ÅRSSTÄMMA HANDLING nr 6
2019-03-08

Framställande av årsredovisning och revisionsberättelse



GÖTEBORGSLOKALER

Årsredovisning 2018

GÖTEBORGSLOKALER

DETTA ÄR GÖTEBORGSLOKALER



Wieselgrensplatsen fick nya sitt-oaser, planteringar och belysta bänkar.
#torguppdraget

GöteborgsLokaler är ett fastighetsbolag som ägs av Göteborgs Stad. Det innebär att vi arbetar för en hållbar stad, öppen för världen.

Bolaget bildades 1996. GöteborgsLokaler äger och förvaltar stadsdelstorg, butiks- och kontorslokaler i Göteborg. 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.

Förvaltade ytor, m^2	431 525
Förvaltade hyresavtal	2 782
Totala intäkter, tkr	215 231
Fastighetsvärde, tkr	1 640 800
Rörelseresultat, tkr	-20 351
Uthyrningsgrad, %	89,4
Resultat efter finansnetto, tkr	-20 814
Synlig soliditet, %	40
Hyresgästindex	68

TORGUPPDRAGET

GöteborgsLokaler arbetar dagligen för att stadens lokala torg ska vara en plats där kunder och besökare vill handla, mötas och umgås. Bolaget fick i uppdrag 2017 av sin ägare, Göteborgs Stad, att ge bolagets lokala torg ännu lite mer omtanke. Efter knappt två år av intensivt arbete har GöteborgsLokaler nu gått i mål med Torguppdraget.

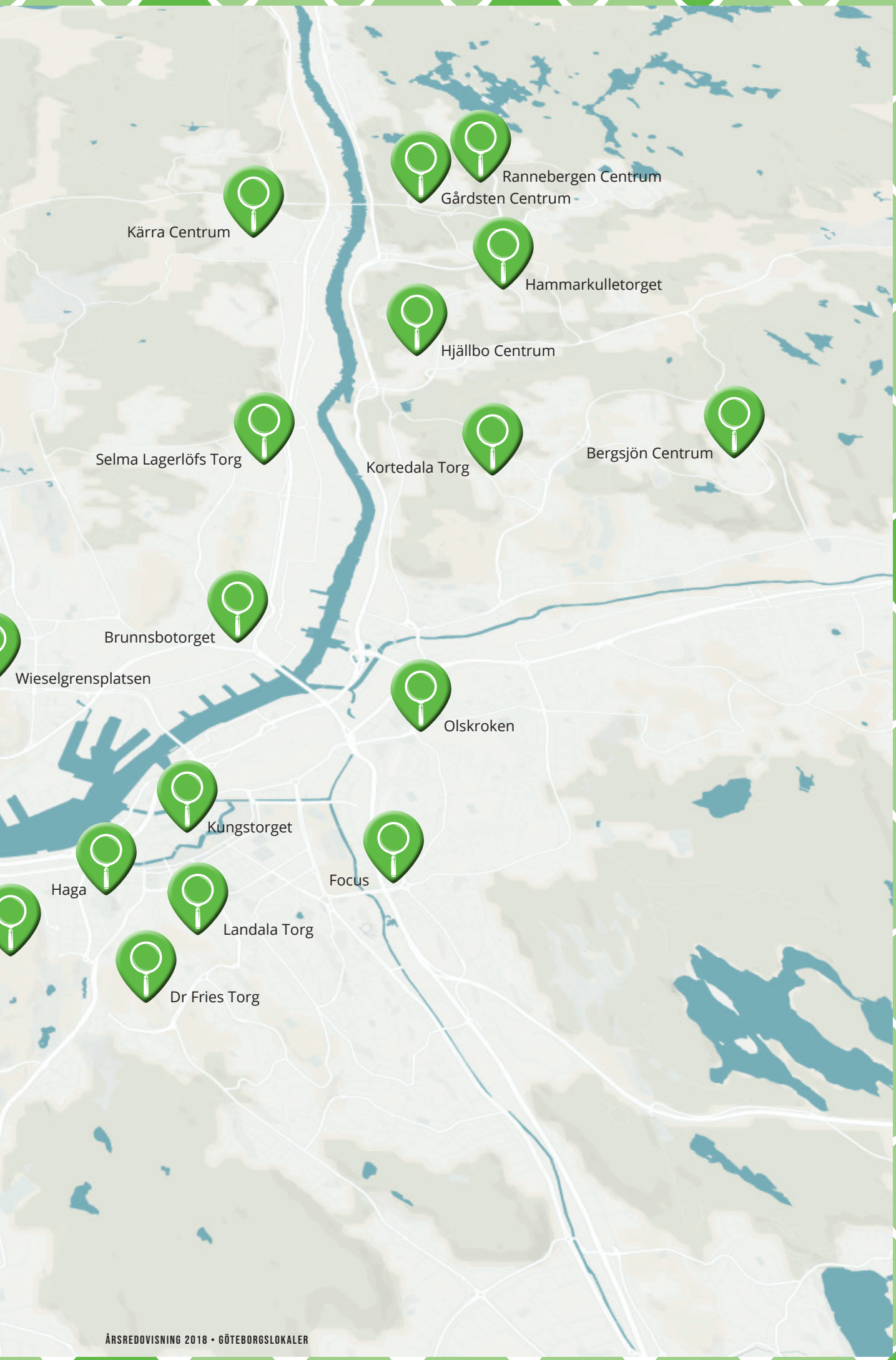
Torguppdragets mål innebar att göra Göteborgs lokala torg ännu trevligare, tryggare och mer välkomnande. Under uppdragets gång har GöteborgsLokaler gjort allt från att sätta upp ny belysning och bänkar till att förbättra tillgängligheten och bygga om hela centrumentréer – olika uppdrag på olika torg. Projektet har gått under namnet Torguppdraget och omfattar 22 torg och 65 olika projekt. Här intill ser du en karta över Göteborg, markeringarna visar alla de torg som varit en del av Torguppdraget.

För att ta fram vilka åtgärder bolaget skulle göras utgick GöteborgsLokaler från redan genomförda dialogarbeten och undersökningar samt sin egen erfarenhet och kunskap om handelsplatserna. Exempelvis har företaget använt sig av egna hyresgästundersökningar, dialog med besökare och företagare samt Göteborgs Stads olika dialogarbeten.

I årsredovisningen 2018 presenteras en del av alla projekten. Vill du se hela Torguppdraget kan du se filmen om alla projekten på GöteborgsLokalers hemsida goteborgslokaler.se



TORG
UPPDRAGET


Rannebergen Centrum
Gårdsten Centrum
Kärra Centrum
Hammarkulletorget
Hjällbo Centrum
Selma Lagerlöfs Torg
Kortedala Torg
Bergsjön Centrum
Brunnsbotorget
Wieselgrensplatsen
Olskroken
Kungstorget
Haga
Focus
Landala Torg
Dr Fries Torg

INNEHÅLL

VD HAR ORDET 5

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 6
Finansiell information 7
Intäkter och resultat 7
Förvaltningsfastigheter 7
Finansiella risker och känslighetsanalys 7
Känslighetsanalys 7
Finansiering 8
Utsikter 2019 8
Styrelsens förslag till vinstdisposition 8
Resultat och ställning 8
Finansiella rapporter 9
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Förändringar i eget kapital 11
Kassaflödesanalys 12
Noter med redovisningsprinciper 13
Revisionsberättelse 20
Rapport om årsredovisningen 20
Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar 21
Granskningsrapport 22
Styrelse, företagsledning och revisorer 23
Flerårsöversikt 24
Fastighetsförteckning 25

HÅLLBARHETSREDOVISNING 26
Om GöteborgsLokaler 26
Ägarförhållande 26
En del av Göteborgs Stad 26
Ägardirektiv 26
Vision 28
Affärsidé 28
Verksamhet och organisation 28
Varumärken och handelsplatser 28
GöteborgsLokalers fastigheter 29
Framtidens IT 29
Intressenter 29
Redovisningsprofil 30
Externt bestyrkande – revisorer och lekmannarevisorer 30
Styrning 30
Etik och integritet 32
Ekonomisk hållbarhet 33
Ekologisk hållbarhet 34
Energianvändning och klimatpåverkan 34
Miljö- och hälsostörande ämnen 35
Resor 35
Bedömning av leverantörers miljöarbete 35
Social hållbarhet 37
Arbetsförhållande 37
Jämställdhet och mångfald 37
Mänskliga rättigheter 38
Produktansvar 38
Lokaler för handel och kontor i omvärlden 41
Hållbara initiativ 2018 41
GöteborgsLokaler bygger stadsdelshus och affärshus i Selma stad 42
Utblick 2019 43

VI SÄGER GÄRNA HEJ!

Den 1 december invigde vi en nio kvadratmeter stor, lysande ruta i marken på Landala Torg - en frizon där tillit och omsorg råder, där vi har samma rättigheter och skyldigheter utan åtskillnad. Göteborgs första Ruta. Regissören Ruben Östlund, en av initiativtagarna, talade om vår vana om att skapa sociala kontrakt. Att när man kommer till torget, då kan man titta på den man möter och säga ett hej. Då skapar vi ett kortare avstånd mellan oss.

GöteborgsLokalers uppdrag är att förvalta och utveckla lokaler för vardagsnära handel och service för göteborgarna. Att just ha korta avstånd, både till ett välfungerade lokalt torg och till varandra är kärnan i vårt arbete. Även med hjälp av digitala lösningar kan vi minska avstånden. Under året har uppgraderingen av bredbandsnätet till alla våra lokalhyresgäster startat.

NÄR VI NU ändå tittar framåt så har GöteborgsLokaler under året satt nya bilder till vår vision ”vi gör göteborgarnas vardag enklare”. Alla medarbetare var med och vi siktade på 2030. Estradtorget, Ovala torget, Väderskyddade torget, Torget med sinnesfrid, Vardagstorget. Detta var några av alla inspirerande torg som byggdes i dataspelet Minecraft. Nu har vi med oss ny inspiration när vi med känsla och tanke skall forma framtidens nära handels- och mötesplatser i Göteborg.

VI ÄR NU i mål med Torguppdraget som vi fick av vår ägare, Göteborgs Stad, 2017. 65 olika projekt på 22 torg. En generell slutsats är att ju fler parter som deltar desto längre tid tar planering och genomförande. Dessutom är det är också kostnadsdrivande. För oss har Torguppdraget varit intensivt, tufft, komplext, utvecklande, positivt, komplicerat ... men framförallt värmande för oss alla på GöteborgsLokaler att få ge torgen och göteborgarna den här extra omtanken och det där lilla extra i våra vardagliga torgmiljöer.

DEN TIDIGARE STORA otryggheten i Bergsjön Centrum har gjort en 180-gradig vändning. Genom samlade insatser från polis, stadsdel och fastighetsägare har vi nu fått positiva effekter och en tryggare miljö på och kring torget. Kamerabevakning är en del av detta. GöteborgsLokaler har dessutom uppdaterat hela inomhusmiljön på torget. Vi har också två fina sociala hållbarhetssatsningar i Bergsjön. Skapandeverkstaden Allas Ateljé är ett välbesökt och uppskattat inslag på torget. Det är en öppen verkstad för konst och skapande. Barn och ungdomar skapar tillsammans med konstnärer från Konstepidemin mängder av fantasifulla kreationer. Lokal närvaro är av stor betydelse för trygghet och trivsel. Därför har vi knutit till oss det sociala företaget Grogrunden för att ombesörja skötseln av torget. På köpet blir Bergsjön Centrum renare, trivsammare och dessutom ännu tryggare. Allt sker med social hänsyn.



TRYGGHETEN ÄR EN av de viktigaste frågorna oavsett vilken plats vi är på, i Bergsjön eller någon av våra andra lokala handelsplatser. Vi släpper aldrig den frågan utan kommer att fortsätta att jobba med att på torget skall alla känna sig välkomna, en plats där vi säger hej till varandra.

HIGAB KOM FRÅN mitten av juni att ansluta sig till Framtidens IT. Detta innebär att alla fastighetsrelaterade bolagen inom Göteborgs Stad nu finns hos Framtidens IT. Det gör att vi kan utveckla och förvalta de för bolagen viktiga verksamhetsspecifika system på ett effektivt sätt. Vi har redan under 2018 kunnat gå ihop kring flera gemensamma system och skapat samordningsfördelar.

EFTER SOMMAREN 2019 kommer vi äntligen få inviga våra nya hus på Selma Lagerlöfs Torg, handelshuset och stadsdelshuset med rum för kultur. Runt dessa kommer nu Selma stad att växa fram med hundratals lägenheter. Vi kommer också att få inviga ett renoverat stadsdelshus i Kortedala i mars och en efterlängtad simhall i Hammarkullen i maj.
Vi bor i en fin stad, en stad vi skall var rädda om. Och vi skall vara rädda om varandra. Se varandra, lyssna på varandra. Ett hej på ett torg kan betyda så mycket och det kan vara början på något väldigt fint. Vi kommer säga hej många gånger under 2019.

Göteborg i februari 2019
Robert Hörnquist, VD

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, organisationsnummer 556082–4897, avger härmed redovisning av bolagets verksamhet under 2018.

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.



Det lyser om Kyrkbytorget! Läckra cirklar lyser upp den vackra stenläggningen och i parken strålar det i träden.

#torguppdraget

FINANSIELL INFORMATION

Intäkter och resultat

Bolagets hyresintäkter uppgick 2018 till 162,9 mnkr (166,4), vilket är en minskning med 3,5 mnkr mot föregående år. Per kvadratmeter uppgår hyresintäkten till 972 kr (1 005). Hyresbortfallet till följd av vakanser och rabatter minskade till 9,6 mnkr (10,5). Förvaltningsintäkterna om 20,1 mnkr (19,1) består huvudsakligen av arvoden för utförda förvaltningstjänster. Driftskostnader och försäljnings och administrationskostnader inklusive centrala avskrivningar uppgår till totalt till -104,7 mnkr (-99,6). Årets underhåll uppgick till -70,2 mnkr (-56,0), i årets underhåll ingår en extra satsning på ca 30 mnkr som benämns ”Torguppdraget”. Bolagets finansnetto uppgick 2018 till -0,4 mnkr (-0,3). Resultat efter finansiella poster uppgick till –20,8 mnkr (-3,4). Årets resultat efter bokslutsdispositioner, koncernbidrag och skatt uppgick till 13,1 mnkr (7,2).

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 2018 är inhämtat från extern oberoende värderare.

Bolagets fastighetsbestånd har ett totalt avkastningsvärde på 1 641 mnkr (1 521) att jämföra med bokfört värde på 749 mnkr (723). Årets värdering innebär en ökning av avkastningsvärdet med 7,9 % (3,1) jämfört med föregående år. Det totala värdet på

1 641 mnkr motsvarar 9 796 kr/m² (9 192).

Investeringar

Årets investeringar uppgick till 235 mnkr (150) inklusive energiinvesteringar.

Bolagets första nybyggnationsprojekt Selma Lagerlöfs Torg pågår och beräknas vara klart under 2019. För pågående projekt Selma Lagerlöfs Torg är bedömningen att prognosen för anskaffningskostnaden ryms inom bedömt marknadsvärde varför ingen nedskrivning har gjort gjorts.

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 %	+/- 1,6
Drifts- inkl. centrala kostnader	1 %	-/+ 1,3
Hyresbortfall	10 %	-/+ 0,8
Underhållskostnader	10 kr/m²	-/+ 1,7
Räntenivå*	1 %	-/+ 2,4

** Räntekänslighet 1 år*

Kontraktens löptid

De flesta hyreskontrakt, cirka 75–80 %, förfaller inom ett till tre år och hyresintäkterna är till största delen kopplade till konsumentprisindex. Större lokalhyresgäster har ofta längre kontrakt, fem till tio år, medan mindre oftast har kontraktstider på tre år.

Hyresgäster

Hyresgästerna domineras av Göteborgs Stads och Västra Götalandsregionens verksamheter, till exempel kontor för stadsdelsförvaltningar, skolor, bibliotek, förskolor, samlingslokaler, badanläggningar, vårdcentraler och tandvård samt statliga Polismyndigheten.

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

Vakans

Bruttovakansgraden för bolagets lokaler var vid årsskiftet 10,6 % (8,8), vilket motsvarar en yta om cirka 17 741 m² (14 519). En stor del av vakansen, cirka 14 000 m² är avställda i väntan på ombyggnad. Den justerade bruttovakansen till reell vakans blir 2,2 % (1,5).

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 ränteexponeringen kommer bolagets finansnetto att påverkas enligt tabellen nedan. Beräkningen är baserad på de räntor som gällde på balansdagen samt utifrån en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet på hela avkastningskurvan.

FINANSNETTOTS RÄNTEKÄNSLIGHET 2018-2021, MNKR

RÄNTEANTAGANDE	2018	2019	2020	2021
Räntenivå 2018-12-31	- 0,4	- 0,4	- 0,4	-0,4
Räntenivå +1 procentenhet	- 3	- 3	- 3	-3
Räntenivå -1 procentenhet	0	0	0	0

Finansiering

GöteborgsLokaler har en stark finansiell ställning. Det egna kapitalet uppgår vid periodens slut till 456 mnkr (430). Den synliga soliditeten uppgår till cirka 40 % (48). Utifrån fastigheternas beräknade avkastningsvärde uppgår bolagets justerade egna kapital till 1 188 mnkr (1 068) efter beaktande av uppskjuten skatt. Detta ger en justerad soliditet på cirka 62 (68) %. 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 2019

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, verksamma och besökare i närområdet.

Arbetet med att genomföra Kommunfullmäktiges 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. Ytterligare två fastigheter är på försäljningslistan men är återremitterade.

Under 2019 kommer GöteborgsLokalers byggen på Selma Lagerlöfs Torg, Selma stad, bli klara. Här bygger bolaget ett nytt stadsdelshus med plats för kultur och nytt affärshus med anslutande lokaler för vård och parkering. Inflyttning i bägge fastigheterna kommer att ske under andra halvåret 2019. Den totala investeringen kommer att uppgå till 456 mnkr. Uthyrningen går bra och mer än 90 % av ytan är tingad. Under hela byggtiden har butiker och service på torget varit öppna.

Hammarkullebadet, som stängdes 2015, renoveras och kommer att färdigställas under första halvåret 2019. Byggnaden kommer att styckas av för att bilda egen fastighet och säljas till Göteborgs Stad i enlighet med Kommunfullmäktiges 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 Göteborgs Stad. Fastighetsförvaltningen har redan övertagits och tillträde beräknas ske under 2019.

Våren 2019 gör GöteborgsLokalers en ny hyresgästundersökning. Som ett första steg skall bolaget summera och berätta för lokalhyresgästerna vad som är gjort sedan förra undersökningen 2017.

GöteborgsLokaler kommer att fortsätta fokusera på de viktiga trygghetsfrågorna. Medarbetarna kommer att utbildas inom riskhantering. Även 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.

GöteborgsLokaler förväntas göra ett positivt resultat efter finansnetto 2019.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står (kronor):	
Ingående balanserade vinstmedel	352 950 496
Aktieägartillskott	26 000 000
Årets resultat	13 117 920
Summa	**392 068 416**

Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:	
Utdelning, 2 950 kr per aktie	29 500 000
I ny räkning balanseras	362 568 416
Summa	**392 068 416**

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen

Aktieägartillskott har erhållits från Higab AB om totalt 26 000 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 8 mars 2019.

RESULTAT OCH STÄLLNING

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

FINANSIELLA RAPPORTER

RESULTATRÄKNING

TKR

	NOT	2018	2017
INTÄKTER			
Hyresintäkter	*2, 6*	162 869	166 424
Förvaltningsintäkter	*3, 6*	20 133	19 127
Summa intäkter		**183 002**	**185 551**
KOSTNADER I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN			
Driftskostnader	*4, 5, 6*	-94 771	-89 451
Underhållskostnader		-70 195	-55 978
Fastighetsskatt		-6 583	-5 940
Summa kostnader i fastighetsförvaltningen		**-171 549**	**-151 369**
Driftsöverskott		**11 453**	**34 182**
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	*7*	-27 381	-31 413
Bruttoresultat		**-15 928**	**2 769**
Försäljnings- och administrationskostnad (inkl avskrivningar)	*5, 7, 8*	-9 956	-10 138
Övriga rörelseintäkter	*6, 9*	32 229	25 746
Övriga rörelsekostnader	*5, 9*	-26 696	-21 520
		-4 423	**-5 912**
Rörelseresultat		**-20 351**	**-3 143**
Finansiella intäkter		17	42
Finansiella kostnader		-480	-329
Finansnetto	*10*	**-463**	**-287**
Resultat efter finansiella poster		**-20 814**	**-3 430**
Bokslutsdispositioner	*11*	32 643	12 678
Skatt på årets resultat	*12*	1 289	-2 065
ÅRETS RESULTAT		**13 118**	**7 183**

BALANSRÄKNING
TKR

TILLGÅNGAR	NOT	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	*13*	1 337	-
Summa övriga immateriella anläggningstillgångar		1 337	-
Materiella anläggningstillgångar	*14*		
Förvaltningsfastigheter		708 367	691 754
Inventarier och övriga anläggningstillgångar		46 605	36 994
Pågående ombyggnad		337 617	163 850
Summa materiella anläggningstillgångar		1 092 589	892 598
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Långfristiga fordringar		15	15
Summa finansiella anläggningstillgångar		55	55
Summa anläggningstillgångar		1 093 981	892 653
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Korta fordringar			
Kundfordringar		325	2 535
Fordringar hos koncernbolag		70 482	31 521
Kortfristig fordran mot Göteborgs Stad	*17*	375	1 399
Skattefordran		8 628	8 629
Övriga fordringar		30 132	3 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*15*	5 621	5 893
Summa korta fordringar		115 563	53 487
Kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		115 563	53 487
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 209 544**	**946 140**

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 000	1 000
Uppskrivningsfond		55 165	55 165
Reservfond		7 400	7 400
Summa bundet eget kapital		63 565	63 565
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		352 950	352 567
Aktieägartillskott		26 000	7 000
Årets resultat		13 118	7 183
Summa fritt eget kapital		392 068	366 750

Balansräkning (tkr) forts

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2018-12-31	2017-12-31
OBESKATTADE RESERVER			
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	*11*	30 845	25 688
Summa obeskattade reserver		30 845	25 688
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	*16*	59 557	60 961
Summa avsättningar		59 557	60 961
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till Göteborgs Stad	*17*	240 000	240 000
Checkräkningskredit Göteborgs Stad	*17*	308 459	53 366
Leverantörsskulder		33 789	49 312
Skulder till koncernbolag		5 372	14 333
Skulder till Göteborgs Stad		14 840	18 457
Övriga skulder		1 008	868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*18*	60 041	52 840
Summa kortfristiga skulder		663 509	429 176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 209 544**	**946 140**

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	AKTIEKAPITAL	UPPSKRIVNINGSFOND	RESERVFOND	FRITT EGET KAPITAL
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*
Ingående balans 2018-01-01	1 000	55 165	7 400	366 750
Erhållna aktieägartillskott				26 000
Utdelning				-13 800
Årets resultat				13 118
Utgående balans 2018-12-31	*1 000*	*55 165*	*7 400*	*392 068*

Aktiekapitalet utgörs av 10 000 aktier med kvotvärde 100 kr.

KASSAFLÖDESANALYS

TKR

	NOT	2018	2017
LÖPANDE VERKSAMHET			
Rörelseresultat		-20 351	-3 143
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	*20*	29 412	33 306
Erhållen ränta		17	42
Erlagd ränta		-3 269	-660
Betald skatt		-114	-8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**5 695**	**29 537**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	*21*	**-19 732**	**18 257**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-14 037**	**47 794**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-1 360	3 700
Försäljning av anläggningstillgångar		-	-
Investeringar i byggnader och pågående ombyggnad		-245 382	-131 828
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-3 714	-1 738
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-250 456**	**-129 866**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utnyttjande av koncernkonto		255 093	53 366
Aktieägartillskott		7 000	-
Koncernbidrag		16 200	-1 500
Utdelning		-13 800	-3 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**264 493**	**48 466**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**-**	**-33 306**
Likvida medel vid årets början		-	33 606
Likvida medel vid årets slut		-	-
Summa disponibla medel	*17, 22*	**-**	**-**
RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD			
Nettolåneskuld vid årets ingång		-293 366	-206 394
Ökning/minskning av likvida medel		-255 093	-89 972
Räntebärande nettolåneskuld		**-548 459**	**-296 366**

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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

INTÄKTER

Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förvaltningsintäkterna består huvudsakligen av arvoden för utförda förvaltningstjänster. Intäkterna redovisa i den period som tjänsterna utförs. Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen. Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas bland övriga rörelseposter.

IMATERIELLA TILLGÅNGAR

Immateriella tillgångar avser i allt väsentligt aktiverade programvaror vilka bedöms vara av betydande värde för verksamheten. Immateriella tillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Programvaror skrivs av på 5 år.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, byggnadsinventarier, mark och markanläggningar. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för 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 utrangering av eventuellt kvarvarande värde av den ersatta komponenten. Denna utrangeringskostnad 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 beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att kunna utnyttjas.

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

AVSÄTTNINGAR

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

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 pensionspremier kostnadsförs under den period de intjänas. Bolagets VD äger rätt till en premiebestämd tjänstepension på 30 % 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

	2018	2017
Lokaler	158 407	161 959
Övrigt	4 462	4 465
Summa hyresintäkter	**162 869**	**166 424**

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

LOKALER	2018	2017
Inom ett år	162 799	159 513
1-5 år	272 484	266 118
> 5 år	77 289	67 732
Summa	**512 572**	**493 363**

Av bolagets kontraktsportfölj per 2018-12-31 är 23 % (21) av hyresvärdet (årshyror) uppsägningsbart inom ett år, 67 % (72) senare än ett år men inom fem år och 10 % (7) senare än fem år.

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

Not 3 Förvaltningsintäkter

	2018	2017
Förvaltningsuppdrag	20 125	19 115
Övrigt	8	13
Summa förvaltningsintäkter	**20 133**	**19 128**

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Värme	-12 660	-11 769
El och gas	-5 535	-5 246
Vatten och avlopp	-2 275	-2 237
Avfallshantering	-2 183	-1 971
Fastighetsskötsel	-17 717	-15 749
Driftsadministration	-51 692	-51 185
Övriga driftskostnader	-2 709	-1 294
Summa driftskostnader	**-94 771**	**-89 451**

OPERATIONELLA LEASINGKOSTNADER

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

	2018	2017
Inom ett år	4 230	3 884
1-5 år	9 511	12 739
> 5 år	8 420	11 226
Summa	**22 161**	**27 849**
Räkenskaps årets betalda leasingavgifter	4 263	3 545

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

	2018	2017
Medelantal anställda		
Kvinnor	23	23
Män	36	36
Summa medelantal anställda	**59**	**59**
Redovisning av könsfördelning i styrelse och företagsledning, Andel kvinnor		
Styrelsen	29 %	29 %
Övriga ledande befattningshavare	29 %	25 %
Löner och ersättningar samt sociala kostnader inklusive personalkostnader		
Löner och andra ersättningar	-32 866	-30 850
Sociala kostnader	-15 866	-15 360
Summa löner och ersättningar	**-48 732**	**-46 210**
(varav pensionskostnad)	(-5 475)	(-5 258)
Av företagets pensionskostnader avser 339 tkr (335) företagets VD.		
Löner och ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda		
VD, styrelse	-1 299	-1 282
Övriga anställda	-31 567	-29 568
Summa löner och ersättningar	**-32 866**	**-30 850**

Något bonussystem finns ej inom bolaget. VD äger rätt till premiebestämd tjänstepension på 30 % 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 koncerninterna transaktioner

Moderbolag där Förvaltnings AB GöteborgsLokaler är dotterbolag, är Higab AB, och koncernorganisationsnummer 556104-8587, med säte i Göteborg.

Bolaget står under bestämmande inflytande från moderbolaget Göteborgs Stadshus AB samt från moderbolagets ägare Göteborgs Stad. Några transaktioner med ledande befattningshavare eller nyckelpersoner, utöver lön och andra ersättningar, se not 5, har inte förekommit.

INTÄKTER OCH KOSTNADER INOM KONCERNEN

	2018	2017
Andel av totala intäkter		
Koncernbolag	25 %	22 %
Göteborgs Stad	35 %	36 %
Andel av totala kostnader i rörelseverksamhet		
Koncernbolag	13 %	13 %
Göteborgs Stad	4%	3 %

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

	2018	2017
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Immateriella anläggningskostnader	-23	-
Markanläggningar	-506	-506
Byggnader	-23 892	-28 225
Byggnadsinventarier	-2 895	-2 594
Bredbandsnät	-44	-44
Inventarier bredband	-44	-44
Summa avskrivningar i fastighetsförvaltningen	**-27 404**	**-31 413**
Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader		
Avskrivningar inventarier	-2 008	-1 762
Summa planenliga avskrivningar inom försäljnings- och administrationskostnad	**-2 008**	**-1 762**
Summa av- och nedskrivningar	**-29 412**	**- 33 175**

Not 8 Försäljnings- och administrationskostnad

	2018	2017
Försäljnings- och administrationskostnad	-7 925	-8 376
	-7 925	**-8 376**
I centrala kostnader ingår betalt arvode till revisionsbyrå Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:		
Revisionsarvode	-170	-158
Rådgivning	-110	-65
Summa arvode	**-280**	**-223**

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmannarevision med 176 tkr (112).

Not 9 Övriga rörelseintäkter och -kostnader

	2018	2017
Övriga rörelseintäkter		
IT-support	32 204	25 686
Övrigt	25	60
Summa övriga rörelseintäkter	**32 229**	**25 746**
Övriga rörelsekostnader		
IT-support	-26 696	-21 389
Reaförlust fastighetsförsäljning	-	-131
Summa övriga rörelsekostnader	**-26 696**	**-21 520**

Not 10 Finansnetto

	2018	2017
Finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar		
Ränteintäkter Göteborgs Stads koncernbank	-	-
Ränteintäkter externt	17	42
Summa finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar	**17**	**42**
Finansiella poster hänförbara till företagets skulder		
Räntekostnader Göteborgs Stads koncernbank	-3 388	-328
Räntekostnader externt	-23	-1
Aktiverad ränta	2 931	-
Summa finansiella poster hänförbara till företagets skulder	**-480**	**-329**
Finansnetto	**-463**	**-287**

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2018	2017
Avskrivningar utöver plan	-5 157	-3 522
Lämnade koncernbidrag	-	-
Erhållna koncernbidrag	37 800	16 200
Summa bokslutsdispositioner	**32 643**	**12 678**
IB Ackumulerade avskrivningar utöver plan	25 688	22 166
+ avsättning	5 157	3 522
UB Ackumulerade avskrivningar utöver plan	**30 845**	**25 688**
IB Summa obeskattade reserver	25 688	22 166
+ summa avsättningar	5 157	3 522
UB Summa obeskattade reserver	**30 845**	**25 688**

Not 12 Skatt på årets resultat

	2018	2017
Aktuell skatt	-115	13
Uppskjuten skatt avseende förändringar i temporära skillnader	1 404	-2 078
Redovisad skattekostnad	**1 289**	**-2 065**

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

	2018	2017
Redovisat resultat före skatt	11 829	9 248
Skatt enligt gällande skattesats	-2 602	-2 035
Bokförda ej skattepliktiga intäkter	-	-
Bokförda ej avdragsgilla kostnader	-29	-30
Justering avseende tidigare år	-127	-
Effekt av ändrade skattesatser	4 047	-
Summa skatt på årets resultat	**1 289**	**-2 065**

I och med lagändringen om förändrad skattesats som från 2019 sänks till 21,4% och från 2021 sänks till 20,6% har bolaget beräknat uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader beaktat dessa nya skattesatser.

Not 13 Imateriella anläggningstillgångar

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Inköp	1 360	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**1 360**	**-**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-	-
Årets avskrivningar	-23	-
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23	-
Utgående planenligt restvärde	**1 337**	**-**

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Marknadsvärde	2018	2017
Ingående marknadsvärde	1 521 200	1 472 800
Investeringar	24 853	29 106
Fastighetsköp	26 493	-
Fastighetsförsäljning	-	-3 700
Övrig värdeförändring	68 254	22 994
Utgående marknadsvärde	**1 640 800**	**1 521 200**

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 v arierar mellan 4,06 (4,06) % och 8,00 (8,00) %.

MARK

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	63 994	50 994
Inköp	2 371	13 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**66 365**	**63 994**
Ingående uppskrivning	70 724	70 724
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**70 724**	**70 724**
Utgående bokfört restvärde mark	**137 089**	**134 718**
Taxeringsvärde	**178 556**	**160 256**

MARKANLÄGGNINGAR

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	10 156	10 156
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**10 156**	**10 156**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-1 689**	**-1 183**
Årets avskrivningar	-506	-506
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 195	-1 689
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	**7 961**	**8 467**

BREDBANDSNÄT BYGGNAD

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	878	885
Försäljningar/utrangeringar	-	-7
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**878**	**878**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-301	-259
Försäljningar/utrangeringar	-	2
Årets avskrivningar	-44	-44
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-345	-301
Utgående planenligt restvärde	**533**	**577**

BYGGNAD

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	1 321 010	1 300 281
Inköp	20 636	-
Försäljningar/utrangeringar	-6 890	-5 003
Omklassificering	18 048	25 732
Utgående anskaffningsvärden	**1 352 804**	**1 321 010**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-710 299	-683 446
Försäljningar/utrangeringar	6 890	1 268
Årets avskrivningar	-23 788	-28 121
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-727 197**	**-710 299**
Ingående uppskrivningar	5 334	5 438
Årets avskrivning på uppskrivningar	-104	-104
Utgående uppskrivningar	**5 230**	**5 334**
Ingående nedskrivningar	-68 053	-68 053
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-68 053**	**-68 053**
Utgående planenligt restvärde byggnad	**562 784**	**547 992**
Summa förvaltningsfastigheter	**708 367**	**691 754**
Taxeringsvärde	**515 698**	**461 298**

Avskrivningar sker löpande på anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade nedskrivningar. Ackumulerade nedskrivningar utgör nedskrivningar brutto före avskrivning. Återstående kvarvarande ackumulerade nedskrivningar efter avskrivningar uppgår till 40 403 tkr.

INVENTARIER

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	65 866	72 395
Inköp	7 753	1 738
Försäljning/utrangeringar	-5 991	-11 641
Omklassificiering	6 805	3 374
Utgående anskaffningsvärden	**74 433**	**65 866**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-28 872	-36 022
Försäljningar/utrangeringar	5 991	11 550
Årets avskrivningar	-4 947	-4 400
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-27 828**	**-28 872**
Utgående planenligt restvärde inventarier	**46 605**	**36 994**

PÅGÅENDE OMBYGGNAD

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	163 850	61 654
Under året nedlagda kostnader	203 641	135 841
Under året kostnadsfört	-5 021	-
Under året överfört till anläggningstillgångar	-24 853	-33 645
Utgående anskaffningsvärden	**337 617**	**163 850**
Utgående planenligt restvärde	**337 617**	**163 850**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018	2017
Förutbetalda kostnader	2 689	4 209
Upplupna intäkter	2 932	1 684
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**5 621**	**5 893**

Not 16 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:

	2018	2017
Uppskjutna skatteskulder		
Skillnad redovisat värde/skattemässigt värde fastighet	-59 557	-60 961
Uppskjuten skuld/skattefordran, netto	**-59 557**	**-60 961**

Not 17 Skulder till Göteborgs Stad

	INOM 1 ÅR	1–5 ÅR
Låneskulder		
Skulder till Göteborgs Stads koncernbank	240 000	-
Summa låneskulder	**240 000**	**-**

Lån har förnyats i januari 2019 med förfall januari 2020.

CHECKRÄKNINGSKREDIT MOT GÖTEBORGS STADS KONCERNBANK

	2018	2017
Beviljad kreditlimit	400 000	150 000
Tillgodohavande checkräkningskonto	-	-
Outnyttjad del	-91 541	-96 634
Utnyttjat kreditbelopp	308 459	53 366

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018	2017
Upplupna räntekostnader	447	306
Upplupna kostnader för underhåll	10 736	5 314
Upplupna kostnader för el, värme och liknande	3 087	2 529
Upplupna personalkostnader	5 329	4 915
Upplupen fastighetsskatt	6 503	5 940
Förutbetalda hyresintäkter	33 167	31 521
Övriga poster	772	2 315
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**60 041**	**52 840**

Not 19 Eventualförpliktelser

	2018	2017
Stämpelskatt vid fastighetsförvärv, för vilka uppskov erhållits	11 663	10 537
Ansvarsbelopp, arbetsgivarorganisationen Fastigo	655	668
Summa ansvarsförbindelser	**12 318**	**11 205**

Not 20 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet

	2018	2017
Avskrivningar immateriella anläggningstillgångar.	23	-
Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar avseende materiella anläggningstillgångar	29 389	33 175
Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	131
Summa justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	**29 412**	**33 306**

Not 21 Kassaflöde från förändring i rörelsekapital

	2018	2017
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	-17 010	338
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-2 722	17 919
Summa kassaflöde från förändring i rörelsekapital	**-19 732**	**18 257**

Not 22 Likvida medel

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

Not 23 Uppskattningar och bedömningar

VÄRDERINGAR AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER OCH PÅGÅENDE PROJEKT

I samband med bokslutet görs en värdering per fastighet av extern oberoende värderare för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov samt för information om verkligt värde i årsredovisningen. För väsentliga pågående projekt görs interna värderingar för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov. För pågående projekt Selma Lagerlöfs Torg uppgår ej uthyrda lokaler till ca 1 000 m² av totalt 11 000 m². Värderingen av Selma Lagerlöfs Torg baseras på uppskattningar och antaganden om bl a hyresnivåer för ej uthyrda lokaler och avkastningskrav. Att fastställa ett bedömt värde och därmed ett eventuellt nedskrivningsbehov är därmed en svår bedömningsfråga som kan komma att förändras i efterföljande finansiella rapporter. Vår bedömning är dock att de parametrar som använts vid beräkning av marknadsvärde som ex vis hyresnivå för vakanta lokaler och avkastningskrav är marknadsmässiga varför prognosen för anskaffningskostnaden ryms inom bedömt marknadsvärde och ingen nedskrivning har skett.

Not 24 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 25 Nyckeltalsdefinitioner

Förvaltningsfastigheter. Färdigställda byggnader, mark, markanläggningar och lokalanpassningar.

Fastighetsinvesteringar. Investeringar i fastigheter inklusive investeringsbidrag.

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

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

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

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

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

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

Förvaltning. Medelhyra, hyresbortfall, 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 26 Vinstdisposition

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står:	
Ingående balanserade vinstmedel	352 950
Aktieägartillskott	26 000
Årets resultat	13 118
Summa	**392 068**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:	
Utdelning, 2 950 (1 380) kr per aktie	29 500
I ny räkning balanseras	362 568
Summa	**392 068**

Not 27 Händelser efter balansdagen

Förslag till beslut om fusion mellan Förvaltnings AB Göteborgs-Lokaler och Higab AB finns och kommer att gå vidare till Stadshus AB.

För övrigt har inga väsentliga händelser inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång.

De finansiella rapporterna undertecknas den 6 februari 2019 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 8 mars 2019.

Göteborg 2019–02-06

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 2019–02-06.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Vår granskningsrapport har lämnats 2019–02–06.

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Ann-Britt Svensson

Tove Adlerberth

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer

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 2018. 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 2018 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 för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler.

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 2018 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler. 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 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser 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 6 februari 2019

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 GöteborgsLokalers verksamhet under år 2018.

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

Lekmannarevisorernas 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 revisionssed 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 2019–02–06

Tove Adlerberth
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i Göteborgs kommun

Ann-Britt Svensson
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i Göteborgs kommun

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
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	2018	2017	2016	2015	2014
RESULTATRÄKNING					
Hyresintäkter, brutto	171,1	175,5	168,6	175,1	163,2
Hyresbortfall	-8,2	-9,0	- 9,1	-9,1	-10,5
Hyresintäkter, netto	162,9	166,4	159,6	166,0	152,8
Förvaltningsintäkter	20,1	19,1	20,9	21,5	20,1
Driftskostnader	-94,8	-89,5	- 91,1	- 81,5	-80,3
Underhållskostnader	-70,2	-56,0	- 34,4	- 38,9	-34,8
Fastighetsskatt	-6,6	-5,9	- 5,9	-5,5	-5,2
Driftsöverskott	11,5	34,2	- 49,0	61,5	52,5
Avskrivningar i förvaltningen	-27,4	-31,4	- 27,5	-34,1	-24,2
Nedskrivningar och återförda nedskrivningar	-	-	-	0,4	10,1
Försäljnings- och administrationskostnad (inkl avskrivningar)	-10,0	-10,1	- 10,8	-13,2	-11,1
Övriga rörelseintäkter	32,2	25,7	28,1	24,1	23,3
Övriga rörelsekostnader	-26,7	-21,5	- 19,8	-18,3	-16,2
Finansnetto	-0,5	-0,3	- 0,7	-2,0	-3,7
Resultat efter finansnetto	-20,8	-3,4	18,5	18,5	30,7
Bokslutsdispositioner	32,6	12,7	5,9	4,9	27,4
Skatt på årets resultat	1,3	-2,1	-2,8	-5,0	-13,0
Årets resultat	**13,1**	**7,2**	**9,8**	**18,3**	**45,1**
BALANSRÄKNING					
Fastigheter	708,4	691,8	685,5	686,3	680,7
Övriga anläggningstillgångar	385,6	200,9	98,1	70,4	65,6
Omsättningstillgångar	115,6	53,5	59,7	50,1	82,6
Eget kapital	455,6	430,3	419,5	420,1	431,5
Obeskattade reserver	30,8	25,7	22,2	17,8	12,0
Avsättningar	59,6	61,0	58,9	56,1	51,1
Låneskulder (räntebärande)	548,5	293,4	240,0	240,0	240,0
Rörelseskulder (ej räntebärande)	115,1	135,8	102,7	72,8	94,2
FASTIGHETER					
Taxeringsvärden	694,3	621,6	627,0	554,3	523,3
Lokalyta, m²	167 495	165 492	167 800	167 671	169 103
Fastighetsinvesteringar	235	150	58	46	87
Avkastningsvärde	1 640,8	1 521,2	1 472,8	1 373,7	1 061,4
FINANSIERING					
Soliditet, %	40	48	52	54	52
Justerad soliditet, %	62	68	72	72	60
Räntetäckningsgrad, ggr	18,9	91,4	68,7	28,1	13,1
Skuldsättningsgrad, ggr	0,5	0,7	0,6	0,6	0,6
Genomsnittlig låneränta, %	0,2	0,1	0,3	0,8	1,8
Kassaflöde, exkl investeringar	6,6	29,7	47,6	53,9	46,3
PERSONAL					
Medelantal anställda	59	59	61	58	58
Sjukfrånvaro, %	6,3	7,2	6,1	6,0	4,1
FÖRVALTNING					
Bruttohyra lokaler, kr/m²	1 021	1 060	1 005	1 044	965
Hyresbortfall lokaler, kr/m²	-49	-55	- 54	-54	-62
Driftskostnader, kr/m²	566	541	543	486	475
Underhållskostnader, kr/m²	419	338	205	232	206
Försäljnings- och administrationskostnad (inkl avskrivningar), kr/kvm	59	61	64	79	66
Driftsöverskott, kr/m²	68	207	292	367	310
Vakansgrad lokaler, %	10,6	8,8	9,8	11,1	9,1

FASTIGHETSFÖRTECKNING

		Uthyrningsbar LOA* m²						
FASTIGHETS-BETECKNING	ADRESS	KONTOR	BUTIK	INDUSTRI –LAGER	ÖVRIGT	TOTAL AREA	TAX. VÄRDE, TKR	BOKFÖRT VÄRDE**, TKR
CENTRUM								
Guldheden 62:1	Dr Fries Torg 6	246	0	115	1 637	1 998	0	5 048
Heden 24:12	Engelbrektsg 69-71	4 710	0	0	0	4 710	51 200	32 555
Landala 10:25	Landalagången 3	220	0	35	1 526	1 781	0	11 176
Lorensberg 53:3	Kungsportsavenyn 18	687	795	0	0	1 482	36 000	42 065
Majorna 723:7	Karl Johansgatan 12	921	0	0	0	921	0	645
Sävenäs 66:2	Uddeholmsgatan 5	202	0	0	326	528	0	260
Vasastaden 8:10	Haga Kyrkogata 6	1 509	0	0	0	1 509	0	2 636
Summa Centrum		**8 495**	**795**	**150**	**3 489**	**12 929**	**87 200**	**94 385**
VÄSTER								
Järnbrott 164:2	Topasgatan 58	815	0	50	2 541	3 406	0	10 496
Järnbrott 131:3	Högsbogatan 38	2 758	0	0	0	2 758	15 234	13 852
Järnbrott 82:3	Axel Dahlströms Torg 1	480	1 721	33	34	2 268	8 890	12 168
Järnbrott 83:2	Axel Dahlströms Torg 3	0	422	0	1 954	2 376	12 339	6 290
Styrsö 3:183	Brattenvägen 13	0	0	0	1 142	1 142	0	6 072
Summa Väster		**4 053**	**2 143**	**83**	**5 671**	**11 950**	**36 463**	**48 878**
HISINGEN								
Backa 1:3	Brunnsbotorget 3	0	2 018	767	0	2785	11 599	8 644
Backa 104:1	Lisa Sass gata 22-24	2 875	0	0	46	2921	15 140	7 475
Backa 104:7	Lisa Sass gata 12	0	0	0	4 155	4155	50 204	46 301
Backa 255:1	Selma Lagerlöfs Torg	0	0	0	0	0	0	0
Backa 256:1	Selma Lagerlöfs Torg	0	0	0	0	0	32 400	5 212
Backa 257:1	Selma Lagerlöfs Torg	0	0	0	0	0	28 400	8 340
Biskopsgården 29:14	Vårväderstorget 6	1 877	5 544	1 486	3 136	12043	50 546	42 370
Biskopsgården 31:3	Blåsvädersgatan 1	0	0	0	770	770	0	481
Biskopsgården 99:1	Höstvädersgatan 1	5 278	399	97	2 550	8324	46 800	47 099
Biskopsgården 87:3	Länsmanstorget 2	0	2 634	245	46	2925	11 788	6 029
Biskopsgården 91:2	Länsmanstorget 1	0	0	0	1 377	1377	0	12 048
Brämaregården 72:8	Virvelvindsgatan 8A	0	0	0	1 880	1880	0	10 013
Brämaregården 78:1	Gustav Dalénsgatan 2	0	1 328	0	0	1328	11 900	26 005
Kyrkbyn 89:6	Kyrkbytorget 6	0	135	0	1 708	1843	0	6 280
Röd 135:1	Nordhagsvägen 2A	0	0	0	1 716	1716	0	10 506
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	40 375
Summa Hisingen		**11 568**	**15 810**	**2 621**	**20 883**	**50 882**	**301 945**	**277 178**
NORR								
Angered 81:1	Fjällblomman 9	811	1 100	50	6 907	8 868	0	19 917
Bergsjön 2:41	Rymdtorget 9	1 214	2 428	600	3 058	7 300	31 091	19 099
Hjällbo 37:40	Hammarkulletorget 61	2 159	582	0	13 581	16 322	11 111	50 444
Hjällbo 60:3	Bergsgårdsgärdet 80	888	4 094	67	4 906	9 955	21 397	37 231
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	82 007
Kortedala 134:4	Kortedala Torg 3	3 099	1 399	2 495	882	7 875	33 454	12 297
Kortedala 134:6	Kortedala Torg 1	1 192	681	170	587	2 630	12 413	12 280
Kortedala 136:7	Kortedala Torg 8	1 482	4 023	723	2 507	8 735	40 867	33 776
Kortedala 21:4	Hundraårsgatan 32	0	0	0	2 858	2 858	0	22 131
Kortedala 50:3	Förstamajgatan 2B	8 588	180	433	0	9 201	36 500	38 256
Kortedala 17:1	Minutgatan 2	0	0	1 364	0	1 364	4 013	318
Summa Norr		**34 890**	**14 487**	**6 349**	**36 008**	**91 734**	**268 646**	**327 756**
SUMMA GÖTEBORGSLOKALER		**59 006**	**33 235**	**9 203**	**66 051**	**167 495**	**694 254**	**748 197**

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

*** Bokfört värde inkl. byggnadsinventarier.*

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Hållbarhetsfrågorna har funnits med länge hos GöteborgsLokaler och är väl förankrat i bolagets verksamhet. Det målmedvetna arbetet har blivit mer strukturerat och mätbart samt intensifierats genom exempelvis ISO-certifieringar, miljömärkningar och bolagets egna samt lokalkoncernens hållbarhetsredovisningar. GöteborgsLokaler arbetar fortsättningsvis med att stärka dialogen med intressenterna för att hitta vägar att ytterligare utveckla verksamheten och driva den i en riktning som de önskar exempelvis genom Gröna hyresavtal.

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. En stor del av det arbete GöteborgsLokaler gör kring torgen går in under social hållbarhet och det är en viktig uppgift att framöver än tydligare visa på vilket sätt verksamheten bidrar till samhället och hur den lokala handeln bidrar till Göteborgssamhällets utveckling.

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

OM GÖTEBORGSLOKALER

Bildades
1996

Investeringar 2018:
235 MNKR

24
handelsplatser

Torguppdraget
65 PROJEKT

76
evenemangsdagar

Förvaltar
435 000 KVM

Finns i Göteborgs alla
10 STADSDELAR

61
tillsvidareanställda

HÅLLBARHETSCERFIFIERINGAR
ISO 9001 Kvalitet år 2015, ISO 14001 Miljö år 2018
Tre av tre stjärnor cykelvänlig arbetsplats
Miljödiplomerade

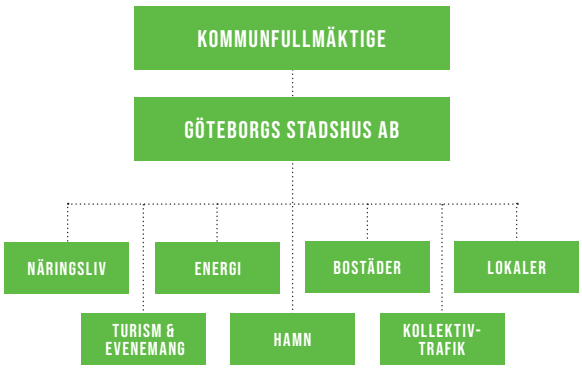
2
kärnverksamheter –
fastighetsförvaltning och IT

Ägarförhållande

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler är ett helägt dotterbolag till Higab AB, vilket i sin tur är ett helägt bolag till Göteborgs Stadshus AB som ägs av Göteborgs Stad. Bolaget är ett kommunalt aktiebolag och Göteborgs Stad utser styrelseledamöter, lekmannarevisorer och revisorer.

En del av Göteborgs Stad

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



Ägardirektiv

Ägaren fastslår ägardirektivet för bolaget.

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 ljust. 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 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.

Affärsidé

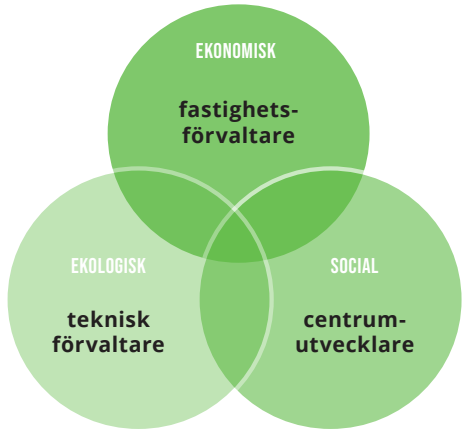
”GöteborgsLokaler erbjuder ett varierat utbud av lokaler för butik, kontor och lager. Vi utvecklar och förvaltar för en ekologisk, social och ekonomisk hållbar utveckling och samverkar brett för att skapa goda förutsättningar för våra lokalhyresgäster och en trevlig och trygg närmiljö för deras kunder. 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 stadsdelstorg, butiks- och kontorslokaler i Göteborg. En del av organisationen är inriktad på fastighetsförvaltning och en del är inriktad på IT. Merparten av bolagets 61 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 torgteamen av en fastighetsförvaltare och en centrumutvecklare.



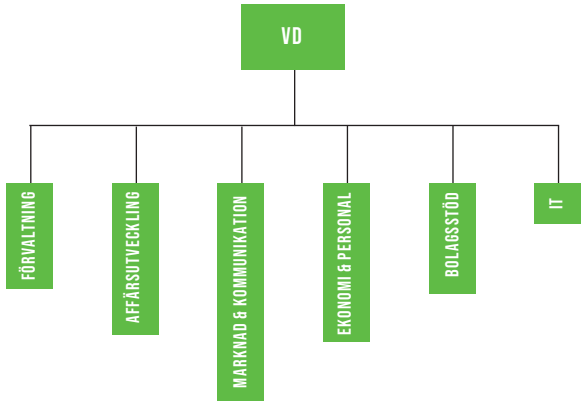
Varumärken och handelsplatser

Utöver varumärket GöteborgsLokaler hanterar bolaget också 22 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, Kville Saluhall, Kyrkbytorget, Kärra Centrum, Landala Torg, Linné, Länsmanstorget, Olskroken, Radiotorget, Rannebergen Centrum, Selma Lagerlöfs Torg, Stora Saluhallen, Tuve Torg, Wieselgrensplatsen och Vårväderstorget.

Utöver dessa förvaltar bolaget även Friskväderstorget och Gårdsten Centrum.

Tjänsten Framtidens IT hanteras också som ett varumärke för en tjänst.



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 264 030 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 Rannebergen, 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 167 495 m².

Framtidens IT

Framtidens IT ansvarar för drift och support av infrastruktur, kommunikations- och basapplikationer för Göteborgs Stads bolag inom lokalkoncernen och bostadskoncernen. Verksamheten sysselsätter 19 personer och är ett av två verksamhetsområden inom GöteborgsLokaler.

Framtidens IT sköter driften av närmare 300 servrar, kommunikation till cirka 4 000 punkter i fastigheter och supporten för cirka 1 600 användare. Större projekt under 2018 har varit:

- Installera, migrera och en helt ny basinfrastruktur för servrar och lagring.
- Bytt virtualiseringsplattform.
- Integrera Higab som ny kund.
- Fortsatt implementering av samarbetsytor och handböcker för lokalkoncernen.
- 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

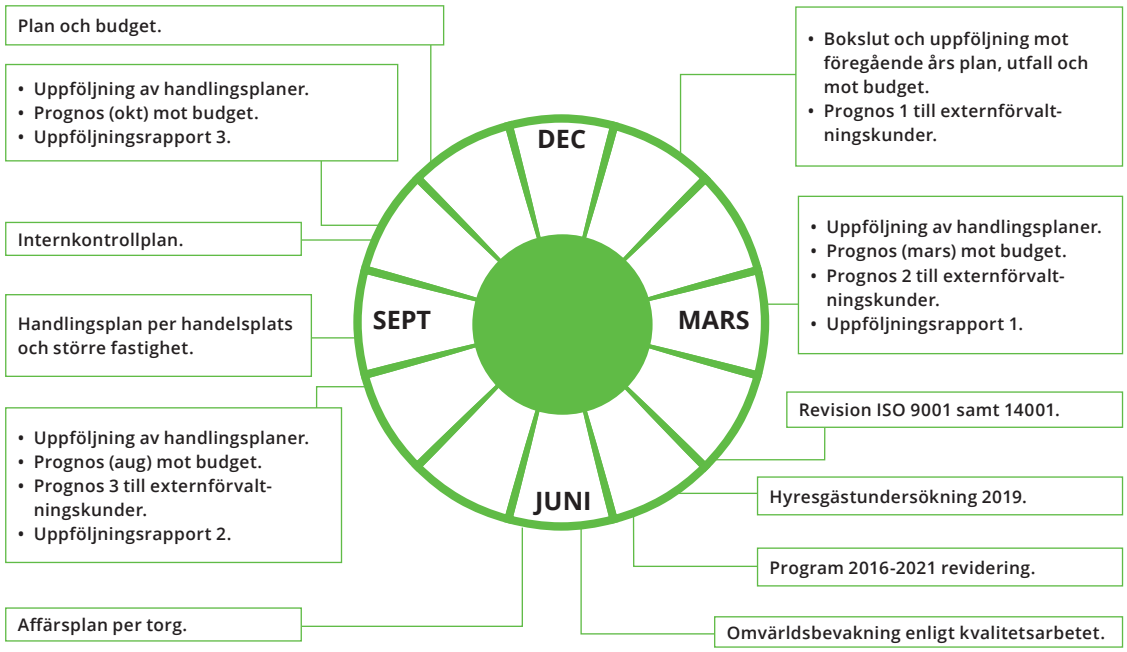
	ANTAL KONTRAKT	YTA M²	HYRESVÄRDE* MNKR	YTVAKANS %
Externförvaltning	1 766	264 030	286	4,7 %
Ägda fastigheter	1 016	167 495	175	10,6 %
	2 782	**431 525**	**461**	**7,0 %**

** Hyresvärde avser 2018 års hyror*

REDOVISNINGSPROFIL

GöteborgsLokaler har kalenderår som redovisningsperiod. Senaste årsredovisningen godkändes på årsstämman 2018-03-09.

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



Externt bestyrkande – revisorer och lekmannarevisorer

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

Lekmannarevisorer är förtroendevalda och utses av kommunfullmäktige ur gruppen förtroendevalda revisorer (gruppen benämns som Stadsrevisionen). Lekmannarevisorerna 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 lekmannarevisorernas granskning redovisas i granskningsrapport och granskningsredogörelse. Se sid 22.

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

Styrning

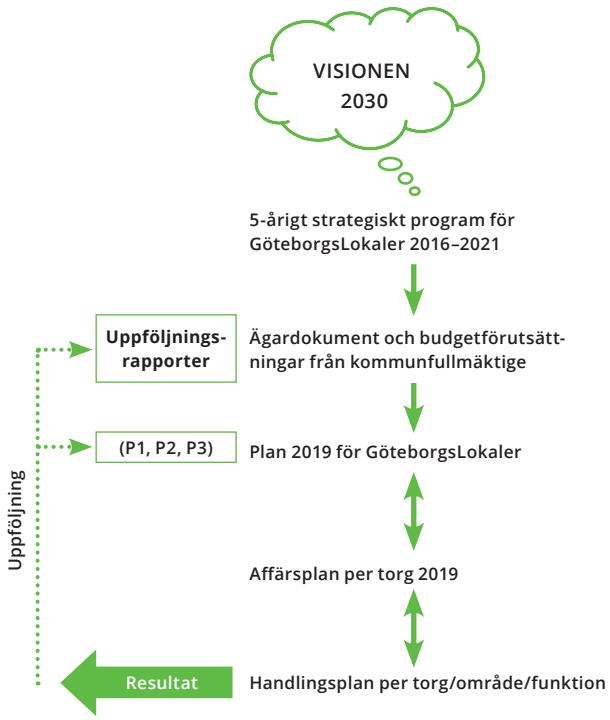
Verksamhetsstyrning och mål

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 och funktionernas handlingsplaner. Samtliga medarbetare deltar i detta arbete. (Se illustration på nästa sida.)

I tabellen nedan presenteras status för 2018 års övergripande mål.

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

OMRÅDE	MÅL 2018	UTFALL 2018	STATUS	KOMMENTAR
Kund: värdindex	67 (2017)	68 (2017)		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. Nästa mätning sker 2019.
Miljö: fjärrvärme	109,0 kwh/m2	119,5 kwh/m2		Utfallet blev 119,5 kWh/m² för 2018. Jämfört med 2017 har värmeförbrukningen ökat med 8,3 kWh/m² i och med den långa och bistra vintern, vilket ger en total ökning i förbrukning på 7,5 %.
Miljö: el	37,4 kwh/m2	37,9 kwh/m2		Utfallet blev 37,9 kWh/m² för 2018. Jämfört med 2017 har elförbrukningen sjunkit med 0,2 kWh/m² vilket ger en total minskning på 0,5 %.
Miljö: Fjärrvärme+el	146,4 kwh/m2	157,4 kwh/m2		Energimålen utgörs av total energimängd som är fjärrvärme plus el (ej hyresgästel eller egenproducerad el) köpt energi.
Ekonomi: Rörelseresultat	-22 mnkr	-20 mnkr		Bolaget har ett negativt resultat pga. extra satsning på ca -30 mnkr som benämns "Torguppdraget" inom underhåll.
Ekonomi: resultat efter finansnetto	-23 mnkr	-21 mnkr		Bolaget har ett negativt resultat pga. extra satsning på ca -30 mnkr som benämns "Torguppdraget" inom underhåll.
Medarbetare: HME hållbart medarbetarengagemang. NMI nöjd medarbetarindex	71 65	75 66		Under hösten 2017 genomfördes en medarbetarundersökning inom Göteborgs Stad i vilken GöteborgsLokaler deltog. Resultatet från denna undersökning kom i början på februari 2018.
Medarbetare: sjukfrånvaro	Under 2 %	6,3 %		Sjukfrånvaro kort, som längst 14 dagar ligger på 1,6 %.



Bolagsstyrning och policyer

Styrinstrument, policyer och riktlinjer

GöteborgsLokalers interna styrinstrument består av ägardirektiv, bolagsordning och styrelsens arbetsordning.

I GöteborgsLokalers styrande dokument finns planer, program, riktlinjer, policydokument, anvisningar, vision, affärsidé, mål och strategier, regler och rutiner som uppdateras regelbundet. Nya styrande dokument 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. Under året har ett arbete inletts med att etablera ett avvikelsesystem med målsättning att åstadkomma ständiga förbättringar.

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

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 förhållningsätt: 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 förhållningsätt: 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 förhållningsätt: 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 förhållningsätt: 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 uthyrningspolicy vilar på en affärsmässig grund, och ger samtidigt lokala företagare möjligheter att långsiktigt bedriva sin verksamhet och kunna leva på den. Centrumutvecklarna projektleder handelsplatsernas företagarföreningar och marknadsråd för att förbättra handlarnas affärsmöjligheter. Detta bidrar till såväl den sociala som den ekonomiska hållbarheten.

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



EKOLOGISK HÅLLBARHET

GöteborgsLokaler följer kommunfullmäktiges prioriterade mål inom miljöområdet, Göteborgs Stads handlingsplan för miljön 2018–2020, klimatstrategiskt program samt Göteborgs Stads miljöprogram 2013–2020. I arbetet för att minska miljöpåverkan fokuserar GöteborgsLokaler på:

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

Uppfyllelsen av mål och aktiviteter mäts och återrapporteras årligen.

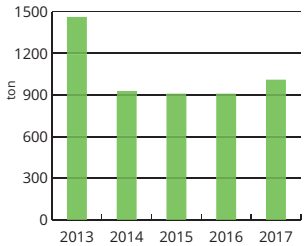
Energianvändning och klimatpåverkan

Klimatpåverkan är ett av vår tids största hot. GöteborgsLokaler arbetar aktivt för att minimera denna påverkan.

Som fastighetsägare och förvaltare så är den största påverkan på miljön uppvärmningen. Därför arbetar GöteborgsLokaler aktivt med att minska energianvändningen. Det sker genom optimering av drift och övervakning samt med energibesparande åtgärder.

De dominerande klimatutsläppen kommer från uppvärmning. Den står för närmare 98,5 % av bolagets totala utsläpp. Resterande 1,5 % avser huvudsakligen tjänsteresor.

Koldioxidutsläpp totalt, ton CO_2/år

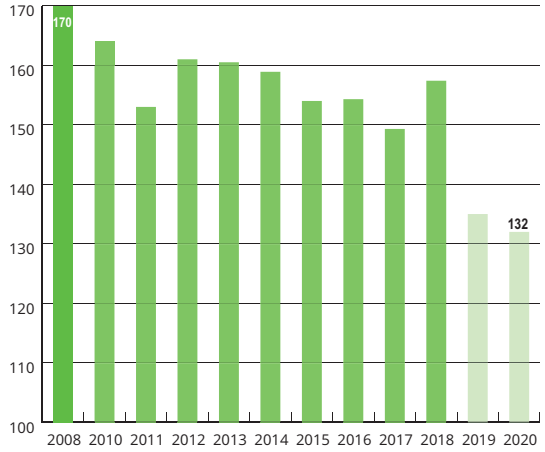


Energimål samt förbrukning av el, fjärrvärme och vatten

Bolaget har under 2018 arbetat vidare med energiplan och energimål. Exempel på åtgärder genomförda under året är:

- Injusteringar av värmesystem i ett flertal fastigheter.
- Byte av ventilationsaggregat eller byte av motorer till EC-motorer för att minska energiförbrukningen.
- Byte av armaturer med LED ljuskällor.

GöteborgsLokalers energimål 2008–2020, kWh/m²
(fastighetsel och fjärrvärme)
Reviderad inför 2014. 2008 är referensår. 2010–2018 är verkligt utfall.



Fjärrvärme

Utfallet blev 119,5 kWh/m² för 2018. Jämfört med 2017 har värmeförbrukningen ökat med 8,3 kWh/m² i och med den långa och bistra vintern, vilket ger en total ökning i förbrukning på 7,5 %.

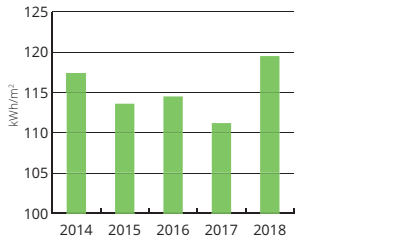
Fastighetsel

Utfallet blev 37,9 kWh/m² för 2018. Jämfört med 2017 har elförbrukningen sjunkit med 0,2 kWh/m² vilket ger en total minskning på 0,5 %.

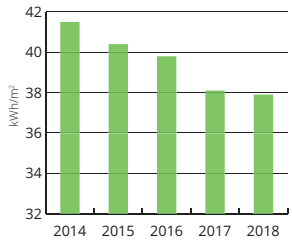
Vatten

Utfallet blev 712 l/m² för 2018. Jämfört med 2017 har kallvattenförbrukningen ökat med 65 l/m², vilket ger en total ökning av förbrukningen med 10 %.

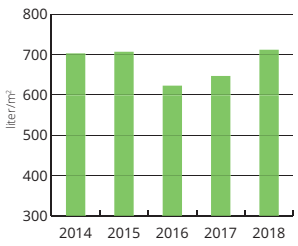
Fjärrvärme, klimatkompenserad, kWh/m²



Fastighetsel, kWh/m²



Kallvatten, liter/m²





Bergsjön Centrum har fått en gedigen, uppdaterad inomhusmiljö. Med ny dämpande träpanel på väggarna och sittplatser i mjuka former under gröna, lysande blad.

#torguppdraget

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. Även här är den senaste nybyggnationen i Selma stad (Miljöbyggnad Silver) en viktig del i att reducera och kontrollera miljö- och hälsostörande ämnen.

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. Ett inloggningssystem på skrivarna har också minskat åtgången av kontorspapper.

Resor

Genom att handelsplatserna 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 handlarna 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.

GöteborgsLokaler är sedan flera år en cykelvänlig arbetsplats. I tjänsten har bolagets medarbetare tillgång till elcyklar och elbilar för miljövänliga transporter inom staden.

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.



Den böljande stensättningen på Dr Fries Torg har planats ut och vägen till biblioteket är jämn och fin.

#torguppdraget

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 Värdindex 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 kamerabevakning kom också högt på listan.

Arbetsförhållande

Antalet tillsvidareanställda uppgick vid årets slut till 61 personer (57) varav 26 kvinnor (24) och 35 män (33). Antalet nyanställningar under året var 9 (1) och antalet avgångar av tillsvidareanställda var 5 (4).

Bolaget tillhandahöll under året tre praktikplatser och tog emot fyra feriearbetande skolungdomar.

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 få sjukskrivningar som en konsekvens av företagets fysiska eller psykosociala arbetsmiljö. Under 2019 påbörjas arbetet med ISO-certifiering inom arbetsmiljö, ISO 45001.

Hälsa, friskvård och säkerhet

En god hälsa är grunden för välbefinnandet. GöteborgsLokaler satsar på förebyggande hälsoaktiviteter exempelvis motion. De som nyttjar tobak har erbjudits professionell avvänjning. Aleforsstiftelsen har genomfört en drogförebyggande föreläsning för alla medarbetare. All personal har också erbjudits kurser i Mindfulness, som en del i att hantera stress. Alla anställda kan också utnyttja ett friskvårdsbidrag på 1500 kr för träning på egen hand vilket 63 (59) % gjorde 2018. Bolaget följer stadens resepolicy som uppmuntrar till att cykla, gå eller åka kommunalt när det är möjligt. Sjukfrånvaron uppgick till 6,3 % (7,2).

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 och medarbetarsamtal

Under hösten 2017 genomfördes en medarbetarundersökning inom Göteborgs Stad i vilken GöteborgsLokaler deltog. Resultatet från undersökningen kom i början på 2018.

Bolaget fick från denna undersökning bl.a. följande två index, HME (Hållbart Medarbetar Engagemang) med ett utfall på 75 (föregående mätning 71) och NMI (Nöjd Medarbetar Index) med ett utfall på 66 (föregående mätning 59). Båda index-utfallen överträffade bolagets mål för mätningen.

Varje år genomförs medarbetarsamtal med alla medarbetare och där både företagets och medarbetarens mål, arbetsmiljö, värdegrund, 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. I år har alla medarbetare deltagit i en webbaserad utbildning kring ett jämlikt Göteborg.

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.

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:

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. I Torguppdraget har vi samverkat med stadens förvaltningar och fastighetsägare. Se sid 2-3.

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 Familjebostäder lokaler.

FRAMTIDEN BYGGUTVECKLING. GöteborgsLokaler har ett pågående nära samarbete med Framtiden byggutveckling för att skapa funktionella och ekonomiskt bärkraftiga lokaler vid deras nybyggen. Detta sker där lokaler planeras i bostadsfastigheterna.

LOKALKONCERNENS OLIKA NÄTVERK. Det finns olika nätverk inom lokalkoncernen kring ex. Hållbarhet, Kommunikation, Personal, IT, Ekonomi och Fastighet. Nätverken är forum för att samarbeta, sprida goda exempel, informationsutbyte i nya och etablerade frågor samt utvecklingsarbete.

CSR VÄSTSVERIGE. GöteborgsLokaler är medlem i ett regionalt nätverk med fokus på hållbarhetsfrågor vilket inbegriper olika typer av sammankomster och nätverkande för att dela erfarenheter kring hur bolagen kan utveckla sitt hållbarhetsarbete.

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. GöteborgsLokalers medarbetare finns på de handelsplatser bolaget förvaltar varje arbetsdag. Där träffar företagets medarbetare besökare, kunder och lokalhyresgäster och kan se och höra, prata och återkoppla kring sånt händer.

Under 2018 har GöteborgsLokaler hanterat ett medborgarförslag som kommit in till Göteborgs Stad.

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 företagarföreningar alternativt marknadsråd.



Vårväderstorgets etage knyts samman med nya ramper, planetringar och bänkar.

#torguppdraget



Gungor och studsmattor och bänkar i glada färger ger plats för lek på Hjällbo Centrum.

#torguppdraget

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 i området runt Avenyn, Kållered och i Sisjön. Flera expansionsplaner ser dock ut att fördröjas. Exempelvis har ett omtag av befintliga planer för Kulan i Gamlestaden påbörjats och den planerade expansionen av Allum har inte förverkligats. Mölndals nya centrum har nyligen öppnats. I Kållered storsatsar IKEA på nytt varuhus och flera större handelsfastigheter i anslutning till det nya varuhuset. Här är omvandlingen i full gång. Stora investeringar i externhandel görs också i Kungälv.

Efterfrågan på kontor är stor, framförallt på effektiva och moderna lokaler i tillgängliga lägen. Vakansgraden för kontor har haft en sjunkande utveckling, i Göteborg noteras lägsta vakansgraden på tio år för kontor. Lägst vakanser finns på norra Älvstranden. Nytillskott på kontorsmarknaden har framförallt kommit i Gårda och Gamlestaden. Gamlestaden har mottagits väl på marknaden med låga vakanser och goda hyresnivåer.

Handelns struktur förändras med den ökade e-handeln. E-handeln fortsätter ta marknadsandelar från butikshandeln. Expansionen sker främst inom områdena kläder och skor, byggvaruhandel och sportartiklar. För böcker och resor är redan e-handeln dominerande. Istället är det servicenäringarna som får allt större betydelse i stadsbilden.

Den 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 Q3 2018
CBD*	3,1 %
Övriga Innerstaden	3,4 %
Norra Älvstranden	0,6 %
Västra Göteborg	10,2 %
Mölndal	8,1 %
Övriga Hisingen	4,8 %
Östra Göteborg	5,3 %

** Central Business District*

Källa: JLL, Nordic City Report, hösten 2018

HÅLLBARA INITIATIV 2018

ISO 14001

Sedan våren 2018 är GöteborgsLokaler certifierade inom ISO 14001 som rör miljöområdet. ISO 14001 är ett verktyg som underlättar arbetet och standarderna ger en arbetsmodell för ständiga förbättringar. Ett väl integrerat miljöledningssystem visar att miljöarbete är en prioriterad fråga för organisationen. Det bidrar också till en ökad dialog mellan organisationer och intressenter men också en minskad användning av resurser och material per levererad nytta och minskad avfallsproduktion per levererad nytta och därmed minskade kostnader för avfallshantering.

Gröna obligationer

GöteborgsLokalers investeringar i Selma stad (stadsdelshus och affärshus) byggs enligt Göteborgs Stads miljökrav samt Miljöbyggnad Silver (certifierat av Sweden Green Building Council). Det har möjliggjort att projektet antagits som en grön investering inom ramen för Göteborgs Stads finansiering genom gröna obligationer. Det är GöteborgsLokalers största gröna investering. Göteborgs Stad blev först i världen med gröna obligationer hösten 2013 och idag är ca 12% av Göteborgs Stads lån gröna.

Laddstolpar

Laddstolpar har under 2018 uppförts på Kortedala Torg samt på Tuve Torg i ett samarbete med Göteborg Energi. För närvarande finns det sex laddare med totalt 12 parkeringsplatser med laddningsmöjligheter vid dessa torg.

Solceller

I december 2017 monterades solceller på taket på Brunnsbotorget vilka varit i drift under hela 2018. Det är ett solcellssystem om 69 moduler med så kallade kristallina celler med en beräknad årsproduktionen om ca 15 500 kWh per år, att jämföra med årselanvändningen som ligger på ca 170 000 kWh per år. Investeringen uppgick till 274 tkr. Kostnaden för elen beräknas inledningsvis uppgå till 0,79 kr per kWh för att efter 25 år bli kostnadsfri. Energiförbrukningen för 2018 beräknas bli minst 10 kWh lägre än för 2017 enligt prognoser.



Stadsdelshuset.
Bild: White Arkitekter

GÖTEBORGSLOKALER BYGGER STADSDELSHUS OCH AFFÄRSHUS I SELMA STAD

Selma stad kallas omvandlingen kring Selma Lagerlöfs Torg i Göteborg. Satsningen innehåller nya bostäder, stadsgata, vård-, butiks- och restauranglokaler, samt idrottshall. Torget, som ursprungligen byggdes 1971, är själva hjärtat i projektet med ett välkomnande parkstråk och ett stort stadsdelshus öppet för alla.

Stadsdelshus

GöteborgsLokaler uppför ett stadsdelshus med rum för kultur och ett handelshus med parkering. Hela stadsdelshuset är som en tredimensionell stor scen där fasaden är formad som en enda stor ridå, som öppnar sig här och där. Promenerar man förbi kan man titta in i huset och se en plats med liv. Efter sommaren 2019 ska en mängd olika verksamheter flytta in – bland annat Norra Hisingens stadsdelskontor, bibliotek, kulturskola, restaurang, seniorverksamhet och fritidsgård. Alla dessa funktioner, förutom kontoret, ska samutnyttja lokalerna för en ökad resurseffektivitet. Tanken är att flexrummen möbleras om efter aktivitet. Ena stunden teaterrepetition, i nästa möte för politikerna.

Handelshus

Handelshuset består gestaltningsmässigt av två sammanhängande byggnadskroppar. En del innehåller ett parkeringshus och en större livsmedelsbutik, den andra har vårdenheter, restauranger och handel. Parkeringsdelens fasad kommer beklädas med flertalet perforerade plåtkassetter av naturanodiserad aluminium. Perforeringen bildar olika namn på gestalter ifrån Selma Lagerlöfs litterära verk. Den andra delen kommer att kläs med ljust tegel och vackra trädetaljer.

Öppet under hela byggtiden

Som ett led i GöteborgsLokalers fokus på social hållbarhet så har butiker och verksamheter varit öppna under hela byggnationen. Det är en logistisk och kommunikativ utmaning där det har lagts ned mycket jobb för att erbjuda kunder och besökare vardagsnära handel och service.

Invigning efter sommaren 2019

Bygget med stadsdelshus och affärshus har gått enligt tidplan och invigs efter sommaren 2019. Selma stad i sin helhet beräknas vara färdigställt 2022–2023.



Handelshuset.
Bild: Semrén + Månsson



På Tuve Torg flyttade naturen in på kundvagnsgaraget med grönskande tak.

#torguppdraget

UTBLICK 2019

GöteborgsLokaler har ett starkt fokus på hållbarhetsfrågorna och kommer att fortsätta att arbeta aktivt för att utveckla hållbarhetsarbetet under 2019. En målsättning är att titta närmare på intressenterna och hur intressentdialogen kan utvecklas inom hållbarhetsområdet. Under 2019 inleds exempelvis arbetet med Gröna hyresavtal för att påbörja en miljödialog med hyresgäster om hur den gemensamma miljöpåverkan kan minska.

För att såväl nya som befintliga fastigheter i beståndet ska ha en hållbarhetsprofil som tilltalar både hyresgästers framtida krav och framtida lagkrav så arbetar bolaget för att utforma en standard för ny- som ombyggnation. Miljöbyggnad Silver är aktuell för nybyggnation medan standard för ombyggnation är under utredning men målsättningen är samma nivå. På längre sikt medför det förhoppningsvis stabilare värdering av fastigheterna samt minskade driftskostnader och lägre bolagsrisk.

En annan del i att begränsa bolagets klimatpåverkan är genom att minska energiförbrukningen. Under 2019 kommer solceller att installeras på Selma Lagerlöfs Torg. Möjligheten till solceller på Dr Fries Torg utreds. I övrigt inom området handlar det mycket om optimering och effektivisering. Arbete pågår även med att upprätta nya energideklarationer för samtliga fastigheter som sedan ska ligga till grund för den nya energiplanen som beräknas vara klar våren 2020 och sträcker sig från 2021 och framåt.

Laddstolpar för elbilsladdning är efterfrågat från GöteborgsLokalers intressenter och utöver de som etablerats under 2018 kommer vi under 2019 att kartlägga hur bolaget bäst kan tillgodose behovet på ett säkert och uppdaterat sätt kring handelsplatser och parkeringsplatser.

Social hållbarhet är för GöteborgsLokaler en av kärnfrågorna och kommer in i en stor del av det arbete GöteborgsLokaler bedriver kring torgen med avseende på jämlikhet, säkerhet, trygghet och påverkan på lokalsamhället. De evenemang som arrangeras kring torgen medför dock en viss miljöpåverkan varför bolaget undersöker olika system för att hållbarhetscertifiera evenemangen och därmed kartlägga och begränsa klimatpåverkan.

Lokalkoncernens hållbarhetsnätverks samarbete och informationsutbyte kommer att fortsätta under året med målsättningen att producera den första koncerngemensamma hållbarhetsredovisningen enligt Global Reporting Initiative, GRI, för 2019.

TORGUPPDRAGET

Samtliga bilder och texter är hämtade från projekt som genomförts inom ramen för Torguppdraget. Torguppdragets mål innebar att göra Göteborgs lokala torg ännu trevligare, tryggare och mer välkomnande.

Läs mer om våra Torguppdraget på vår hemsida goteborgslokaler.se

Produktion *Jonas Hernstig, GöteborgsLokaler.* **Foto** *Pia Johnson, GöteborgsLokaler, Tobias Andersson, Sweco, Markus Andersson.* **Tryck** *Lenanders Grafiska.*

GÖTEBORGSLOKALER

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Besöksadress: Åvägen 40

Postadress: Box 5265, 402 25 Göteborg

Tel 031 – 335 01 00

goteborgslokaler.se

En del av Göteborgs Stad

Göteborgs Stad