

STYRELSEHANDLING nr 8 2019-10-24

Verksamhetsplan 2020

Beslut

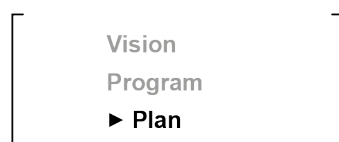
Styrelsen föreslås att godkänna bolagets verksamhetsplan för 2020 enligt bilagt förslag.



GöteborgsLokalers plan för 2020



Planerande styrande dokument

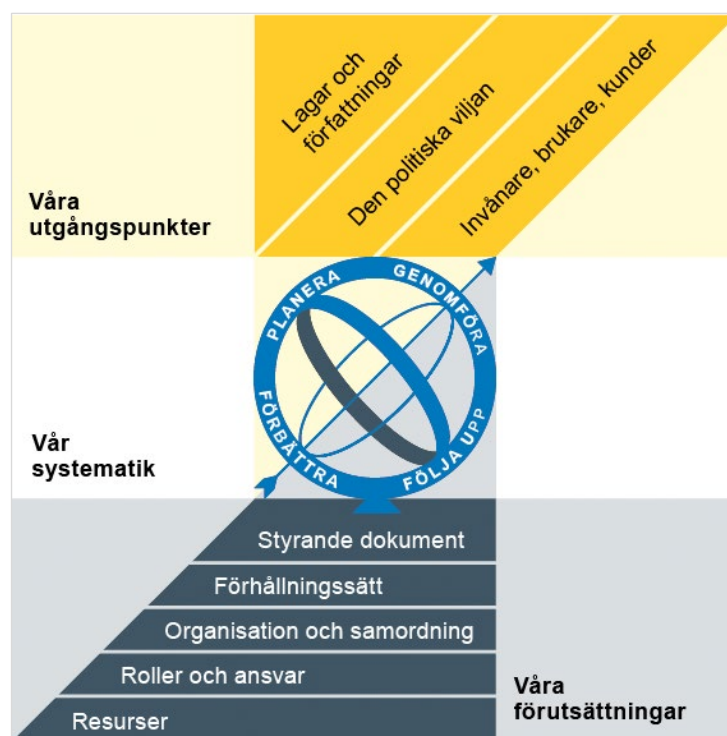


GÖTEBORGSLOKALER

EN DEL AV GÖTEBORGS STAD

Göteborgs Stads styrsystem

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



Om Göteborgs Stads styrande dokument

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

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

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

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

| Dokumentnamn: GöteborgsLokalers plan för 2020 | | | |
|---|--------------------------------------|---------------------------------|---|
| Beslutad av: GöteborgsLokalers styrelse | Gäller för: 2020 | Diarienummer: [Nummer] | Datum och paragraf för beslutet: Styrelsemöte 2019-10-22 |
| Dokumentsort: Styrande dokument | Giltighetstid: 2020-01-01 - 12-31 | Senast reviderad: 2019-10-14 | Dokumentansvarig: Pia Johnson |
| Bilagor: - | | | |

Innehåll

| | |
|---|-----------|
| Inledning | 5 |
| Syftet med denna plan..... | 5 |
| Vem omfattas av planen..... | 5 |
| Giltighetstid..... | 5 |
| Bakgrund | 5 |
| Koppling till andra styrande dokument | 5 |
| Uppföljning av denna plan | 5 |
| Bolagets styrande handlingar | 6 |
| Syftet med verksamheten..... | 6 |
| GöteborgsLokalers ägardirektiv och uppdrag | 6 |
| Vision | 7 |
| Affärsidé..... | 7 |
| Göteborgs Stads budget..... | 9 |
| Väsentliga händelser och planer under 2020 | 13 |
| GöteborgsLokalers mål | 16 |
| Mål 2020 | 16 |
| GöteborgsLokalers processer..... | 17 |
| Förvaltningsprocessen | 17 |
| Uthyrning..... | 17 |
| Drift | 18 |
| Centrumutveckling..... | 18 |
| Fastighetsutveckling..... | 20 |
| Stadsutvecklingsprojekt..... | 20 |
| IT-processen..... | 21 |
| Office 365..... | 21 |
| IT-processens underprocesser | 21 |
| Ledningsprocessen | 22 |
| Mål- och strategiprocessen | 22 |
| Organisation..... | 23 |
| Bevaka – lagar, policys och övriga regelverk..... | 24 |
| Internkontroll | 24 |
| Kvalitet | 24 |

| | |
|--|-----------|
| Stödprocesser..... | 25 |
| Inköp | 25 |
| Ekonomi | 25 |
| Marknad & kommunikation | 25 |
| Säkerhet..... | 26 |
| Bolagsstöd | 26 |
| Personal..... | 27 |
| IT..... | 27 |
| Hållbarhet..... | 28 |
| Kund – förvaltning..... | 29 |
| Lokalhyresgästerna | 29 |
| Torgens kunder och besökare | 30 |
| Externförvaltningsuppdraget..... | 30 |
| Kund – IT | 30 |
| Framtidens IT | 30 |
| Budget..... | 31 |
| Budget - Resultaträkning | 31 |
| Intäkter | 32 |
| Kostnader..... | 32 |
| Budget - Balansräkning | 33 |
| Avkastning på sysselsatt kapital | 33 |
| Budget – Investeringar | 35 |
| Risker förknippade med måluppfyllelse..... | 36 |

Inledning

Syftet med denna plan

Verksamhetsplanen för 2020 är en ettårig plan som beskriver vad och hur GöteborgsLokaler planerar att driva sin verksamhet under året.

Vad som skall ingå i planen kommer från moderbolaget Higab.

- Bolagets styrande handlingar
- Stadens prioriterade mål och uppdrag
- Bolagsspecifika mål
- Budget
 - Resultaträkning
 - Balansräkning och nyckeltal
 - Investeringsplan
- Risker förknippade med måluppfyllelse

Vem omfattas av planen

Verksamhetsplanen är ett gemensamt arbete för hela bolaget. Den beslutas i GöteborgsLokalers styrelse i oktober 2019. Efter det kommuniceras planen ut till alla medarbetare i bolaget.

Giltighetstid

Denna plan gäller för perioden helåret 2020. Eventuella förändringar som kan komma i fullmäktiges budgetbeslut i november 2019 får inarbetas därefter.

Bakgrund

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

Koppling till andra styrande dokument

Se kapitel Ledningsprocessen.

Uppföljning av denna plan

Uppföljning sker genom fastställda uppföljningstillfällen, se kapitel Ledningsprocessen.

GöteborgsLokalers plan för 2020 är framarbetad utifrån styrelsens antagna inriktningsdokument.

Bolagets styrande handlingar

Syftet med verksamheten

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

GöteborgsLokalers ägardirektiv och uppdrag

(beslutat i GöteborgsLokalers styrelse 2018-04-23)

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.

Bolaget har ett särskilt uppdrag att svara för Lokal- och Framtidenkoncernens gemensamma behov inom IT-området i syfte att skapa rationella och kostnadseffektiva lösningar samt söka skalfördelar. Det förutsätter att bolaget har en organisation som innehar specifika verksamhetskunskaper. IT-verksamheten förutsätts också ha en hög förmåga till förändringstakt och korta ledtider då de som nyttjar tjänsterna har behov av att snabbt och effektivt kunna erbjuda sina kunder digitala tjänster.

Vision

”GöteborgsLokaler gör göteborgarens vardag enklare.”

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

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

Framtidens IT ska vara det självklara valet och den självklara partnern för IT-tjänster inom lokal- och bostadskoncernerna i Göteborgs Stad. Framtidens IT ska använda modern beprövad teknik som tar hänsyn till miljö, energi och hållbarhet. Framtidens IT ska med hjälp av tekniska lösningar och kompetens tillhandahålla den systemtillgänglighet som tillgodoser kundernas behov. Framtidens IT arbetar enligt vedertagna arbetssätt och processer; ITIL.

Affärsidé

”GöteborgsLokaler erbjuder ett varierat utbud av lokaler för butik, kontor och lager. Vi utvecklar och förvaltar för en ekologisk, social och ekonomisk hållbar 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.”

Mål och inriktningsdokument GöteborgsLokaler 2020

(beslutat i GöteborgsLokalers styrelse 2019-05-27)

Kommunfullmäktiges beslut om budget för 2019 styr för närvarande kommunens samlade verksamhet. Med hänsyn till planerade förändringar i tidsplanen för innevarande års budgetprocess, gäller styrsignalerna i nuvarande budget för bolagets planering även för 2020. Eventuella förändringar som kan komma i fullmäktiges budgetbeslut i november 2019 får inarbetas därefter.

Kommunfullmäktiges mål och inriktningsbeslut med särskild relevans för GöteborgsLokalers verksamhet utgörs av de följande 4 punkterna

1. Kommunfullmäktige: Jobb, tillväxt och ett gott företagsklimat är helt avgörande för en välfärd med kvalitet.

GöteborgsLokaler skall inom ramen för bolagets uppdrag att utveckla stadens lokala handelsplatser, aktivt bevaka den pågående, dynamiska omdaning av detaljhandels förutsättningar och kreativt medverka till en framsynt anpassning till dessa nya verksamhetsförutsättningar. Fortsatt bevakning av att komplettera handelsplatserna med nya s.k. ”dragare” – t.ex. gym - liksom utveckling av samverkan med Byggnadsnämnden för att äldre, gällande detaljplaner snabbare kan ändras för att möjliggöra detta, skall prioriteras. Bolagets dokumenterade erfarenhet av en aktiv och jordnära dialog med näringslivet för stöd och service är en viktig tillgång som kan och bör utvecklas ytterligare, inte minst inom ramen för den pågående koncernutvecklingen. Det är i sammanhanget angeläget att bolaget svarar upp mot den ökande efterfrågan på bolagets specialkompetens inom området centrumutveckling som registrerats från våra samverkande organisationer.

2. Kommunfullmäktige: Miljöpolitiken måste bygga på åtgärder som faktiskt bidrar till en hållbar miljö – inte på symbolpolitik. Äldre har rätt till likvärdig service, hemtjänst, vård och omsorg av god kvalitet oavsett var i staden man bor.

Vården och utvecklingen av Göteborgs lokala handelsplatser är ett väsentligt och konkret inslag i göteborgssamhällets samlade ansträngningar att minska det dagliga transportarbetet - och då alltså även privatbilismen - i anslutning till göteborgarnas vardagliga inköp och behov av service och andra tjänster.

En viktig förutsättning för en likvärdig och väl utbyggd service i vid mening även till äldrekollektivet är att den är lokal. Det finns en tydlig symbios i den samlokalisering av den offentliga och kommersiella servicen i våra lokala centra, som för närvarande sker. En vardagsnära handel och service för alla.

3. Kommunfullmäktige: Göteborg skall vara en trygg stad.

Fullmäktige gör en kraftig prioritering av insatser för en tryggare stad, inte minst vad gäller stadens mest utsatta områden. GöteborgsLokaler bedriver verksamhet i flertalet av dessa särskilt utsatta områden. GöteborgsLokalers verksamhet är i konsekvens med detta redan inriktad på att aktivt medverka till tryggare miljöer genom en mängd pågående insatser, väl i linje med fullmäktiges prioriteringar för 2019. GöteborgsLokaler skall också aktivt initiera medverkan i de fullmäktigeuppdrag inom trygghetsområdet som har direkt relevans för bolagets uppdragsområde.

4. Kommunfullmäktige: Staden skall nyttja de resurser och kompetenser som finns i den egna organisationen.

Efterfrågade kompetenser skall sökas internt innan externa konsulter och tjänster köps in. Framtidens IT har utvecklats till ett bli en väsentlig del av GöteborgsLokalers verksamhet. Man har blivit en efterfrågad partner i IT-utvecklingen inom stadens lokal- och bostadskoncerner. Denna samverkan ligger helt i linje med fullmäktiges uttalande och skall alltså vidareutvecklas.

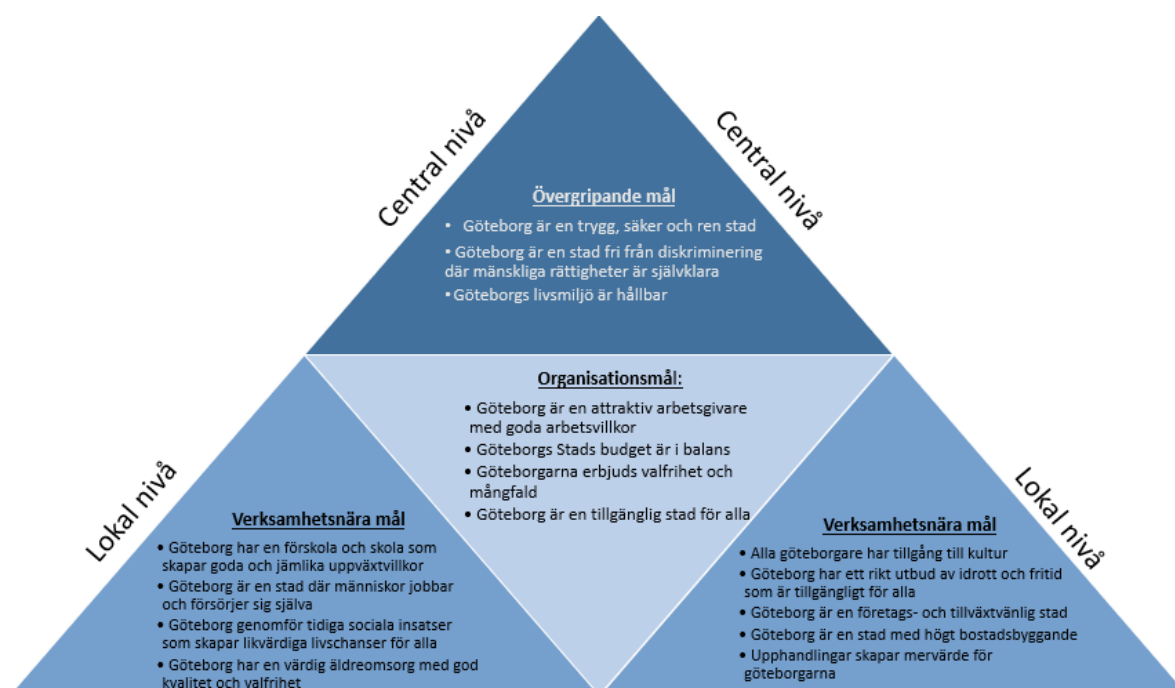
Göteborgs Stads budget

Då det inte finns en beslutad budget för kommande period, utgår bolaget ifrån den senast gällande.

Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrdokumentet för Göteborgs Stad och GöteborgsLokaler ska bidra till måluppfyllelse enligt Göteborgs Stads budget.

Ett nytt uppföljningssystem är på gång att införas i Göteborgs Stad. Kommunfullmäktige ska fastställa ett antal smarta övergripande mål, ett flertal indikatorer för att följa upp dessa mål samt delmål för planperioden. Indikatorerna följs upp i kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges uppföljningsrapporter. Övergripande mål följs upp i samband med årsrapporten. Bland målen och indikatorerna ska ett antal vara obligatoriska för stadens alla nämnder och styrelser, det gäller exempelvis mål och indikatorer rörande stadens medarbetare.

Därutöver kan nämnder och styrelser fastställa lokala indikatorer och delmål som är specifika för verksamheten, förutsatt att dessa ligger i linje med fullmäktiges budget. Dessa ska följas upp lokalt.



Målen ska ses som en inriktning för kommunstyrelsens fortsatta arbete med mål, indikatorer och delmål. Det ska konkretiseras så långt det är möjligt genom indikatorer som möjliggör en uppföljning av dessa.

Utifrån dessa mål har GöteborgsLokalers styrelse tidigare sammanställt de uppdrag som är riktade till bolagen/bolaget eller där GöteborgsLokaler kan samverka eller bidra. Utifrån dessa utarbetar bolaget aktiviteter som bidrar till måluppfyllelse, vilket beskrivs i tabellen nedan. De uppdrag som ej är relevanta ingår inte i sammanställningen nedan.

| Uppdrag | Indikatorer, mål och delmål för de uppdrag som är riktade till GL. | Hur skall uppdragen uppnås utifrån GL:s verksamhet? Hur kan GL bidra? |
|--|--|--|
| Stadens nämnder och bolag ges i uppdrag att erbjuda praktikplatser och olika former av sommarjobb till unga. | Antal praktikplatser 4 Antal sommarjobb 9 | GL bidrar även med praktikplatser i Framtidens projekt där det är möjligt. |
| Kommunstyrelsen ges i uppdrag att ta fram förslag för hur stadens trygghetsfrämjande arbete kan samordnas och effektiviseras. | Trygghetsvandringar. Trygghetsindex hos lokalhyresgäster. | En av bolagets viktigaste frågor. Se ex under rubriken Säkerhet i Plan 2020. |
| Stadsdelsnämnderna ges i uppdrag att identifiera brottsutsatta och otrygga platser och förorda vilka områden som ska utgöra sammanhängande paragraf 3-områden. | Bidra | GL kan bidra genom att delta i stadsdelarnas arbete att identifiera brottsutsatta och otrygga platser. |
| Framtiden AB ges i uppdrag att se över möjligheten till BID-inspirerade samarbeten och kommunstyrelsen ges i uppdrag att skapa ”en väg in” till staden för att samordna initiativ. | Bidra | GL kan bidra genom att delta i Framtidens uppdrag kring BIDs. Det finns likheter med hur vi jobbar med ex Företagarföreningar. |
| Kommunstyrelsen ges i uppdrag att utveckla tillgänglighetsdatabasen till en mer användbar guide. | Bidra | GL kan bidra genom att bistå med de tillgänglighetsinventeringar och åtgärder bolaget gör och har gjort. |
| Kommunstyrelsen ges i uppdrag att verkställa stadens äldreboendeplan som säkrar äldreboendeplatser fram till 2035. | Bidra | GL kan bidra genom att erbjuda kommunen möjlighet för byggnation (där så är möjligt) av äldreboende på/i/vid GL:s fastigheter. |

| | | |
|---|-------|--|
| Kulturnämnden ges i uppdrag att se över lokalisering, öppettider och utbud på stadens bibliotek. | Bidra | GL kan bidra genom att utveckla lokalerna som biblioteken hyr för att uppfylla uppdraget. |
| Trafiknämnden ges i uppdrag att genomföra en inventering av cykelparkeringar i anslutning till stadens verksamheter. | Bidra | GL kan bidra genom att anlägga säkra, upplysta och väderskyddade cykelparkeringar där bolaget har stadens verksamheter som hyresgäst och där GL äger marken. |
| Kommunstyrelsen ges i uppdrag att utreda ett lämpligt miljöledningssystem för stadens verksamheter. | Bidra | GL är certifierade inom ISO 9001 (kvalitet) och sedan 2018 inom ISO 14001 (miljö). Certifiering inom ISO 45001 (arbetsmiljö) pågår. Inom byggnation och renovering tillämpar bolaget numera Miljöbyggnad Silver och ser även över möjligheterna att hållbarhetscertifiera bolagets evenemang på stadens torg. Inom IT arbetar bolaget med att definiera strategi och målsättningar för Hållbar IT. |
| Park- och naturnämnden ges i uppdrag att uppdatera Göteborgs Stads återvinningspolicy för papperskorgar. | Bidra | GL kan bidra genom att samverka med PoN kring uppdraget. Bolaget har många av stadens nuvarande papperskorgar på torgen. |
| Kommunstyrelsen ges i uppdrag att i samverkan med berörda aktörer utreda hur stadens uppvärmning kan ställas om till förnyelsebart. | Bidra | GL bidrar genom sina satsningar på energieffektiviserande åtgärder. Ny energiplan från 2020. Miljömärkt el använder bolaget medan fjärrvärme utreds. Samverkar med berörda aktörer. |
| Kommunstyrelsen ges i uppdrag att säkerställa att likvärdiga personalförmåner erbjuds i hela staden under 2019 och att det finns en grundnivå som | Bidra | GL inväntar ärendets utfall från Göteborgs Stad. |

| | | |
|--|---|--|
| ska gälla alla medarbetare. | | |
| Kommunstyrelsen ges i uppdrag att följa upp nämnders och bolags befattningsbeskrivningar. | 100 % av alla befattningsbeskrivningar skall vara uppdaterade och aktuella. | GL gör en årlig översyn av befattningsbeskrivningar samt reviderar vid förändring av tjänster. |
| Göteborgs Stadshus AB ges i uppdrag att förbereda försäljning av hela, eller delar av bolag samt mark- och fastighetsinnehav inom koncernen. | Bidra | GL bidrar i utredningen kring uppdraget. |
| Kommunstyrelsen ges i uppdrag att se över regelverket för avställning av kommunala lokaler. | Bidra | GL kan bidra genom att samverka med de aktörer som berörs av uppdraget. |

Väsentliga händelser och planer under 2020

- 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 utreds möjliga fastighetsförsäljningar i enlighet med den utredning som Kommunstyrelsen initierat.
- Under året har samarbete med Higab fortsatt. Företagen har nu samma fastighetssystem, PM. En gemensam dag för all personal arrangerades under hösten och kontakter för erfarenhetsutbyte sker mellan företagen. GöteborgsLokaler är Higab behjälplig med centrumutveckling på Slakthusområdet och Stora Saluhallen. Bolagens nära samarbete initierar ett gott utbyte av erfarenhet på det personliga planet mellan personal i de två bolagen.
- GöteborgsLokaler samarbetar nära Framtidenkoncernen som också är bolagets största kund. Bolaget deltar i de två stora utvecklingsprojekt som dragits igång i Hammarkullen och Norra Biskopsgården. Genom ett nära samarbete där också Park och naturförvaltningen liksom stadsdelarna deltar vill GöteborgsLokaler utveckla den sociala hållbarheten i dessa områden. Jobbskapande åtgärder, utveckling av service, utrymme för fritidsaktiviteter och nya bostäder är delar där alla aktörerna kan vara med och påverka.
- Projektet Selma stad, som påbörjades 2017, löper på enligt plan, såväl ekonomiskt, tidsmässigt som miljömässigt. Nybygget har erhållit certifieringen Miljöbyggnad Silver vilket innebär att Göteborgs Stad kan paketera den som en grön obligation vilket ger GöteborgsLokaler en grön finansiering av lånet. Tidplanen är inflyttning i bägge fastigheterna under sista halvåret 2019. Samarbetet inom byggkonsortiet fungerar väl, liksom samarbetet med SDF Norra Hisingen och Framtidens byggutveckling. Med projektet följer en avancerad logistik då verksamheter ska flytta från befintliga lokaler till nybyggda när dessa är färdiga. Rivning av de gamla centrumlokalerna påbörjas hösten 2019. Detta kräver en omfattande planering då samtidigt butiker och service skall fungera och vara åtkomliga för områdets boende och besökare under byggtiden.
- Hammarkullebadet är färdigställt. Ett preliminärt hyresavtal är tecknat med Idrott och föreningsförvaltningen för badet. Byggnaden kommer att styckas av för att bilda egen fastighet och säljas till staden i enlighet med 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. En utredning kring etablering av ett äldreboende pågår.

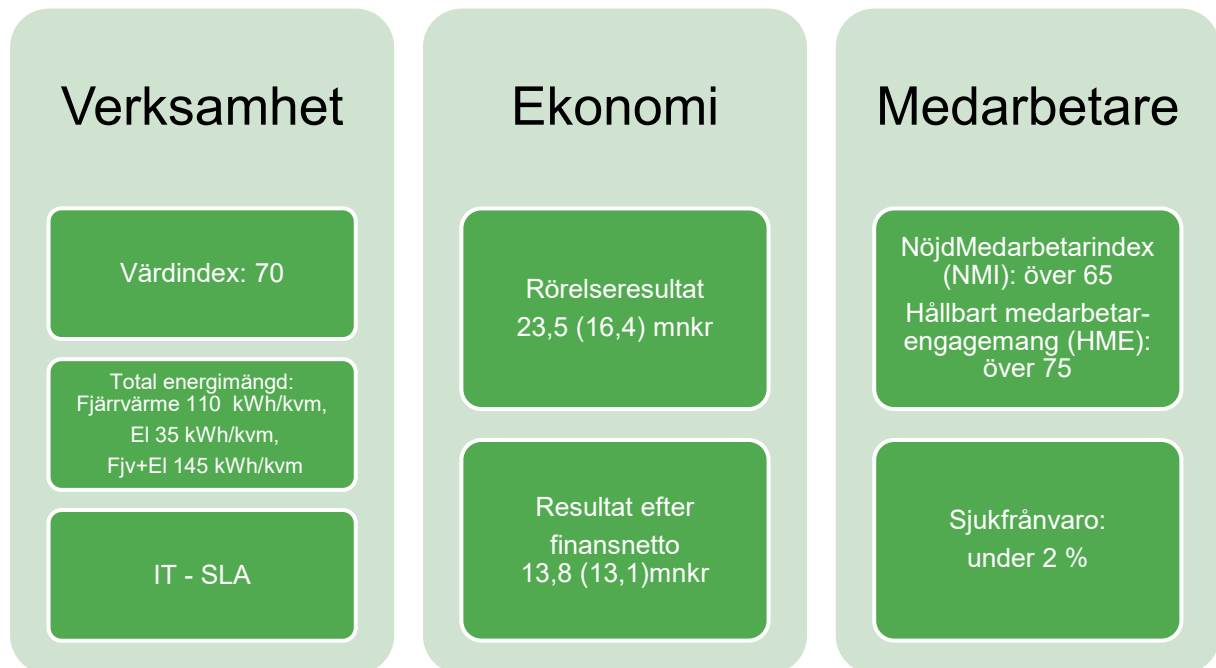
- I Hjällbo pågår ett utvecklingsprojekt tillsammans med Framtidens Byggutveckling, Poseidon, Skanska, Riksbyggen, HSB, Chalmers (forskningsprojekt) m.fl. för att ta fram en strukturplan som underlag för Stadsbyggnadskontoret och Fastighetskontoret att påbörja detaljplanarbetet. Projektet har som målsättning att ta fram 2035 nya bostäder till år 2035.
- GöteborgsLokaler har fått markanvisning att förvärva Kärre Centrum från staden. Centrumet förvaltas av GöteborgsLokaler. Diskussioner om förvärv pågår med Fastighetskontoret. Samtidigt kommer ca 300 nya lägenheter att tillskapas i nära anslutning till centrat.
- För bolagets fastighet på Sten Sturegatan, Heden 24:12, planeras för en större om- och tillbyggnad av fastigheten. Fastigheten kommer att totalrenoveras samt byggas på med 3,5 våningsplan. Start kvartal 2, 2020.
- I Bergsjön Centrum kommer stadens bygge av nytt kulturhus att starta. Tillsammans med satsningen Bergsjön 2021 innebär detta stora förändringar i absolut närhet till GöteborgsLokalers fastighet vilket förväntas innebära en positiv utveckling.
- I Gårdsten pågår en utbyggnad kring Gårdsten Centrum. 2 000 nya bostäder planeras. GöteborgsLokaler deltar i arbetet utifrån bolagets kunskap om handel och service.
- GöteborgsLokaler kommer under 2020 fortsätta att satsa på säkerhetsarbetet. Medarbetarna kommer att utbildas om olika samhällsproblem, parallella samhällsstrukturer och gängbrottslighet. Även radikaliseringsprocessen och evenemangssäkerhet kommer att uppmärksammas. För hyresgästerna är det fortsatt fokus på säkerhet, säkerhetsbesiktning och trygghetsvandringar. Med detta vill GöteborgsLokaler motarbeta den ökade otrygghet som upplevs i de socialt utsatta områdena.
- Framtidens IT kommer under 2020 rulla ut nästa version av FDA (Framtidens Digitala Arbetsplats) version 2.0. Den innefattar nya Moderna samarbetsytor, enklare för användaren och bättre prestanda. Under 2020 är det också dags att byta ut alla IT-arbetsplatser (DLM) hos alla kunder, ca. 1 600 arbetsplatser.
- Inom kommunikationsområdet fortsätter bolaget att arbeta utifrån det gemensamma arbetet inom Göteborgs Stad. Under kommande period finns extra fokus på digitalisering, rörligt media och kostnadseffektivitet. Internt kommer GöteborgsLokaler att jobba vidare med intranät och samarbetsytor. Bolaget ser också över vad som kan göras digitalt samt uppdaterar enligt nya regelverk. GöteborgsLokalers byggnader inom Selma stad har färdigställts och den fortsatta omvandlingen av Selma fortsätter. Bolaget deltar fortsatt i den omvandlingskommunikation som pågår under hela byggtiden.
- GöteborgsLokaler planerar att arbetsmiljöcertifiera verksamheten enligt ISO 45001 under 2020.
- GöteborgsLokaler tillsammans med Higab arbetar på att ta fram ett koncept "Hållbar fastighetsförvaltning".

- GöteborgsLokaler genomför under 2019/2020 en avfallsinventering för att säkerställa en effektiv och miljövänlig avfallshantering anpassad till ”Hållbar fastighetsförvaltning” men även till hyresgästernas och Göteborgs Stads krav under 2020. Under 2020 kommer även bolaget definiera Hållbar IT för Framtidens IT, vad har vi gjort inom området och var skulle vi vilja vara om 5 respektive 10 år samt definiera passande miljömål.
- GöteborgsLokaler satsar på förebyggande hälsoaktiviteter för bolagets personal, exempelvis motion. Under 2020 kommer de personalfrämjande åtgärderna fortsätta med samma inriktning som tidigare.
- Det sker en strukturomvandling inom detaljhandeln som GöteborgsLokalers handelsplatser behöver förhålla sig till. Det handlar om att tillväxten inom detaljhandeln i dag främst sker på nätet, nya affärsmodeller, nya aktörer, konkurrens från både närområde och globalt samt förändrade konsumtionsmönster.

GöteborgsLokalers mål

Mål 2020

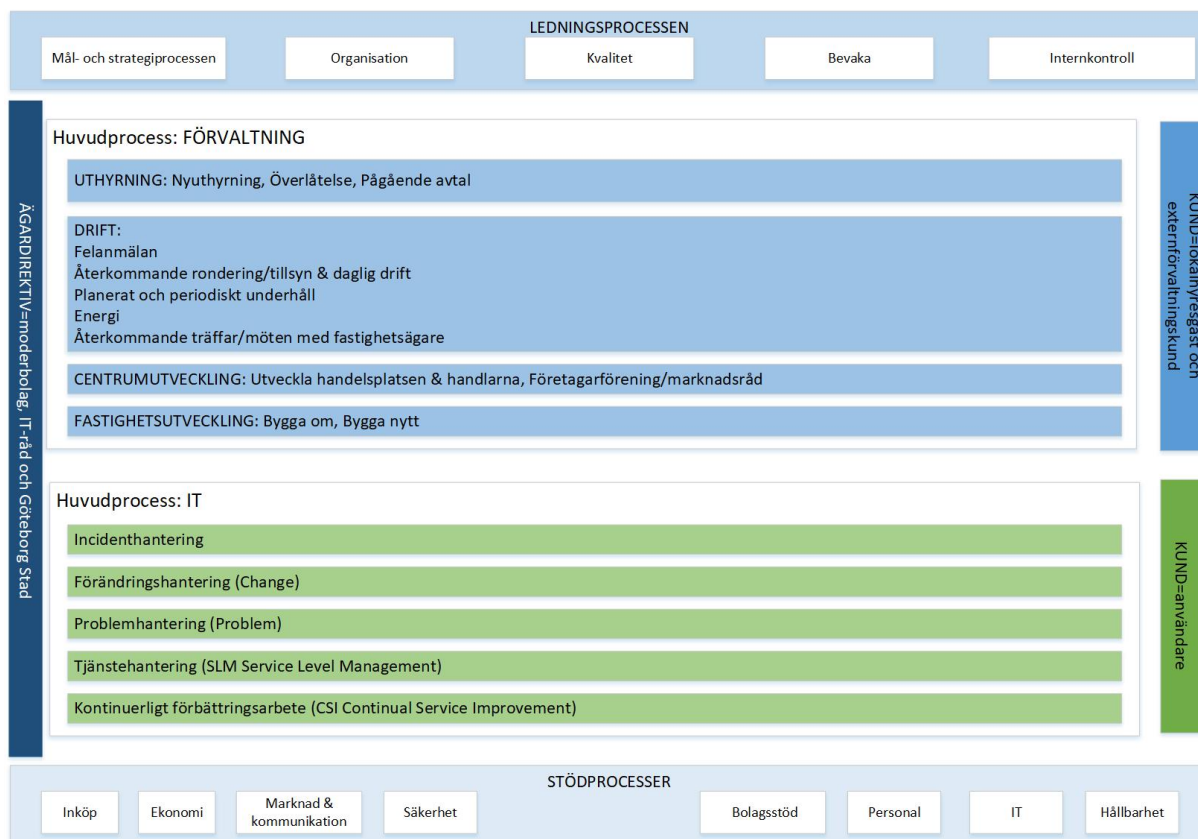
Nedan beskrivs bolagets verksamhetsnära målen för 2020.



Se även nyckeltalsredovisning, senare i detta dokument.

GöteborgsLokalers processer

Det här är GöteborgsLokalers processer, uppdelat i Ledningsprocess, Huvudprocesserna Förvaltning samt IT och Stödprocesser. Respektive process beskrivs nedan och med de aktiviteter GöteborgsLokaler planerar att göra under 2020 för att nå målen.



Förvaltningsprocessen

Uthyrning

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

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

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

Uthyrningsfunktionen samarbetar bl.a. med Business Region Göteborg och Nyföretagarcentrum.

Drift

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

Driftprocessen är uppdelad i fem underprocesser.

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

Centrumutveckling

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

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

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

Arbetet delas upp i två processer: utveckla handelsplatsen och handlarna samt företagarföreningar/marknadsråd.

- Utveckling av handelsplatsen och handlarna sker genom ett långsiktigt marknadsföringsarbete med olika kommunikationsinsatser samt genomförandet av aktiviteter och evenemang. I uppdraget ingår även utformningen av handelsplatsens miljö, såsom gestaltning och dekorationer (skyltning, säsongsblommor, julbelysning), trygghet och säkerhetsfrämjande åtgärder, att handelsplatsen är ren och i ordning, dvs. allt som sammantaget bidrar till handelsplatsens positiva uttryck.
- Företagarföreningar och marknadsråd är en viktig kanal till verksamheterna som används för att öka förankring och effektivitet i planerade och genomförda åtgärder. Den direkta kontakten med de verksamhetsaktiva på handelsplatsen ger GöteborgsLokaler möjlighet att bidra till utveckling av verksamheterna genom utbildning och rådgivning. Årligen genomförs en stor utbildningsinsats för alla handlare samt löpande uppsökande utbildningsinsatser och dialoger för att stötta och främja handlarna och deras verksamheter.

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

Under 2020 kommer GöteborgsLokaler att fortsätta satsningen på att bidra med centrumutveckling till bolagen inom lokalkoncernen. Ett första avtal är tecknat med Higab för utveckling av Slakthusområdet.

Kommunikationsinsatser via sociala medier blir allt mer viktig och prioriteras som kommunikationskanal. Genom ökad satsning på digitala medier kan GöteborgsLokaler nå fler och ha större träffsäkerhet gentemot valda målgrupper. Strategin är också kostnadseffektiv.

Ur ett hållbarhetsperspektiv är den sociala dimensionen ett viktigt element i centrumutvecklarnas arbete. Bolaget genomför årligen närmare hundra evenemang på torgen och handelsplatserna. Löpande träffar GöteborgsLokaler både handlare och invånare och bidrar genom möten och delaktighet till ett viktigt socialt arbete för handelsplatsens utveckling. En pilotstudie för att hållbarhetscertifiera ett evenemang ska genomföras för att kunna dra lärdomar och finna synergier för vidareutveckling av bolagets evenemang.

Fokus kommer även att sättas på de handelsplatser där företagarföreningar har svårt att engagera medlemmarna och istället för företagarföreningar införa marknadsråd.

Under 2020 kommer GöteborgsLokaler även att fortsätta uppföljningen av besökstall till handelsplatserna för att mäta utvecklingen och effekten av arbetet. Verktyget för uppföljning är idag beroende av input från externa parter såsom bibliotekens besöksräkning samt besökare till dagligvaruhandeln och därmed ganska svårtydligt varför bolaget ska påbörja arbetet med att undersöka möjligheten till egna besöksmätare.

För att kunna möta den nya omdaning av detaljhandeln med nya kreativa idéer för handelsutveckling kommer GöteborgsLokaler samverka med näringsliv och akademien för att finna nya lösningar och metoder.

Fastighetsutveckling

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

Följande större projekt pågår eller planeras.

- **Påbyggnad Lorensbergsgatan.** Fastighetens bakre del kan bebyggas med 5 våningar vilka planeras bli forskarbostäder. Bolaget avvaktar beslut om ny detaljplan som tillåter denna höjd.
- **Påbyggnad Engelbrektsgatan/Sten Sturegatan.** Möjligt att bygga på 3 våningar på befintlig fastighet vilket skulle tillföra drygt 2 000 kvm lokalyta. Kombineras med renovering av fastigheten. Projektering pågår. Byggstart 2020.
- **Tuve Torg.** Projektering inför ombyggnad av f.d. stadsdelshus till nytt gym.
- **Vårväderstorget.** Förstudie gällande förutsättning för att utöka butiksytan för Willys.
- **Länsmanstorget.** Ombyggnad för att nya verksamheter skall kunna flytta in.
- **Första Majgatan.** Bygga av ny gångbro mellan husen samt utredning garage underhåll.
- **Kortedala Torg 5.** F.d. socialkontor, förstudie för ny verksamhet.
- **Rannebergen C.** Renovering och modernisering av fastigheten, samt förstudie byggnation av nytt äldreboende.
- **Hjällbo Lillgata.** Lokalomflyttningar och anpassningar för Polis och Stadsdelsförvaltning.
- **Bergsjön Centrum.** Lokalomflyttningar i samband med nya Kulturhuset.

Stadsutvecklingsprojekt

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

- **Selma Lagerlöfs Torg,** stadsdelshus och centrumhus klara. Investering 447 mnkr. Start etapp 2 nya bostäder och ett nytt Selma Lagerlöfs Torg. Hela utvecklingsarbetet går under namnet Selma stad och omfattar 3 000 nya bostäder, nytt torg och stadsdelshus.
- Bolaget är en part i utvecklingen av Bergsjön inom **Bergsjön 2021**, där GöteborgsLokaler också fått en marktilldelning.
- Bostadsbolaget, SDF Angered, Park- och naturförvaltningen samt GöteborgsLokaler har startat ett projekt för att utveckla **Hammarkullen**. GöteborgsLokaler kommer även att ta aktiv del i motsvarande utveckling av **Norra Biskopsgården**.
- I **Rannebergen** pågår ett utvecklingsprojekt där huvudaktörerna är SDF Angered, Bostadsbolaget, Framtiden och GöteborgsLokaler. Syftet är att stärka Rannebergen med fler bostäder och bättre förutsättningar för service och handel i centrat.
- **Landala Torg/Kapellplatsen**, utredning kring möjlighet att integrera parken och torget.
- **Kärra Centrum** stadsutvecklingsprojekt där Framtiden skall bygga 300–400 nya lägenheter, DP start Q4 2019.

- **Hjällbo** utvecklingsprojekt med Framtiden och övriga aktörer i Hjällbo.
- **Hjällbo** strukturplan för framtida utbyggnad av Hjällbo Centrum håller på att tas fram.
- **Gårdsten** Centrums utbyggnad, GöteborgsLokaler hjälper till med marknadsföring och uthyrning.
- **Focushuset** och Västlänken kräver insatser, arbete med “platsutveckling” är startat.
- **Vårväderstorget och Blåsvädersgatan** förstudie startas hur skall fastigheterna och torget utvecklas avseende användning, teknik, förutsättningar och ekonomi.

IT-processen

Framtidens IT-support ansvarar för drift och support av infrastruktur, kommunikation och basapplikationer för samtliga bolag inom bostadskoncernen och majoriteten av bolagen i lokalkoncernen. Verksamheten sysselsätter 19 personer och utgör ett verksamhetsområde inom GöteborgsLokaler. IT-supporten sköter för närvarande driften av drygt 300 servrar, kommunikation till ca 2 500 olika punkter i fastigheter och supporten för 1 600 användare.

Under 2020 kommer Framtidens IT att:

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

Office 365

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

IT-processens underprocesser

Framtidens IT delar in sin IT process i ett antal underprocesser. Här beskrivs kort vad respektive underprocess gör.

Incidenthantering

Incidenthantering innebär att man tar emot och avhjälper fel och störningar i system och tjänster.

Ändringshantering (Change)

Ändringshantering innebär att man planerar och genomför förändringar i system och tjänster.

Problemhantering (Problem)

Problemhantering innebär att man hanterar samma återkommande fel och störningar i system och tjänster. System eller tjänsten kan vara fungerande med hjälp av en tillfällig lösning (workaround) under tiden.

SLM (Service Level Management)

SLM innebär att man tillsammans med kund utvärderar och sätter lämplig servicenivå avseende tillgänglighet för system och tjänst.

Kontinuerligt förbättringsarbete (CSI Continual Service Improvement)

Kontinuerligt förbättringsarbete innebär att man kontinuerligt reviderar och utvärderar sina olika processer och arbetssätt.

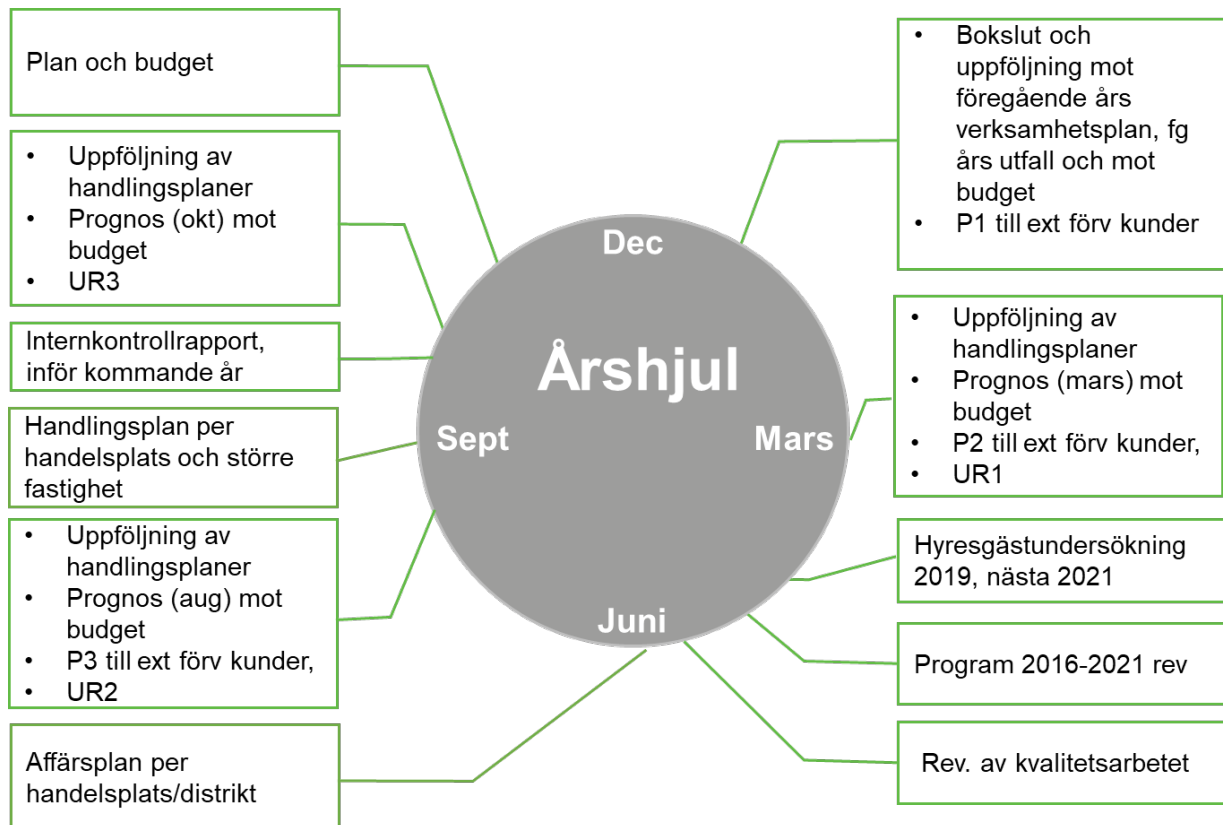
Ledningsprocessen

Mål- och strategiprocessen

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

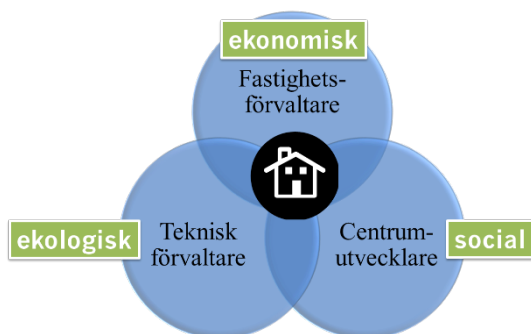


Nedan beskrivs bolagets årshjul med de olika rapport-tillfällena.



Organisation

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



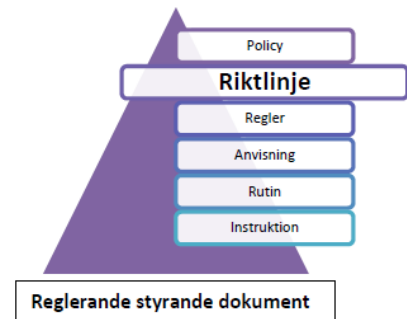
För varje handelsplats har GöteborgsLokaler ett torg-team som består av en fastighetsförvaltare, en teknisk förvaltare och en centrumutvecklare. För externförvaltade handelsplatser består teamet av en fastighetsförvaltare och en centrumutvecklare. På så sätt får bolaget in de tre olika dimensionerna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

Bevaka – lagar, policys och övriga regelverk

En fastighetsägare har ansvar inte bara för fastighetens tekniska standard och säkerhet utan har även ett långtgående ansvar hälsa och säkerhet för de som vistas i och omkring fastigheten.

Fastighetsägaren har att följa hyreslagen vid avtal om förhyrning av lokal i bolagets fastigheter. När bolaget som fastighetsägare skall utföra projekterings-, byggnads-, rivnings-, eller markarbeten i sina fastigheter omgärdas detta av en mängd lagar som man som byggherre ansvarar för att dessa är korrekt hanterade.

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



Internkontroll

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

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

- Tillämpliga lagar, föreskrifter, riktlinjer m.m. följs
- Tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten
- Eliminera eller upptäcka allvarliga fel och brister.

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

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

Kvalitet

GöteborgsLokaler bedriver ett systematiskt kvalitetsarbete och är kvalitetscertifierade enligt ISO 9001 sedan 2015 och ISO 14001 sedan 2018. En certifiering av arbetsmiljöarbetet, ISO 45001, är påbörjad och beräknas vara klart första halvåret 2020. Bolaget har tidigare definierat vilka processer som är centrala för verksamheten inom respektive områden och under 2019/2020 arbetar GöteborgsLokaler med att implementera processarbetet vidare i verksamheten genom att säkerställa att de rätta

förutsättningarna finns, att följa upp resultat och måluppfyllelse samt genom internkontroll. Bolaget ser även över möjligheterna till processutveckling för att utveckla verksamheten vidare.

Stödprocesser

Inköp

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

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

Ekonomi

Inom ekonomi finns stödfunktionerna för redovisning, personal, löner och hyresekonomi. Föregående år har bolaget driftsatt flera nya system som kräver omfattande introduktion, utbildning och implementering i organisationen (nya arbetssätt m.m.). Under 2020 kommer bolaget att fortsätta med utveckling av dessa system samt stödja organisationen.

Avdelningen kommer också framåt ha fokus på digitalisering. Sätta mål och öka digitaliseringen ännu mer (leverantörsfakturer, swefakturer, dokumentation, arkivering m.m. samt att koppla/jobba parallellt med bolagets arkivplan och dess innebörd).

Marknad & kommunikation

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

Vi är vardagsnära.
Kommunikation är allt vi alla säger och gör varje dag.

GöteborgsLokalers identitet är: *Vi är vardagsnära.*

Grunden i hur bolaget vill uppfattas beskrivs i GöteborgsLokalers värdegrund. Bolagets kommunikation skall kännetecknas av öppenhet och ett aktivt förhållningssätt. Den skall vara opartisk och saklig, både positiva och negativa budskap.

GöteborgsLokalers huvudbudskap är:

- Vardagsnära lokaler/torg/handelsplatser/mötesplatser i Göteborg.
- GöteborgsLokaler utvecklar och förvaltar lokaler för en hållbar stad.

Under 2020 kommer Marknad & kommunikation att fortsätta att arbeta med bl.a. intranätet med dokumentcenter och samarbetsytor, bildhantering, Göteborgs Stads kommunikation (extern, kris, intern), sociala media och marknadsföring av GöteborgsLokaler. Mycket fokus kommer ligga på digitalt och rörligt media.

Hur GöteborgsLokaler arbetar med kommunikationsarbetet beskrivs mer utförligt i bolagets plan för strategisk kommunikation.

Säkerhet

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

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

Säker på jobbet

Bolagets interna trygghetsarbete, riktat till medarbetaren, är grunden till företagets trygghetsarbete. Utfallet mäts i medarbetarundersökningen. Exempel på aktiviteter för stödprocess Säkerhet är:

- Deltagande vid skyddsronder.
- Ansvarar för att krisstöd finns tillgängligt 24/7/365.
- Ansvarar för att incidentberedskap finns tillgängligt 24/7/365.
- Bidrar till en utbildningsplan.
- Information genom intranätets olika handböcker.
- Muntlig information vid exempelvis samverkansmöten.

Hyresgäster

Årligen erbjuds alla fastighetsförvaltare stöd för att genomföra trygghetsvandringar i och runt GöteborgsLokalers torg. Då en allvarlig händelse rapporteras skall kontakt tas med berörd hyresgäst inom ett dygn. Säkerhetschefen informeras.

Bolagsstöd

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

Personal

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

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

Bolaget jobbar sedan många år systematiskt och målinriktat med arbetsmiljön. Den fysiska arbetsmiljön på arbetsplatsen, innefattande inventarier och utrustning, anses väl uppfylla kraven för de anställda oavsett kön. ISO-certifieringen 45001 inom arbetsmiljö är påbörjad.

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

I GöteborgsLokalers likabehandlingsplan finns mer kring medarbetare.

Under 2016 jobbade hela bolaget med en gemensam värdegrund, med utgångspunkt i Göteborgs Stads förhållningssätt. Så här ser GöteborgsLokalers värdegrund ut:

Vi vill mer... mer än...



Mer än omtanke

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

Göteborgs Stads förhållningssätt:
Vi bryr oss



Mer än kompetenta

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

Göteborgs Stads förhållningssätt:
Vi tänker nytt



Mer än nöjd kund

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

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



Mer än kommersiellt

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

Göteborgs Stads förhållningssätt:
Vi arbetar tillsammans

IT

Under 2020 kommer följande projekt och aktiviteter att vara prioriterade:

- Implementera en kundportalfunktion för GöteborgsLokaler.

- Konsolidering av system och verktyg.
- Kontinuerligt förbättra bolagets processer och arbetssätt för att på bästa sätt hjälpa/stödja GöteborgsLokalers kunder.

Hållbarhet

GöteborgsLokalers största miljöpåverkan sker genom energianvändning och byggnation (både nyproduktion och ombyggnad). Den nuvarande energisparplanen sträcker sig fram till år 2020. En ny energiplan beräknas vara klart våren 2020. Åtgärder som är planerade att utföras 2020 är bland annat:

- Underlag klara för DCV åtgärder på Tuve Torg (dvs man behövs styr ventilationen på lokalnivå med närvarostyrning för att kunna få ventilationsaggregatet att gå mera energieffektivt), upphandlas 2020.
- Undersöka möjligheten för solceller på Dr Fries Torg och Selma Lagerlöfs Torg
- Vattenrening i olika fastigheter för att få ett bättre flöde på värme till radiatorer
- Nytt aggregat till Kärra Centrum ligger för upphandling.

Bolaget använder sig av Byggvarubedömningen för att veta att de ingående materialens komponenter är de bästa ur miljösynpunkt. Alla ingående material och komponenter dokumenteras i varje enskilt byggprojekt. Senaste byggnationen (Selma stadsdelshus) certifierades med Miljöbyggnad Silver och alla nybyggnationer och större renoveringar har Miljöbyggnad Silver som målsättning framöver.

Under 2019 initierades projektet ”Hållbar fastighetsförvaltning”, ett samarbete med Higab. ”Hållbar fastighetsförvaltning” kommer att omfatta verksamheternas samtliga fastigheter.

GöteborgsLokaler genomför under 2019/2020 en avfallsinventering för att säkerställa en effektiv och miljövänlig avfallshantering anpassad till ”Hållbar fastighetsförvaltning” men även till hyresgästernas och Göteborgs Stads krav i handlingsplanen för miljö 2020.

En stor del av det arbete GöteborgsLokaler gör kring torgen går in under social hållbarhet såsom anordnande av evenemang såsom julmarknader, loppmarknader, nationaldagsfirande m.m. Under hösten 2019 genomförs en pilotstudie för Hållbart evenemang för att se hur miljöpåverkan från evenemangen kan reduceras.

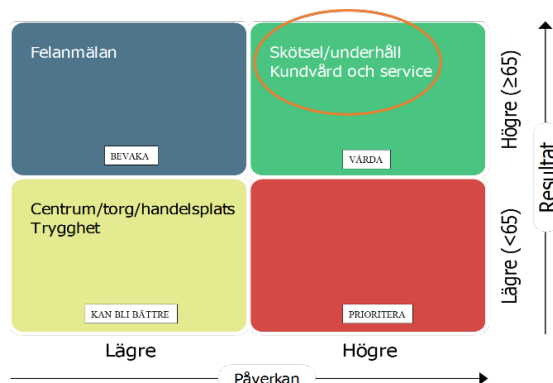
Under 2019/2020 kommer även bolaget definiera Hållbar IT för Framtidens IT, inventera vad som har gjorts inom området och var skulle bolaget vilja vara om 5 respektive 10 år samt definiera passande miljömål.

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

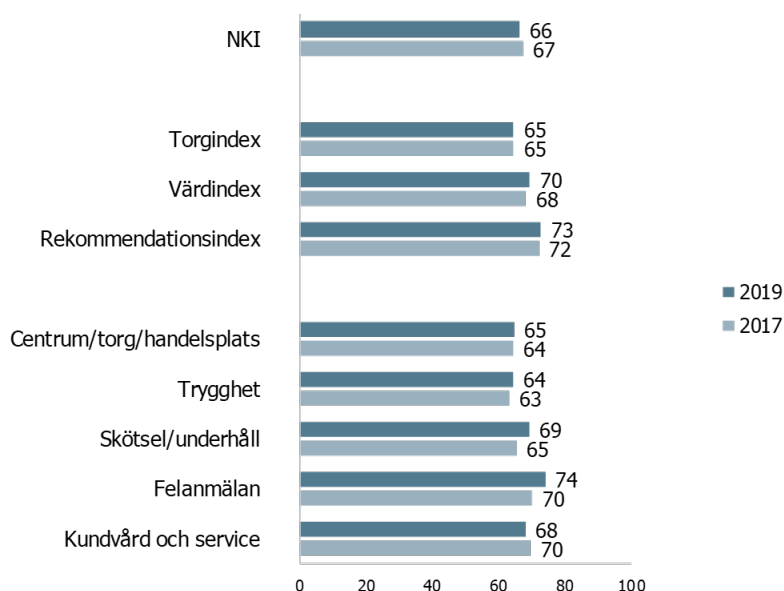
Kund – förvaltning

Lokalhyresgästerna

Senaste lokalhyresgästundersökning genomfördes våren 2019. Prioriteringsmatrisen för eget ägda fastigheter vid torg beskrivs här bredvid. Utifrån detta kommer GöteborgsLokaler att fortsatt fokusera på skötsel och underhåll samt kundvård och service. Och med olika insatser på olika handelsplatser beroende på hur just det ser ut där. Dessa återfinns i respektive handelsplats och dess handlingsplan.



Och nedan index för eget ägda lokaler.



| År | Värdindex Eget ägda |
|------|---------------------|
| 2015 | 71 |
| 2013 | 67 |
| 2012 | 63 |
| 2011 | 64 |

Kundstruktur

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

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

- Under 200 kvm: 24,5 % av totala hyresuppbörderna
- Över 200 kvm: 75,5 % av totala hyresuppbörderna
- Göteborgs Stad 32,9 % av totala hyresuppbörderna
- Vård (VGR & privata), 34,5 % av totala hyresuppbörderna

Torgens kunder och besökare

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

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

Externförvaltningsuppdraget

Företagets externförvaltningsuppdrag omfattar ekonomisk förvaltning av lokalerna för bolagen i bostadskoncernen om ca 264 030 kvm. Landala Torg, Wieselgrensplatsen och Kärra Centrum totalförvaltas på uppdrag av Fastighetskontoret om ca 37 000 kvm (under året kommer Selma att rivas ca. 4000 kvm och för lokalkoncernen totalförvaltas för Parkeringsbolaget ca 13 500 kvm.

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

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

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

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

Kund – IT

Framtidens IT

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

Budget

Budget - Resultaträkning

Budgeten för GöteborgsLokaler bygger på följande förutsättningar:

Verksamheten i budgeten avser bolagets löpande drift. Bolagets fastigheter har i denna budget en sammanlagd yta om 178 500 kvm. Antalet anställda vid budgetperiodens utgång bedöms uppgå till 66 personer.

Rörelseresultatet budgeteras till 23,5 mnkr (föregående prognos 16,4 mnkr) och resultat efter finansnetto budgeteras till 13,8 mnkr (föregående prognos 13,1 mnkr). Resultat efter finansnetto ligger i budget 2020 i nivå med senast beslutad prognos. Rörelseresultatet ökar i budget med 7,1 mnkr mot senaste beslutad prognos beroende på våra stora ombyggnadsprojekt som blivit klara under 2019.

Resultatrapport "GöteborgsLokaler"

Lokalkoncernens resultatrapport

Budget 2020

| Resultatrapport | Budget | Prognos aug | Avvik | Utfall |
|--|---------------|--------------------|---------------|----------------|
| (belopp i tkr) | 2020 | 2019 | | 2018 |
| Intäkter | 210 199 | 196 800 | 13 399 | 183 002 |
| Driftskostnader | -135 733 | -135 976 | 243 | -171 549 |
| Driftsnetto | 74 466 | 60 824 | 13 642 | 11 453 |
| Av- och nedskrivningar | -45 800 | -38 707 | -7 093 | -29 412 |
| Bruttoresultat | 28 666 | 22 117 | 6 549 | -17 959 |
| Realisationsresultat sålda fastigheter | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Centraladministration | -6 029 | -5 672 | -357 | -7 925 |
| Övriga rörelseintäkter | 34 070 | 32 620 | 1 450 | 32 229 |
| Övriga rörelsekostnader | -33 165 | -32 677 | -488 | -26 696 |
| Rörelseresultat | 23 542 | 16 388 | 7 154 | -20 351 |
| Finansnetto | -9 780 | -3 298 | -6 482 | -463 |
| RESULTAT | 13 762 | 13 090 | 672 | -20 814 |

Intäkter

Bolagets intäkter budgeteras till 210,2 (196,8) mnkr. Hyresintäkter (lokaler och parkering) budgeteras till 188,7 (175,9) mnkr. Till detta kommer 21,5 (20,9) mnkr i förvaltningsintäkter från externförvaltningen och fakturering för centrumutveckling och bredbandsintäkter. Övriga rörelseintäkter uppgår i budget till 34,1 mnkr (32,6) och avser intäkter för bolagets IT-enhet avser sålda IT-tjänster samt dator, skärm m.m.

GöteborgsLokaler har i budget antagit att hyror ska öka med 1,8 % (KPI). Hyresintäkterna ökar mot föregående prognos augusti med 12,8 mnkr och avser indexökning samt tillkommande hyror (halvårsskiftet/hösten 2019) efter nybyggnation Selma stad samt att flera större ombyggnationer är klara. Hyresbortfallet/reduktioner på 22,0 mnkr motsvarar 10,4 % av hyran.

Kostnader

Driftskostnaderna budgeteras till -135,7 (-136,0) mnkr. Underhållskostnaderna uppgår i budget till -30,0 mnkr (-33,0) vilket motsvarar drygt 165 kr/kvm.

Bolagets övergripande syn på förhållande mellan reparationer och underhåll är att om underhåll inte genomförs så ökar reparationskostnaden. Bolaget strävar efter att ha ett så effektivt underhåll som

möjligt. Detta möjliggör samordningsvinster och kostnadsbesparingar då underhåll generellt är billigare över tid än reparationer.

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

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

Taxebundna kostnader (el, värme, vatten och sopavgifter) budgeteras till -26,0 (-24,1) mnkr, i budget 2020 ökar värmekostnaderna med drygt -1,5 mnkr pga. av höjda priser samt tillkommande fastighetsytor.

Lönekostnader exklusive styrelsearvoden budgeteras till - 37,6 mnkr (-35,6) mnkr.

Under 2020 fortsätter GöteborgsLokaler att satsa på de lokala torgen och handelsplatserna. Om detta beskrivs mer under rubriken Centrumutveckling. Ex sker detta genom att arbeta med bl.a. gestaltning, dekor, skyltar, evenemang, säsongsblommor, planteringar, utemiljö, plats för lek och utbildningar för handlarna stärker GöteborgsLokaler torget som handels- och mötesplats. Satsning ligger på -8,6 mnkr i budget (-7,8) och är en del av driftskostnader tillsammans med driftsadministration.

Centraladministration budgeteras till -6,0 (-5,7) och avser centrala kostnader.

Finansnetto budgeteras till -9,8 (-3,3) mnkr för 2020. Räntekostnaden ökar då nya lån belastar resultaträkningen fr.o.m. halvårsskiftet 2019 då stora projekt såsom Selma och Hammarbadet är färdigställda.

Budget - Balansräkning

GöteborgsLokalers egna kapital uppgår i budgeten till 436 mnkr, vilket ger en synlig soliditet på ca 29 (30) %. Minskningen beror på att balansomslutning ökar med framförallt bolagets stora investeringsprojekt (pågående arbeten/lån). Den justerad soliditeten ligger på drygt 40%.

Avkastning på sysselsatt kapital

I utfall 2017 och prognos 2018 ingår Torguppdraget som påverkade bolagets resultat och nyckeltal.

Ökningen av bolagets lån från 240 mnkr avser främst Selma stad där stor del är självkostnadsavtal mot staden detsamma gäller även Hammarbadet.

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

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

Balans och Nyckeltal

Budget 2020

(belopp i tkr)

| RR | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|
| | (BU) | (P8) | | | |
| Intäkter | 210 199 | 196 800 | 183 002 | 185 551 | 180 460 |
| Driftskostnader | -135 733 | -135 976 | -171 549 | -151 369 | -131 425 |
| Driftsnetto | 74 466 | 60 824 | 11 453 | 34 182 | 49 035 |
| Av- och nedskrivningar | -45 800 | -38 707 | -29 412 | -33 175 | -29 132 |
| Bruttoresultat | 28 666 | 22 117 | -17 959 | 1 007 | 19 903 |
| Realisationsresultat sålda fastigheter | 0 | 0 | 0 | -131 | 830 |
| Centraladministration | -6 029 | -5 672 | -7 925 | -8 376 | -9 107 |
| Övriga rörelseintäkter | 34 070 | 32 620 | 32 229 | 25 746 | 27 285 |
| Övriga rörelsekostnader | -33 165 | -32 677 | -26 696 | -21 389 | -19 768 |
| Rörelseresultat | 23 542 | 16 388 | -20 351 | -3 143 | 19 143 |
| Finansnetto | -9 780 | -3 298 | -463 | -287 | -679 |
| Resultat före skatt och bokslutsdisp | 13 762 | 13 090 | -20 814 | -3 430 | 18 464 |

| BR | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| | (BU) | (P8) | | | |
| Anläggningstillgångar | 1 357 415 | 1 273 215 | 1 093 981 | 892 653 | 783 619 |
| Omsättningstillgångar | 126 675 | 126 675 | 115 563 | 53 487 | 59 678 |
| Tillgångar | 1 484 090 | 1 399 890 | 1 209 544 | 946 140 | 843 297 |
| Eget Kapital | 435 840 | 422 078 | 455 633 | 430 315 | 419 532 |
| Obeskattade reserver | 32 685 | 32 685 | 30 845 | 25 688 | 22 166 |
| Avsättningar | 58 865 | 58 865 | 59 557 | 60 961 | 58 883 |
| Långfristiga skulder räntebärande | 840 000 | 840 000 | 240 000 | 240 000 | 240 000 |
| Kortfristiga skulder räntebärande | 70 438 | 0 | 308 459 | 53 366 | 0 |
| Kortfristiga skulder | 46 262 | 46 262 | 115 050 | 135 810 | 102 716 |
| Skulder och EK | 1 484 090 | 1 399 890 | 1 209 544 | 946 140 | 843 297 |

| Nyckeltal* | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | (BU) | (P8) | | | |
| Rörelsemarginal | 10% | 7% | -9% | -1% | 9% |
| Nettomarginal | 6% | 6% | -10% | -2% | 9% |
| Kassalikviditet | 109% | 274% | 27% | 28% | 58% |
| Soliditet | 29% | 30% | 38% | 45% | 50% |
| Avkastning på sysselsatt kapital | 2% | 1% | -2% | 0% | 2% |
| Bokfört värde fastigheter | 1 195 000 | 1 245 000 | 755 000 | 729 000 | 721 000 |
| Marknadsvärde fastigheter | 1 640 800 | 1 640 800 | 1 640 800 | 1 521 000 | 1 472 800 |
| Intäkter från Göteborgs Stad | 149 004 | 139 946 | 129 139 | 122 552 | 120 492 |
| Intern nettoomsättning | 61% | 61% | 60% | 58% | 58% |
| Kassaflöde från löpande verksamheten | 59 562 | 51 797 | 8 598 | 29 750 | 47 600 |
| Bruttoinvesteringar | 130 000 | 277 000 | 235 000 | 150 000 | 58 000 |
| Lönekostnader exkl arvoden | 37 649 | 35 557 | 32 704 | 30 678 | 32 164 |
| Anställda | 66 | 62 | 59 | 59 | 61 |
| Årsarbetare | 66,0 | 62,0 | 59,0 | 59,0 | 61,0 |
| Nöjd Medarbetar Index (NMI) | 65 | 65 | 0 | 66 | 59 |
| Hållbart Medarbetar Engagemang (HME) | 75 | 75 | 0 | 75 | 71 |
| Förvaltda lokalyta, kvm | 439 000 | 437 000 | 432 000 | 435 000 | 432 000 |
| Uthyrningsgrad förvaltda lokalyta | 91% | 91% | 93% | 93% | 90% |
| Förvaltade p-platser, antal | 1 609 | 1 609 | 1 777 | 1 777 | 1 539 |
| Pågående detaljplaner, antal | 3 | 3 | 2 | 2 | 3 |
| Värdeindex | 70 | 70 | 0 | 68 | 0 |

Budget – Investeringar

Budgeterade (upparbetade) investeringar för 2020 ligger på 130 (277) mnkr, här ingår bl.a. Ombyggnad/tillbyggnad Engelbrektskatan 75 mnkr, samt reinvesteringar på 55 mnkr.

Investering underlag 2020–2030

GöteborgsLokaler har kommande 10-årsperiod ett större investeringsprojekt avseende ombyggnad/tillbyggnad Engelbrektskatan på totalt 227 mnkr (ca 6 mnkr upparbetat t.o.m. 2019). Övrig reinvestering/upprustning i befintligt bestånd (K3) på ca 55 mnkr per år finansieras inom bolagets kassaflöde.

Investeringsprognos för period 2020 - 2030 (mnkr)

| År | 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 | | | | | | | | | | | | | Totalt | Totalt | Totalt | |
|---|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Område/objekt | Grön (*) X | Kategori (**) 1-3 | Inv. kostn Brutto | Inv. kostn Brutto | Inv. kostn Brutto | Inv. kostn Brutto | Inv. kostn Brutto | Inv. kostn Brutto | Inv. kostn Brutto | Inv. kostn Brutto | Inv. kostn Brutto | Inv. kostn Brutto | Inv. kostn Brutto | Inv. kostn Brutto | inv.kostn. 2020-2024 | inv.kostn. 2025-2030 | inv.kostn. 2020-2030 |
| Nyinvesteringar | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 Påbyggnad Engelbrektskatan | Grön (*) X | Kategori 1 | 75 | 146 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 221 | 0 | 221 |
| 2 Påbyggnad företagsbostäder Lorensbergsgatan 3 | | Kategori 1 | 0 | 0 | 34 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 34 | 0 | 34 | |
| Övrigt | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Summa Nyinvesteringar (mnkr) | | | 75 | 146 | 34 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 255 | 0 | 255 | |
| Reinvesteringar | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 Betong och körytor p-däck Kortedala | | Kategori 2 | 15 | 25 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 40 | 0 | 40 | |
| Övrigt | | Kategori 1 | 40 | 35 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 210 | 270 | 480 | |
| Summa Reinvesteringar | | | 55 | 60 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 250 | 270 | 520 | |
| Summa Investeringar (mnkr) | | | 130 | 206 | 79 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 505 | 270 | 775 | |
| Fasta priser (****) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reducering index (-%) | | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | | | | |
| Summa Fasta Priser | | | 130 | 206 | 79 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 505 | 270 | 775 | |
| År | | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | | | | |
| Upplåningsbehov (***) | | | | | | | | | | | | | | Totalt 2020-2024 | Totalt 2025-2030 | Totalt 2020-2030 | |
| Totalt (mnkr) | | | -71 | -147 | -20 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | -210 | 84 | -126 | |

Fördelning investeringsvolym för 2020 (mnkr)

| Investeringsvolym 2020 | 2020 | Ev. justering -% | Justerad inv.volym 2020 | P1 Jan - Mars | P2 Apr - Maj | P3 Juni - Aug | P4 Sept - Dec | Summakontroll p1 - p4 |
|-------------------------------|------------|------------------|-------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|-----------------------|
| Fördelat/period (mnkr) | 130 | 0% | 130 | 17 | 25 | 38 | 50 | 130 |

Fördelning upplåning för 2020 (mnkr)

| Upplåningsbehov 2020 | 2020 | P1 Jan - Mars | P2 April - Maj | P3 Juni - Aug | P4 Sept - Dec | Summakontroll p1 - p4 |
|-------------------------------|------------|---------------|----------------|---------------|---------------|-----------------------|
| Fördelat/period (mnkr) | -71 | -2 | -50 | -23 | 4 | -71 |

Risker förknippade med måluppfyllelse

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