeln som GöteborgsLokalers handelsplatser behöver förhålla sig till. Det handlar om att tillväxten inom detaljhandeln i dag främst sker på nätet, nya affärsmodeller, nya aktörer, konkurrens från både närområde och globalt samt förändrade konsumtionsmönster.

GöteborgsLokalers mål

Mål 2019

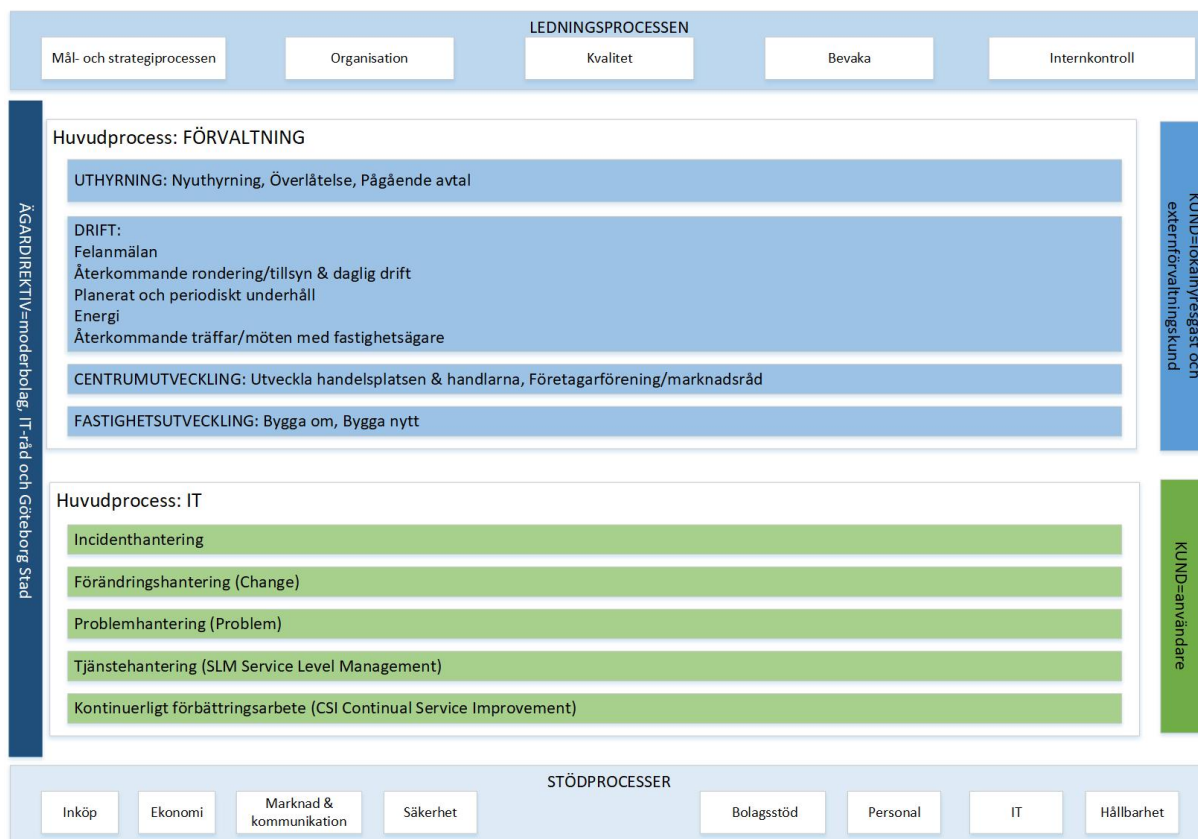
Nedan beskrivs målen för 2019.



Se även nyckeltalsredovisning, sidan 40.

GöteborgsLokalers processer

Nedan beskrivs GöteborgsLokalers processer, uppdelat i Ledningsprocess, Huvudprocesserna Förvaltning samt IT och Stödprocesser. Respektive process beskrivs nedan och med de aktiviteter GöteborgsLokaler planerar att göra under 2019 för att nå målen.



Förvaltningsprocessen

Uthyrning

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

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

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

Uthyrningsfunktionen samarbetar bl.a. med BRG och Nyföretagarcentrum.

Drift

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

Driftsprocessen är uppdelad i fem underprocesser.

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

Centrumutveckling

Centrumutvecklingens uppdrag är att utveckla och marknadsföra handelsplatsen och handelsplatsens verksamheter. För närvarande omfattar detta ansvar 21 handelsplatser, både eget och externt ägda.

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

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

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

- Utveckling av handelsplatsen och handlarna sker genom marknadsföring, exempelvis annonsering, kommunikationsinsatser och aktiviteter. Även utformningen av handelsplatsen, genom gestaltning som skyltar, blommor och grönt, dekorationer osv bidrar till handelsplatsens positiva uttryck. Den direkta kontakten med de verksamhetsaktiva på

handelsplatsen ger GöteborgsLokaler möjlighet att bidra till utveckling av verksamheterna genom utbildning och rådgivning.

- Företagarföreningar och marknadsråd är en viktig kanal till verksamheterna som används för att öka förankring och effektivitet i planerade och genomförda åtgärder.

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

Under 2019 kommer GöteborgsLokaler att fortsätta satsningen på sociala medier. Genom ökad satsning på digitala medier kan GöteborgsLokaler nå fler och ha större träffsäkerhet gentemot valda målgrupper. Strategin är också kostnadseffektiv.

Fokus kommer att sättas på de handelsplatser där företagarföreningar har svårt att engagera medlemmarna genom att istället införa marknadsråd. Under 2019 kommer också uppföljning i större skala av besökstal till handelsplatserna att utvecklas för att mäta effekten av arbetet.

Fastighetsutveckling

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

Följande större projekt pågår eller planeras.

- **Hammarbadet.** Beräknad investering 62,8 mnkr. Badet i Hammarkullen totalrenoveras till modern standard, hyresavtal är tecknat med Idrotts- och föreningsförvaltningen. Beräknas färdigställt Q2 2019.
- **Påbyggnad Lorensbergsgatan.** Fastighetens bakre del kan bebyggas med 5 våningar vilka planeras bli forskarbostäder. Bolaget avvaktar beslut om ny detaljplan som tillåter denna höjd.
- **Påbyggnad Engelbrektsgatan/Sten Sturegatan.** Möjligt att bygga på 3 våningar på befintlig fastighet vilket skulle tillföra drygt 2 000 kvm lokalyta. Kombinerar med renovering av fastigheten. Förprojektering pågår. Möjlig byggstart 2019.
- **Tuve Torg** förstudie inför ombyggnad av f.d. stadsdelshus för ny verksamhet.
- **Blåsvädersgatan** 2019 startar förstudie omfattande användning, teknik, förutsättningar och ekonomi.
- **Vårväderstorget** förstudie gällande förutsättning för att utöka butiksytan för Willys, samt bygga på fastigheten.
- **Kortedala Första Majgatan**, ombyggnad och utökning av stadsdelsförvaltningens kontor.
- **Länsmansstorget**, större ombyggnad för att nya verksamheter bl.a. folktandvården.
- **Axel Dahlströms Torg**, förstudie över möjligheten att bygga till och på fastigheter för att möta större efterfrågan på lokalyta i området.

Projekt

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

- **Selma Lagerlöfs Torg**, stadsdelshus och centrumhus nyproduceras. Investering 447 mnkr. Det pågår förberedelser för den stora satsningen på nya bostäder och ett nytt Selma Lagerlöfs Torg. Hela utvecklingsarbetet går under namnet Selma stad och omfattar 3 000 nya bostäder, nytt torg och stadsdelshus. Bolagets del av projektet ligger först i tiden, byggstart 2017 och färdigställt 2019.
- Bolaget är en part i utvecklingen av Bergsjön inom **Bergsjön 2021**, där GöteborgsLokaler också fått en marktilldelning.
- Bostadsbolaget, SDF Angered, Park- och naturförvaltningen samt GöteborgsLokaler har startat ett projekt för att utveckla **Hammarkullen**. GöteborgsLokaler kommer även att ta aktiv del i motsvarande utveckling av **Norra Biskopsgården**.
- I **Rannebergen** pågår ett utvecklingsprojekt där huvudaktörerna är SDF Angered, Bostadsbolaget, Framtiden och GöteborgsLokaler. Syftet är att stärka Rannebergen med fler bostäder och bättre förutsättningar för service och handel i centrat.
- **Landala Torg/Kapellplatsen**, utredning möjlighet att integrera parken och torget.
- **Kärra Centrum** stadsutvecklingsprojekt där Framtiden skall bygga 300–400 nya lägenheter.
- **Hjällbo** utvecklingsprojekt med Framtiden och övriga aktörer i Hjällbo.

IT-processen

Framtidens IT-support ansvarar för drift och support av infrastruktur, kommunikation och basapplikationer för samtliga bolag inom bostadskoncernen och majoriteten av bolagen i lokalkoncernen. Verksamheten sysselsätter 18 personer och utgör ett verksamhetsområde inom GöteborgsLokaler. IT-supporten sköter för närvarande driften av drygt 300 servrar, kommunikation till ca 2 000 olika punkter i fastigheter och supporten för 1 600 användare.

Under 2019 kommer Framtidens IT att:

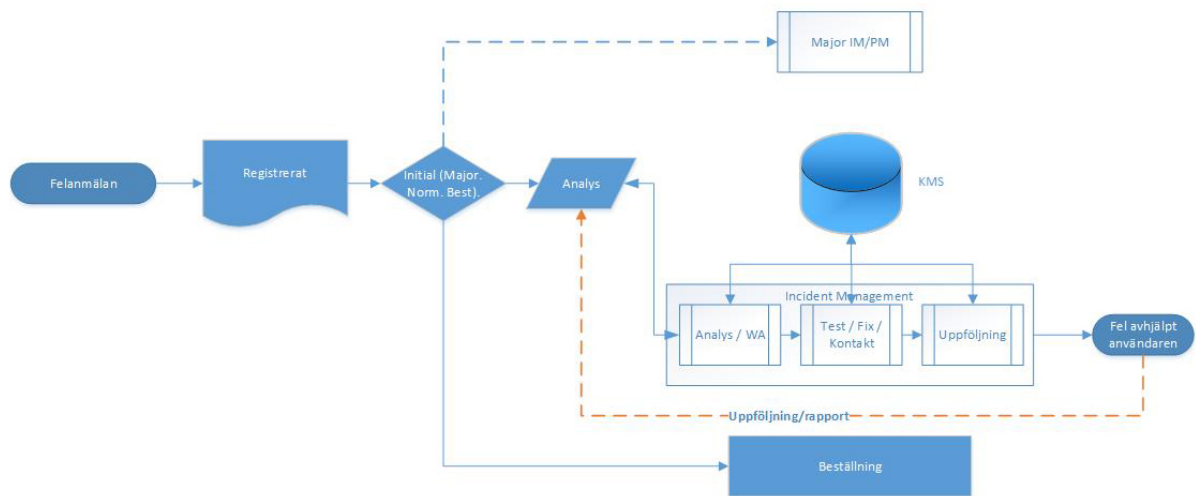
- Fortsätta implementera FDA, ett nytt arbetssätt för dokumenthantering, ärendehantering och samarbetsytor.
- Fortsatt konsolidering, optimering och automatisering av IT-infrastruktur.

Office 365

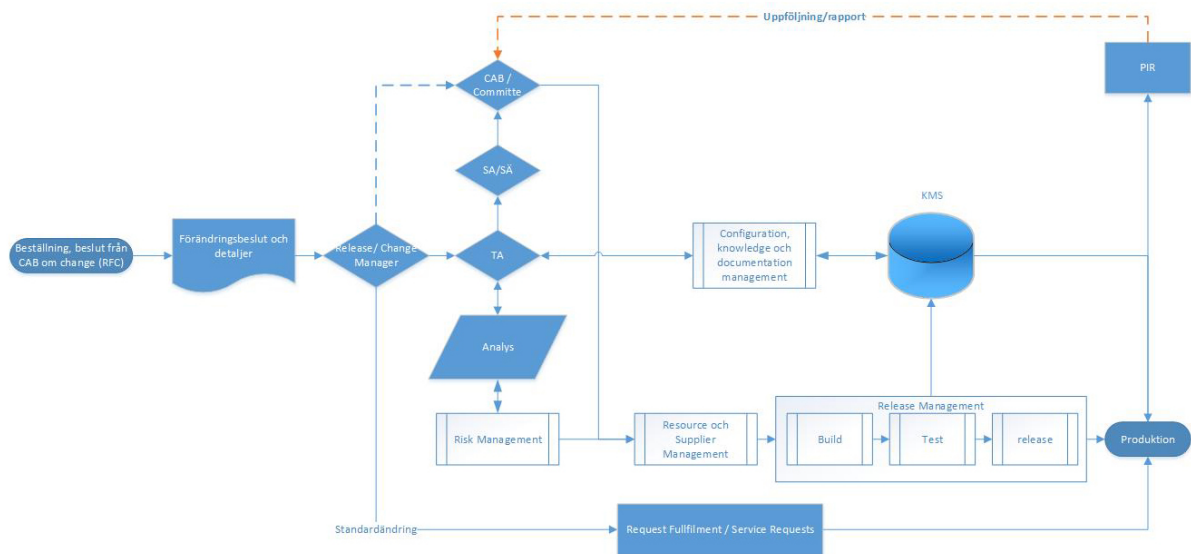
Etablera en driftsorganisation och driva förvaltningsarbetet med hela Office365-plattformen tillsammans med kunderna FDA (framtidens digitala arbetsplats).

IT-processens underprocesser

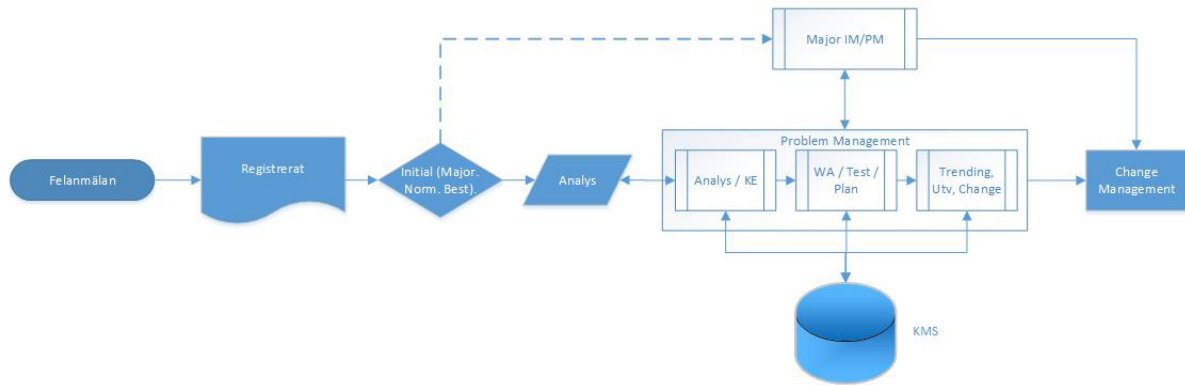
Incidenthantering



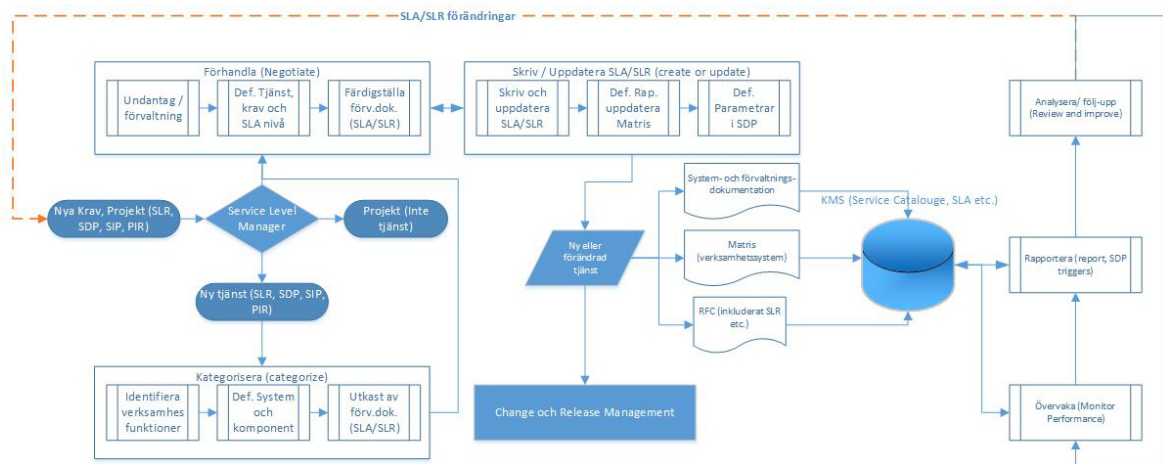
Ändringshantering (Change)



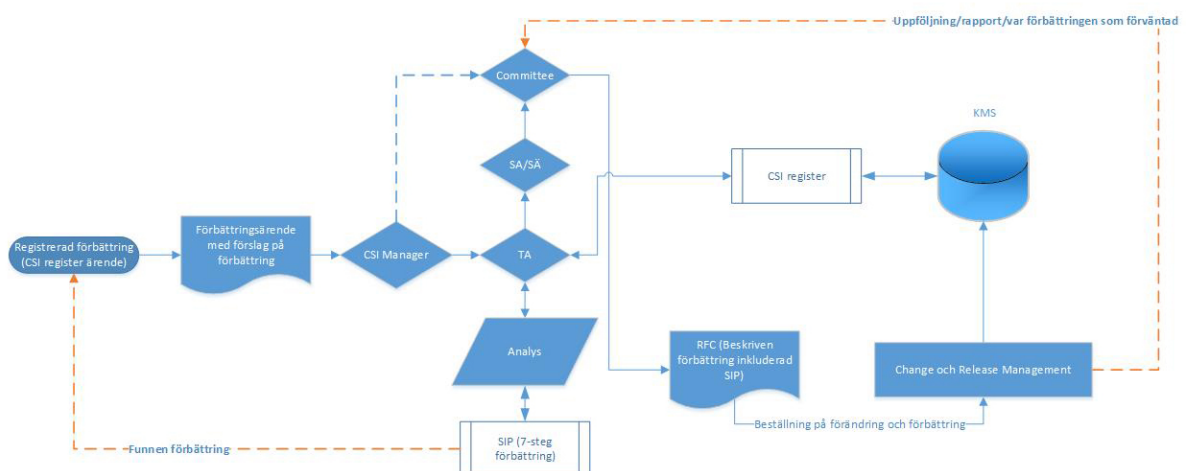
Problemhantering (Problem)



SLM (Service Level Management)



Kontinuerligt förbättringsarbete (CSI Continual Service Improvement)



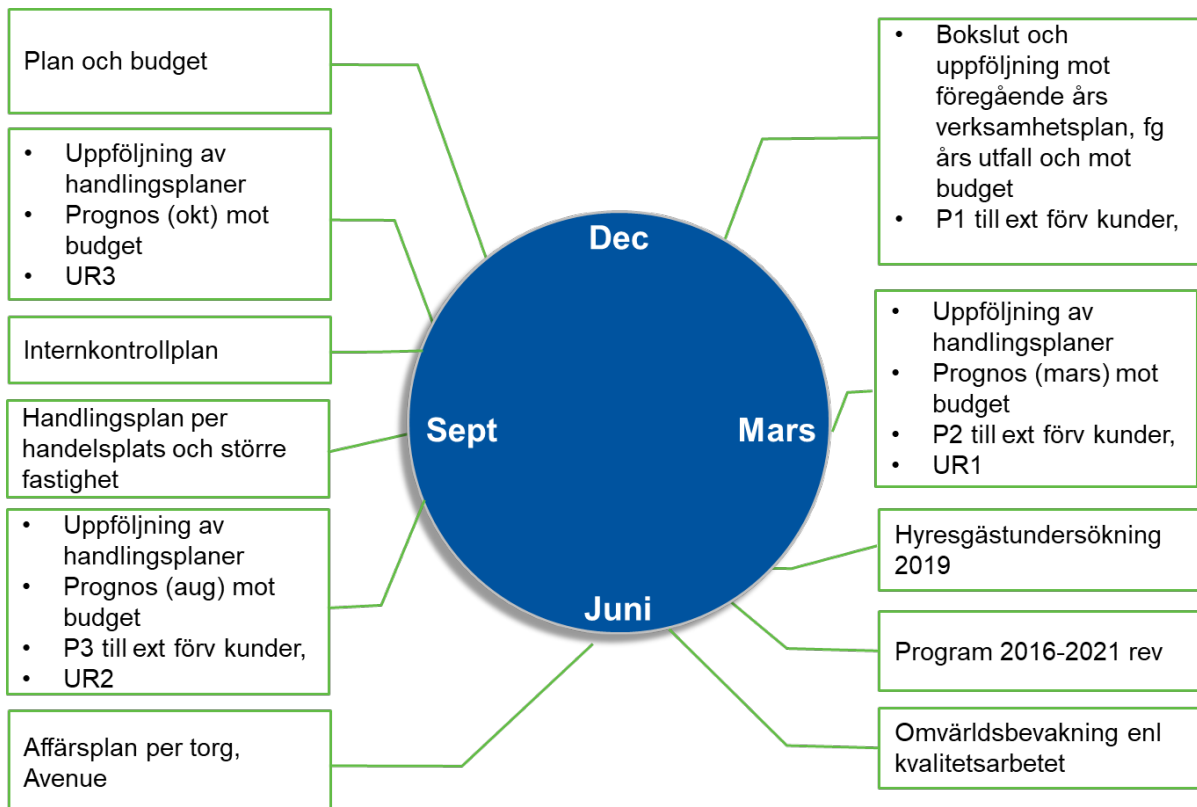
Ledningsprocessen

Mål- och strategiprocessen

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

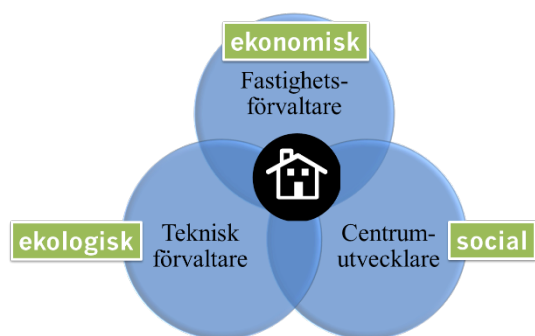


Nedan beskrivs bolagets årshjul med de olika rapport-tillfällena.



Organisation

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



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

Bevaka – lagar, policys och övriga regelverk

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

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



Internkontroll

Internkontroll har alltid varit en naturlig del av verksamheten.

Det innebär att bolaget sedan lång tid utvecklat interna regelverk för att mer detalj styra verksamheten. Bolaget har därigenom upprätthållit en god styrning och intern kontroll. En viktig del är värdegrunden men självklart är det också betydelsefullt med ett tekniskt stöd. Ytterligare information finns under stödprocess förvaltnings- och bolagsstöd.

Kvalitet

GöteborgsLokaler bedriver ett systematiskt kvalitetsarbete och är kvalitetscertifierade enligt ISO 9001 sedan 2015. Bolaget har tidigare definierat vilka processer som är centrala för verksamheten inom respektive områden och under 2018/2019 arbetar GöteborgsLokaler med att implementera processarbetet i verksamheten genom att säkerställa att de rätta förutsättningarna finns, att följa upp resultat och måluppfyllelse samt genom internkontroll.

Stödprocesser

Inköp

Riktlinjer för inköp och upphandling har beslutats av Göteborgs Stad. De flesta inköp/upphandlingar sker via avrop mot ramavtal alternativt Förnyad Konkurrens Utsättning (FKU), större projekt handlas upp enligt gällande riktlinjer.

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

Ekonomi

Inom ekonomi finns stödfunktionerna för redovisning, personal, löner och hyresekonomi. Under 2019 kommer bolaget att ha driftsatt flera nya system som kräver omfattande introduktion, utbildning och implementering i organisationen (nya arbetssätt mm):

- Driftsatt nytt ekonomisystem (Agresso ersätter Xor)
- Driftsatt nytt budget/rapportverktyg BUPA/ Hypergene (ersätter EkoMenu)
- Driftsatt nytt gemensamt PM (fastighetssystem) med Higab
- Påbörjat arbetet med ersättning "Nytt Avenue".

Hållbarhet

GöteborgsLokaler är ISO-certifierade inom kvalitet och miljö, ISO 9001 och 14001 och avser under 2019 certifieras även inom arbetsmiljö, ISO 45001.

GöteborgsLokalers största påverkan av miljön är genom byggnation (både nyproduktion och ombyggnad) och energianvändning. Bolaget använder sig av Byggvarubedömningen för att veta att de ingående materialens komponenter är de bästa ur miljösynpunkt. Alla ingående material och komponenter dokumenteras i varje enskilt byggprojekt. Senaste byggnationen (Selma stadsdelshus) certifierades med Miljöbyggnad Silver och GöteborgsLokaler tittar på vilken nivå som är optimal framöver för bolagets verksamhet. Under 2019 inleds arbetet med Gröna hyresavtal för att påbörja en miljödialog med hyresgästen om hur den gemensamma miljöpåverkan kan minska.

En energisparplan finns upprättad som sträcker sig fram till år 2020. Arbetet med att ta fram en ny energiplan påbörjas efter att nya energideklarationer tagits fram för eget ägda fastigheter vilket beräknas vara klart våren 2020. Åtgärder som enligt plan är planerade att utföras 2019 är bland annat:

- Byte av ventilations aggregat på Axel Dahlströms Torg 3
- Håller på att ta fram underlag för DCV åtgärder på Tuve Torg
- Undersöka möjligheten för solceller på Dr Fries Torg och Selma Lagerlöfs Torg
- Vattenrening i olika fastigheter för att få ett bättre flöde på värme till radiatorer
- Optimering av drifttider och kurvor på värme och ventilation

En stor del av det arbete GöteborgsLokaler gör kring torgen går in under social hållbarhet där bolaget även tittar på hur de event som bolaget genomför årligen kan hållbarhetscertifieras.

Vid Tuve Torg och Hammarkulletorget har laddstolpar satts upp under 2018 och det märks en ökad efterfrågan från hyresgästerna varför det är ett prioriterat område under 2019.

Hösten 2018 genomförs en avfallsinventering för att kartlägga vilka investeringar som kan vara aktuella för att minska lokalhyresgästers avfallsmängd och öka deras möjligheter till sortering under 2019.

Under 2019 kommer lokalkoncernens hållbarhetsråd att producera en koncerngemensam hållbarhetsredovisning enligt GRI som ett led i ökad samverkan inom lokalkoncernen men också för att ta fram en hållbarhetsredovisning som är anpassad till de formella krav som ställs inom området.

Marknad & kommunikation

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

GöteborgsLokaler skall uppfattas av sina olika målgrupper som:

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

Vidare kommer bolaget att under 2019 arbeta med bl.a. intranätet med dokumentcenter och samarbetsytor, bildhantering, Göteborgs Stads kommunikation (extern, kris, intern), kommunikation kring Selma stad, sociala media och marknadsföring av GöteborgsLokaler. Mycket fokus på digitalisering.

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

Förvaltnings- och bolagsstöd

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

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

Säkerhet

Målet med GöteborgsLokalers säkerhetsarbete är att minska risken för att en oönskad händelse inträffar och om den ändå inträffar, minimera konsekvenserna för människor, egendom och miljö. Arbetet syftar till att snarast återgå till normal drift med ett orubbat eller stärkt förtroende från ägare, medarbetare, hyresgäster och övrig omvärld.

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

Arbetsmiljö - medarbetare

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

- Skyddsronder
- Krisstöd
- Incidentberedskap
- Utbildning/information

Hyresgäster

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

Internkontroll

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

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

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

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

Personal

GöteborgsLokaler har genomfört medarbetarundersökningar under många år. Dessa har visat att GöteborgsLokaler har mycket motiverade medarbetare. GöteborgsLokaler fick ett så kallat NMI (Nöjd Medarbetarindex) resultat på 66 vid senaste mätningen 2017.

Det satsas på förebyggande hälsoaktiviteter för bolagets personal, exempelvis motion, ergonomigenomgångar samt kompetensutveckling inom arbetsmiljö baserat utifrån respektive arbetsroll.

Bolaget jobbar sedan många år systematiskt och målinriktat med arbetsmiljön. Den fysiska arbetsmiljön på arbetsplatsen, innefattande inventarier och utrustning, anses väl uppfylla kraven för de anställda oavsett kön.

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

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

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

I GöteborgsLokalers likabehandlingsplan finns mer kring medarbetare.

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

Vi vill mer... mer än...



Mer än omtanke

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

Göteborgs Stads förhållningssätt:
Vi bryr oss



Mer än kompetenta

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

Göteborgs Stads förhållningssätt:
Vi tänker nytt



Mer än nöjd kund

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

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



Mer än kommersiellt

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

Göteborgs Stads förhållningssätt:
Vi arbetar tillsammans

IT

Under 2019 kommer följande projekt och aktiviteter vara prioriterade:

- Översyn för att hitta rätt beslutsstödsystem knutet till den nya plattformen (FDA).
- Konsolidering av system och verktyg.
- Kontinuerligt förbättra bolagets processer och arbetssätt för att på bästa sätt hjälpa/stödja GöteborgsLokalers kunder.

Kund – förvaltning

Lokalhyresgästerna

Värdindex

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

Vårda

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

Prioritera

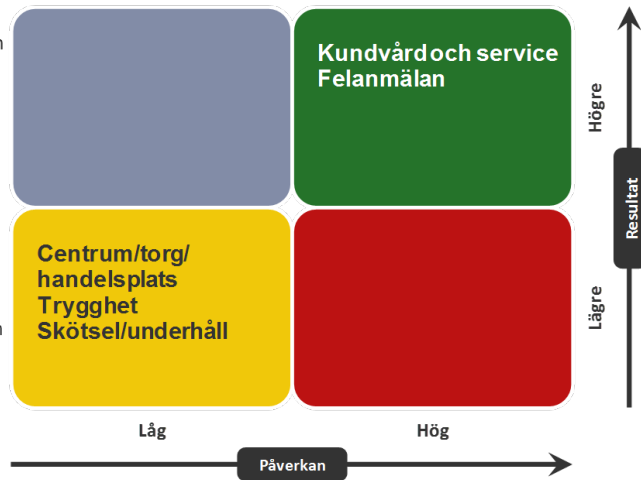
Faktorer inom rött fält har starkt samband med kundnöjdheten, men det relativt lägre resultatet gör att dessa har en negativ inverkan på helhetsattityden. De definieras därför som förbättringsområden.

Kan bli bättre

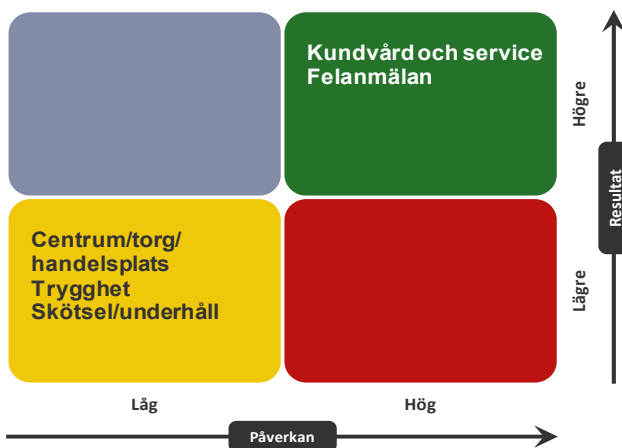
Faktorer inom gult fält har svagt samband med kundnöjdheten, men det relativt låga resultatet visar att det finns förbättringspotential inom dessa områden. Det är dock inte lika viktigt som att förbättra faktorer som hamnar under "Prioritera".

Bevaka

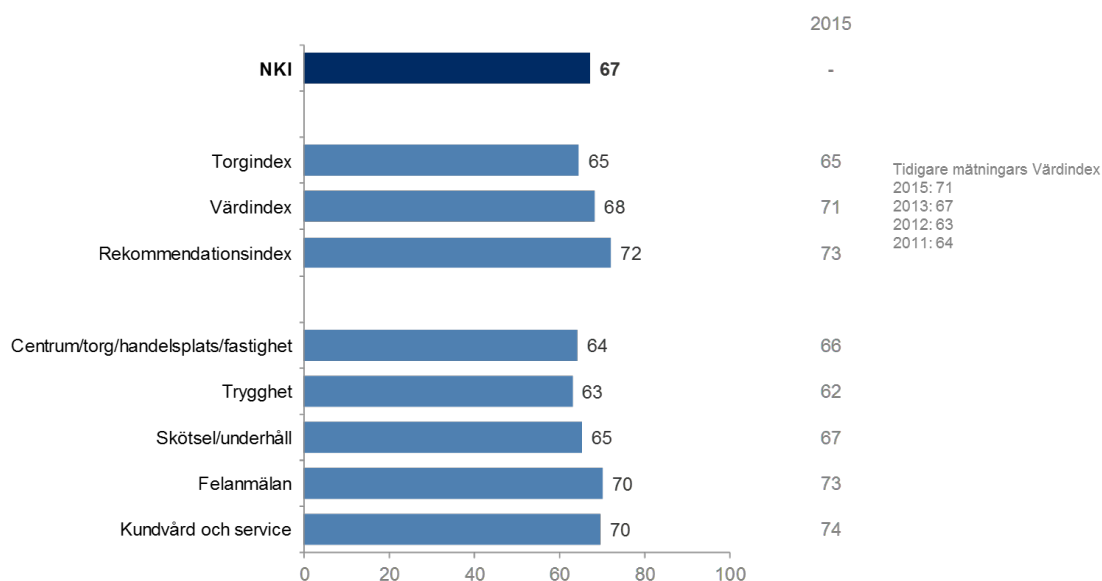
Faktorer inom grått fält har svagt samband med kundnöjdheten idag och relativt högre resultat. Här krävs inga direkta åtgärder men det är viktigt att övervaka dessa eftersom en försämring kan öka betydelsen – kan vara hygienfaktorer.



Samt för eget ägda, solitärer.



Och nedan index för eget ägda lokaler.



Utifrån detta kommer GöteborgsLokaler att fortsatt fokusera på trygghetsfrågor, utbud på handelsplatserna, skötsel och underhåll. Med olika insatser på olika handelsplatser beroende på hur just det ser ut där. Under våren 2019 gör GöteborgsLokaler sin nästa mätning.

Kundstruktur

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

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

- Mindre butiker och serviceverksamhet: 20 % av totala hyresuppbörden
- Större butiker och kedjor: 46 % av totala hyresuppbörden
- Göteborgs Stad (förvaltningar och bolag, LF, LS) och Vård (VGR & privata), 34 %

Torgens kunder och besökare

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

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

Externförvaltningsuppdraget

Företagets externförvaltningsuppdrag omfattar ekonomisk förvaltning av lokalerna för bolagen i bostadskoncernen om ca 215 000 kvm. Landala Torg, Wieselgrensplatsen och Kärre Centrum

totalförvaltas på uppdrag av Fastighetskontoret om ca 37 000 kvm och för lokalkoncernen totalförvaltas för Parkeringsbolaget ca 13 500 kvm.

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

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

GöteborgsLokaler lägger stort fokus på att levandegöra sina handelsplatser genom evenemang och kultursatsningar. Dessa satsningar sker även på externförvaltade handelsplatser. Det nära samarbetet med bolagets uppdragsgivare inom bostadskoncernen innebär både en kvalitetshöjande specialisering och en kunskapsöverföring till ömsesidig nytta.

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

Kund – IT

Framtidens IT

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

Budget

Budget - Resultaträkning

Budgeten för GöteborgsLokaler bygger på följande förutsättningar:

Verksamheten i budgeten avser bolagets löpande drift. Bolagets fastigheter har i denna budget en sammanlagd yta om 178 500 kvm (inkl. nybyggnation Selma). Nybyggnation på Selma Lagerlöfs Torg beräknas vara klart till halvårsskiftet 2019 varvid ytan ökar med drygt 11 000 kvm samt påverkar intäkter, drift, avskrivningar, lån och räntor.

Antalet anställda vid budgetperiodens utgång bedöms uppgå till 63 personer.

Rörelseresultatet budgeteras till 20,1 mnkr (föregående prognos -22,5 mnkr varav ”Torguppdraget” ingår med -33,1 mnkr) och resultat efter finansnetto budgeteras till 16,4 mnkr (föregående prognos -23,0 varav ”Torguppdraget” ingår med -33,1 mnkr). Exklusive Torguppdraget, extra bevakningsinsatser, el, värme och snö som ingår i 2018 års prognos ligger budget 2019 i nivå med föregående års senaste prognos.

Resultatrapport "GöteborgsLokaler"

Lokalkoncernens resultatrapport

Budget 2019

Resultatrapport	Budget	Prognos aug	Avvik	Utfall
(belopp i tkr)	2019	2018		2017
Intäkter	226 681	212 700	13 981	211 297
Reavinster sålda fastigheter	0	0	0	0
Fastighetskostnader	-100 334	-137 851	37 517	-122 529
Resultat före övriga kostnader	126 347	74 849	51 498	88 768
Övriga förvaltningskostnader	-12 398	-12 226	-172	-8 924
Personalkostnader	-57 101	-54 527	-2 574	-49 681
Avskrivningar och nedskrivningar	-36 745	-30 635	-6 110	-33 175
Reaförluster sålda fastigheter	0	0	0	-131
Rörelseresultat	20 103	-22 539	42 642	-3 143
Finansnetto	-3 713	-440	-3 273	-287
RESULTAT	16 390	-22 979	39 369	-3 430

Intäkter

Bolagets intäkter budgeteras till 226,7 (212,7) mnkr. Hyresintäkter budgeteras till 173,7 (161,6) mnkr. Till detta kommer 20,0 (19,4) mnkr i förvaltningsintäkter från extern-förvaltningen och fakturering för centrumutveckling och bredbandsintäkter. Övriga intäkter uppgår i budget till 32,9 mnkr (31,7) och avser intäkter för vår IT-enhet, ökningen för övriga intäkter avser såld IT-tjänst (dator, skärm mm).

I budgeten har 2,5 % inflation antagits. Hyresintäkterna ökar mot föregående prognos augusti med 12,1 mnkr och avser indexökning samt tillkommande hyror (halvårsskiftet 2019) efter nybyggnation Selma stad på drygt 10,5 mnkr. Hyresbortfallet på 16,6 mnkr motsvarar 8,7 % av hyran.

Kostnader

Fastighetskostnaderna budgeteras till -100,3 (-137,8) mnkr. Underhållskostnaderna uppgår i budget till -33,0 mnkr (-66,0 varav "Torguppdraget" -33,1).

Bolagets övergripande syn på förhållande mellan reparationer och underhåll är att om underhåll inte genomförs så ökar reparationskostnaden. Bolaget strävar efter att ha ett så effektivt underhåll som möjligt. Detta möjliggör samordningsvinster och kostnadsbesparingar då underhåll generellt är billigare över tid än reparationer.

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

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

Taxebundna kostnader (el, värme, vatten och sopavgifter) budgeteras till -24,0 (-22,9) mnkr, i budget 2019 ökar elkostnaderna med drygt -1,0 mnkr pga. av höjda elpriser.

Personalkostnader budgeteras till - 57,1 mnkr (-54,5) mnkr.

Torgsatsning – marknad under 2019:

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

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

Total torgsatsning ligger på -6,3 mnkr i budget (-5,9) och är en del av övriga fastighetskostnader tillsammans med driftsadministration.

Övriga förvaltningskostnader budgeteras till -12,4 (-12,2) och avser centrala kostnader och kostnader för vår IT-enhet samt management fee på -0,6 mnkr till Stadshus AB. Ökningen av övriga förvaltningskostnader avser främst köpt tjänst (dator, skärm mm) där det finns motsvarande intäktspost som övriga intäkter.

Finansnetto budgeteras till -3,7 (-0,4) mnkr för 2019. Räntekostnaden ökar då nya lån belastar resultaträkningen from halvårsskiftet 2019 då dessa kostnader kommer att aktiveras i Selma-projekten.

Budget - Balansräkning

GöteborgsLokalers egna kapital uppgår i budgeten till 387 mnkr, vilket ger en synlig soliditet på ca 28 (31) %. Minskningen beror på att balansomslutning ökar med framförallt bolagets stora investeringsprojekt (pågående arbeten/lån). Den justerad soliditeten ligger på drygt 50%.

Avkastning på sysselsatt kapital:

I utfall 2017 och prognos 2018 ingår Torguppdraget som påverkar bolagets resultat och nyckeltal. För nyckeltal ”avkastning på sysselsatt kapital” är rörelseresultat justerat med 33,1 mnkr för 2018 och 16,7 mnkr för 2017.

Ökningen av bolagets lån från 240 mnkr avser främst Selma stad (Investering 453 mnkr, klart slutet Q2-2019) där stor del är självkostnadsavtal mot staden detsamma gäller även Hammarkullebadet (investering 60 mnkr klar början Q1-2019).

Dessa två investeringar är direkt påverkan på bolagets nyckeltal ”avkastning på sysselsatt kapital” (ökade tillgångar med ökade lån och självkostnadsavtal bidrar inte till något ökat resultat).

För bolagets del står företaget ingen finansiell risk för ovan investeringar med självkostnadsavtal då detta är reglerat i hyresavtal mot Göteborgs Stad. Dock påverkar det nyckeltalet ”avkastning på sysselsatta kapitalet” på ett negativt sätt.

Balans och Nyckeltal "GöteborgsLokaler"

Budget 2019

(belopp i tkr)

RR	2019	2018	2017	2016	2015
	(BU)	(P8)			
Nettoomsättning	226 681	212 700	211 297	208 575	211 561
Driftskostnader	-134 495	-169 506	-151 500	-131 425	-125 994
Resultat före övriga kostnader	92 186	43 194	59 797	77 150	85 567
Övriga rörelsekostnader	-72 083	-65 733	-62 940	-58 007	-65 144
Rörelseresultat	20 103	-22 539	-3 143	19 143	20 423
Finansnetto	-3 713	-440	-287	-679	-1 953
Resultat före skatt och bokslutsdisp	16 390	-22 979	-3 430	18 464	18 470

BR	2019	2018	2017	2016	2015
	(BU)	(P8)			
Anläggningstillgångar	1 361 443	1 234 088	892 653	783 619	756 648
Omsättningstillgångar	26 451	26 451	53 487	59 678	50 089
Tillgångar	1 387 894	1 260 539	946 140	843 297	806 737
Eget Kapital	386 947	393 536	430 315	419 532	420 074
Obeskattade reserver	25 688	25 688	25 688	22 166	17 768
Avsättningar	60 961	60 961	60 961	58 883	56 092
Långfristiga skulder	779 582	645 638	240 000	240 000	240 000
Kortfristiga skulder	134 716	134 716	189 176	102 716	72 803
Skulder och EK	1 387 894	1 260 539	946 140	843 297	806 737

Nyckeltal*	2019	2018	2017	2016	2015
	(BU)	(P8)			
Rörelsemarginal	9%	-1%	-1%	9%	10%
Nettomarginal	7%	-1%	-2%	9%	9%
Kassalikviditet	20%	26%	41%	59%	69%
Soliditet	28%	31%	45%	50%	52%
Avkastning på sysselsatt kapital	2,6%	1,6%	5,7%	8,0%	8,5%
Bokfört värde fastigheter	1 158 000	784 000	729 000	721 000	725 000
Marknadsvärde fastigheter	1 521 200	1 521 200	1 521 200	1 472 800	1 373 700
Intäkter från Göteborgs Stad	133 171	125 493	122 552	120 700	117 400
Intern nettoomsättning	59%	59%	58%	58%	56%
Kassaflöde från löpande verksamheten	53 100	7 650	29 750	47 600	44 000
Bruttoinvesteringar	162 000	370 000	150 000	58 000	46 000
Lönekostnader exkl arvoden	36 119	34 609	30 678	32 164	31 623
Anställda	63	61	59	61	64
Årsarbetare	63,0	61,0	59,0	61,0	57,0
Nöjd Medarbetar Index (NMI)	65	0	66	59	0
Hållbart Medarbetar Engagemang (HME)	75	0	75	71	0
Förvaltda lokalyta, kvm	443 000	434 000	435 000	432 000	435 000
Uthyrningsgrad förvaltda lokalyta	93%	93%	93%	90%	91%
Förvaltade p-platser, antal	1 777	1 777	1 777	1 539	1 539
Pågående detaljplaner, antal	3	3	2	3	3
GöteborgsLokalers plan för 2019					40 (42)
Värdindex	68	0	68	0	71

Budget - Investeringar

Budgeterade (upparbetade) investeringar för 2019 ligger på 162 (370) mnkr, här ingår bl.a. Selma stad 112 mnkr, samt reinvesteringar på 39 mnkr och IT-investeringar på 1 mnkr.

Investering underlag 2019–2029

GöteborgsLokaler har kommande 10-årsperiod tre större investeringsprojekt varav alla är nyinvesteringsprojekt (ett av dessa är pågående, Selma stad och är färdigbyggt sommaren 2019). För Selma stad har GöteborgsLokaler inlett en dialog med Göteborgs Stads finansavdelning om grön finansiering. Alla dessa är beslutade i styrelsen och där nyupplåningsbehov finns för att finansiera två av dessa projekt. Påbyggnation Engelbrektskatan kommer igång ett år senare är beräknat. Avgående projekt för denna rapportering jämfört med föregående års är Hammarkulletorget fasad 42 mnkr som utgår. Övrig reinvestering/upprustning i befintligt bestånd (K3) på ca 40 mnkr per år finansieras inom bolagets kassaflöde.

Investeringsprognos för period 2019-2029 (mnkr)

Område/objekt Investeringskostnad Brutto	Grön (*)	Kategori 1-3 (**)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totalt inv.kostn. 2019-2023	Totalt inv.kostn. 2024-2029	Totalt inv.kostn. 2019-2029
Nyinvesteringar																
1 Verksamhetslokaler Nya Selma stad	(*)	1	112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	112	0	112
2 Påbyggnad Engelbrektskatan		1	10	75	75	0	0	0	0	0	0	0	0	160	0	160
3 Påbyggnad företagsbostäder Lorensbergsgatan 3		1	0	0	0	34	0	0	0	0	0	0	0	34	0	34
Övrigt			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S:a Nyinvesteringar (mnkr)			122	75	75	34	0	0	0	0	0	0	0	306	0	306
Reinvesteringar																
Övrigt		1	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	200	240	440
S:a Reinvesteringar			40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	200	240	440
Summa Ny- och reinvesteringar (mnkr)			162	115	115	74	40	40	40	40	40	40	40	506	240	746
Fasta priser (****)																
Reducering index (-%)			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Summa Fasta priser (mnkr)			162	115	115	74	40	40	40	40	40	40	40	506	384	890
År			2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029			
Upplåningsbehov (***)														Totalt 2019- 2023	Totalt 2024- 2029	Totalt 2019- 2029
Summa Upplåningsbehov (mnkr)			110	65	0	0	0	0	0	0	0	0	0	175	0	175

Fördelning investeringsvolym för 2019 (mnkr)

Investeringsvolym 2019	2019	Ev. justerin g -%	Justerad inv.volym 2018	P1 Jan - Mars	P2 April - Maj	P3 Juni - Aug	P4 Sept - Dec	Summa- kontroll P1 - P4
Fördelat/period (mnkr)	162	0%	162	60	40	45	17	162

Fördelning upplåning för 2019 (mnkr)

Upplåningsbehov 2019	2019	P1 Jan - Mars	P2 April - Maj	P3 Juni - Aug	P4 Sept - Dec	Summa- kontroll P1 - P4
Fördelat/period (mnkr)	110	45	30	35	0	110

Investeringsprognos för period 2019-2029 (mnkr) Jämställdhetsberäkning

Område/objekt Investeringskostnad Brutto	Grön (*)	Kategori 1-3 (**)	Inv.kostn. Fördelning Kvinnor i % 2019-2029	Inv.kostn. Fördelning Män i % 2019-2029	N/A	Totalt inv.kostn. Kvinnor 2019-2029	Totalt inv.kostn. Män 2019-2029
Nyinvesteringar							
1 Verksamhetslokaler Nya Selma stad	(*)	1	50%	50%		56	56
2 Påbyggnad Engelbrektsgratan		1	50%	50%		80	80
3 Påbyggnad företagsbostäder Lorensbergsgatan 3		1	50%	50%		17	17
Övrigt			0%	0%		0	0
S:a Nyinvesteringar (mnkr)			50%	50%		153	153

Risker förknippade med måluppfyllelse

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