

## **STYRELSEHANDLING nr 5 2020-02-05**

### **Genomgång Bokslut 2019 Årsredovisning**

#### **Beslut**

---

Styrelsen föreslås besluta att fastställa bolagets bokslut samt årsredovisning för 2019 enligt bilagt förslag.



# Årsrapport 2019 Bolag

---

GöteborgsLokaler

# Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Sammanfattning .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verksamhetsanalys.....</b>	<b>4</b>
2.1	Väsentliga händelser.....	4
2.1.1	<i>Förvaltnings AB GöteborgsLokaler .....</i>	<i>4</i>
2.2	Analys av årets utfall .....	5
2.2.1	<i>Förvaltnings AB GöteborgsLokaler .....</i>	<i>5</i>
2.3	Investeringar .....	6
2.3.1	<i>Förvaltnings AB GöteborgsLokaler .....</i>	<i>6</i>
2.4	Bokslut.....	7
2.4.1	<i>Sammanfattande analys.....</i>	<i>7</i>
2.5	Utveckling inom personalområdet.....	7
2.5.1	<i>Personalvolym och lönekostnadÖvrig utveckling inom personalområdet</i>	<i>8</i>
2.5.2	<i>Förvaltnings AB GöteborgsLokaler .....</i>	<i>8</i>
2.5.3	<i>Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll .....</i>	<i>8</i>
2.5.3.1	<i>Förvaltnings AB GöteborgsLokaler.....</i>	<i>8</i>
2.5.4	<i>Brukar-/kundorienterad kvalitetsledning .....</i>	<i>9</i>
2.5.4.1	<i>Förvaltnings AB GöteborgsLokaler.....</i>	<i>9</i>
2.5.5	<i>Sponsring.....</i>	<i>9</i>
2.5.5.1	<i>Förvaltnings AB GöteborgsLokaler.....</i>	<i>9</i>
2.5.6	<i>Uppföljning av projekt inom gröna obligationer .....</i>	<i>10</i>
2.5.7	<i>Övriga beslut och/eller uppdrag .....</i>	<i>10</i>
2.6	Kommunala ändamålet och befogenheterna.....	10
2.6.1	<i>Förvaltnings AB GöteborgsLokaler .....</i>	<i>10</i>
2.7	Analys av strategiska framtidsfrågor.....	11
2.7.1	<i>Förvaltnings AB GöteborgsLokaler .....</i>	<i>11</i>
<b>3</b>	<b>Uppföljning av kommunfullmäktiges budget .....</b>	<b>12</b>
3.1	Kommunfullmäktiges mål/inriktningar .....	12
3.1.1	<i>Förvaltnings AB GöteborgsLokaler .....</i>	<i>12</i>
3.2	Kommunfullmäktiges uppdrag till styrelsen .....	13
3.2.1	<i>Förvaltnings AB GöteborgsLokaler .....</i>	<i>13</i>
<b>4</b>	<b>Nyckeltalsredovisning .....</b>	<b>14</b>
4.1	Förvaltnings AB GöteborgsLokaler .....	14

# 1 Sammanfattning

## Förvaltnings AB Göteborgs Lokaler

Stadsdelshus, affärshus, parkeringshus och fiskhus i Selma stad stod klart 2019. Stadsdelshus och affärshus är certifierade Miljöbyggnad silver.

Projektering av om- och tillbyggnad av Sten Sturegatan har pågått under året med målsättning Miljöbyggnad silver. Byggstart september 2020, investering 216 Mkr och ger 2000 nya kvm kontorsyta.

Ombyggnaden av Hammarbadet har färdigställts och gamla polishuset vid Kortedala torg har byggts om. I Hammarkullen görs en översyn av torget och i Rannebergen pågår en förstudie gällande byggnation av äldreboende och renovering av centrumbyggnader.

Framtidens IT har integrerat Higab som ny kund och arbetar med att uppgradera Framtidens Digitala Arbetsplats. Det pågår även ett arbete att ta fram en strategi för Hållbar IT för att minska klimatpåverkan.

Bolaget har fått i uppdrag av Higab att bedriva centrumutveckling på slakthusområdet och av Göteborgs Stads Parkering att utveckla varumärkesstrategi och identitetsprogram för Focusområdet. Bolagets första hållbara evenemang genomfördes under året; en pilotstudie i hur miljöpåverkan kan minskas och hållbarhetsarbetet intensifieras för de 80 årliga evenemangen.

Under hösten har bolaget gått igenom de globala målen och fem fokusmål har identifierats.

## **2 Verksamhetsanalys**

### **2.1 Väsentliga händelser**

#### **2.1.1 Förvaltnings AB Göteborgs Lokaler**

##### **Väsentliga händelser och bolagets utveckling**

Färdigställandet av stadsdelshus, affärshus, parkeringshus och fiskhus i Selma stad har fortlöpt enligt plan och stod klart hösten 2019. Husen är certifierade Miljöbyggnad silver för att skapa ett bestående värde och en fastighet som kan minska den miljöpåverkan som en nybyggnation innebär samt erbjuda ett hälsosamt inneklimat. Byggnationen har varit ett bidrag till stadens utveckling av Selma Lagerlöfs torg, från ett problemfyllt förortscentrum till händelserik tät stadsdel.

Projektering av om- och tillbyggnad av Sten Sturegatan har pågått med målsättning Miljöbyggnad silver. Investeringen ger närmare 2 000 kvm ny lokalyta, byggstart september 2020. Totalt investeras 216 mkr.

Ombyggnaden av Hammarbadet har färdigställts under året. Gamla polishuset vid Kortedala torg har byggts om för SDF Östra Göteborgs behov. Vid Tuve Torg byggs det tidigare stadsdelskontoret om till gym. På Kärra centrum förvaltas sedan två år för fastighetskontorets räkning och diskussion om köp pågår. I Hjällbo ingår GL i utvecklingsgruppen.

I Hammarkullen pågår ett projekt tillsammans med Bostadsbolaget att göra en översyn över torget och områdets utvecklingsmöjligheter. I Rannebergen pågår en förstudie gällande byggnation av äldreboende och renovering av centrumbyggnader. Detta sker i samarbete med Bostadsbolaget och Hyresgästföreningen.

Framtidens IT har under 2019 arbetat med att integrera Higab som ny kund och arbetar med att uppgradera Framtidens Digitala Arbetsplats till FDA 2.0 som innebär ny funktionalitet och enklare användning av dokumentcenter, handböcker och samarbetsytor, beräknas klart under 2020. Inom Framtidens IT pågår även ett arbete med att ta fram en strategi för Hållbar IT för att minska verksamhetens klimatpåverkan och sätta mätbara miljömål inom inköp, drift och avfall. Framtidens IT har genomfört en kundenkät hos verksamhetens kunder (resultat 4,2 på en 5 gradig skala).

Avdelningen för centrumutveckling har under året fått en ny chef med erfarenhet inom varumärkesbyggande, arbetade senast på Skanska. GL har fått i uppdrag av Higab att bedriva centrumutveckling inom slakthusområdet från och med hösten 2019 samt att utveckla och förvalta varumärket. På uppdrag av Göteborgs Stads Parkering utvecklas även varumärkesstrategi och identitetsprogram för Focus-huset/området. Bolagets första hållbara evenemang genomfördes i slutet på november, en pilotstudie i hur miljöpåverkan kan minskas och hållbarhetsarbetet ökas för bolagets 80 årliga evenemang.

Bolaget har arbetat strategiskt med att öka kompetensen inom hållbarhet under 2019. I februari genomfördes en halvdagsutbildning för ledningsgruppen tillsammans med Higabs ledningsgrupp och i maj genomfördes en workshop för att kartlägga bolagets väsentliga hållbarhetsfrågor. Under hösten har arbetet med att kartlägga bolagets bidrag till de globala målen bedrivits och fem fokusmål identifierats. GL har även arbetat aktivt under året med att minska avfallet på kontoret och öka återbruk från bolagets renoveringar.

## Viktiga framtidsfrågor

Handelns funktion ändras mycket snabbt. En allt större del av handeln sker genom e-handel. Detta kan få dubbla effekter för vissa av våra hyresgäster då de både förlorar omsättning och med e-handelns transparens också får minskade marginaler. Samtidigt ger det företag en chans att via e-handel kunna hitta marknader och möjligheter för paketutlämning att locka besökare till torgen.

Trygghetsarbetet är oerhört viktigt för att kunna fortsätta tillhandahålla trygga och attraktiva torg runtom i staden. För att frigöra mer tid för detta har bolaget anställt en person med ansvar för bolagsstöd för att avlasta säkerhetschefen.

Under 2020 tar bolaget fram en ny energiplan för 2021-2030 utifrån Göteborgs Stads nya miljöprogram och mot målsättningarna i Agenda 2030. Målsättningen är att öka andelen förnybar energi väsentligt och att fördubbla takten av energieffektivisering till 2030.

## 2.2 Analys av årets utfall

### Resultaträkning

#### 2.2.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

### Resultaträkning

tkr	Bokslut 2019	Prognos oktober 2019	Avvikelse	Budget 2019	Bokslut 2018
Intäkter	200 653	197 835	2 818	201 617	183 002
Driftskostnader	-140 857	-135 976	-4 881	-133 060	-171 549
<b>Driftsnetto</b>	<b>59 796</b>	<b>61 859</b>	<b>-2 063</b>	<b>68 557</b>	<b>11 453</b>
Av- och nedskrivningar	-27 898	-38 707	10 809	-36 737	-29 412
<b>Bruttoresultat</b>	<b>31 898</b>	<b>23 152</b>	<b>8 746</b>	<b>31 820</b>	<b>-17 959</b>
Realisationsresultat at sålda fastigheter	176	176	0	0	0
Centraladministration	-5 330	-5 672	342	-4 336	-7 925
Övriga rörelseintäkter	32 322	32 620	-298	25 060	32 229
Övriga rörelsekostnader	-32 546	-32 677	131	-32 438	-26 696
<b>Rörelseresultat</b>	<b>26 520</b>	<b>17 599</b>	<b>8 921</b>	<b>20 106</b>	<b>-20 351</b>
Finansnetto	-18 624	-3 298	-15 326	-3 713	-463
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>7 896</b>	<b>14 301</b>	<b>-6 405</b>	<b>16 393</b>	<b>-20 814</b>

### Årets utfall mot prognos oktober

#### Sammanfattning

GöteborgsLokalers resultat efter finansiella poster uppgick till en vinst på 7,9 mnkr. För perioden var det prognostiserat en vinst på 14,3 mnkr. Den negativa avvikelsen på -6,4 mnkr förklaras främst genom:

**Intäkterna** uppgick till 200,6 mnkr och avviker positivt mot föregående prognos med 2,8 mnkr. Främst förklaras avvikelserna av ökade parkeringsintäkter, ökade uppdrag för centrumledning samt hyror.

**Driftkostnaderna** uppgick i utfallet till -140,9 mnkr och avviker negativt med -4,9 mnkr jämfört med föregående prognos och avser ökade reparationer/underhåll. Utfallet för **avskrivningarna** på -27,9 mnkr vilket avviker positivt mot föregående prognos med 10,8 mnkr. I bokslutet har en nedskrivning gjorts för affärshuset på Selma Lagerlöfs torg med -29,0 mnkr samt att reverseringar av tidigare gjorda nedskrivningar har gjorts med 39,6 mnkr för fastigheterna, Hjällbo Lillgata, Hammarkullen, Länsmanstroget och Brunnsbotorget. **Centraladministration** uppgick i utfallet till -5,3 mnkr vilket avviker positivt mot föregående prognos med 0,3 mnkr.

**Övriga rörelseintäkter och övriga rörelsekostnader** avser främst vår IT-verksamhet. Summan för dessa poster i utfallet uppgår till -0,2 mnkr att jämföras med prognos -0,1 mnkr.

**Finansnettots** utfall på -18,6 mnkr avviker negativt mot prognos med -15,3 mnkr. I bokslutet har en nedskrivning gjorts av andelarna i samfälligheten Dunfin med -14,7 mnkr efter värdering.

### Årets utfall mot budget

Budget är i nivå med rapporterad prognos dock med en skillnad att ca 7,5 mnkr av intäkterna som låg i budget som intäkter men har i utfallet klassats om till övriga rörelseintäkter.

### Årets utfall mot utfall föregående år

Årets utfallet jämfört med föregående år, så är de stora skillnaderna att i förra årets utfall uppgick Torguppdraget till ca -30 mnkr samt att Selma hyror efter nybyggnation börjar tillkomma från halvårsskiftet 2019.

### Årets utfall mot nästa års budget

#### Sammanfattning

2020 års budget efter finansiella poster budgeteras till en vinst på 13,8 mnkr jämfört med årets utfall som innebar en vinst på 7,9 mnkr. Avvikelsen förklaras främst genom:

Nedskrivningar ingår med -43,7 mnkr samt reverseringar med 39,6 mnkr i 2019 års utfall. Justerat för dessa så ligger budget 2020 i nivå med förväntat resultat.

## 2.3 Investeringar

### 2.3.1 Förvaltnings AB Göteborgs Lokaler

#### Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter, mnkr	Utfall 2019	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2020
Nyinvesteringar	159	112	143	-
Reinvesteringar	94	50	92	130
<b>SUMMA INVESTERINGAR</b>	<b>263</b>	<b>162</b>	<b>235</b>	<b>130</b>

Utfallet för investeringar 2019 blev 263 mnkr jämfört med budget på 162 mnkr. Utfallet för investeringar 2019 blev 263 mnkr jämfört med budget på 162 mnkr. Det ökade

utfallet för investeringar om 101 mnkr kommer merparten från Selma men även från Franska skolan, Järnbrott 164:2 och Rannebergen C.

## Projektredovisning

Benämning pågående projekt enligt investeringsplan, mnkr	KF-beslut (ja/nej)	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kvartal)
Selma Stad	nej	425	478	453	2019, Q4
Ombyggnad Hammarbadet	nej	43	67	66	2019, Q2
Kortedala torg, gamla polishusetbyggs om för SDF Östers behov	nej	43	43	43	2019, Q2
Kommande projekt enligt investeringsplan, mnkr	KF-beslut (ja/nej)	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Beräknas färdigt (år)
Påbyggnad Engelbrektsgatan	nej	45	126	45	2022, Q4
Påbyggnad företagsbostäder Lorensbergsgatan	nej	-	-	34	2022, Q4

Inga projekt har varit i KS/KF för ställningstagande.

Byggnation av Selma stad är klar och slutprognosen uppgår till 478 mnkr, avvikelsen ligger främst i tillkommande och övertagande av ägarandel i parkeringshus på 33 mnkr.

Ombyggnaden av Hammarbadet är klart, detsamma gäller även det gamla polishuset vid Kortedala torg som byggts om för SDF Östra Göteborgs behov.

Styrelsen har fattat beslut om en investeringsram på 227 mnkr för renovering och påbyggnad av fastigheten Heden 24:12. Investeringen ger närmare 2 100 kvm ny lokalyta, preliminär byggstart 2020 (upparbetat tom 2019, 11 mnkr).

Bolaget har fått planbesked i januari 2017 för Lorensbergsgatan att produktionsplanen planeras till år 2020.

## 2.4 Bokslut

### 2.4.1 Sammanfattande analys

Lokalkoncernens bolag bifogar sina årsredovisningar i kapitel 5 vilket utgör bolagens rapportering av den sammanfattade analysen.

## 2.5 Utveckling inom personalområdet



## **2.5.1 Personalvolym och lönekostnad / Övrig utveckling inom personalområdet**

### **2.5.2 Förvaltnings AB Göteborgs Lokaler**

#### **Personalvolym och lönekostnad**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Kostnader för konsultarvode	3 091	1 562	2 162
Lönekostnad exkl arvoden och soc avg	33 903	32 704	30 678
Årsarbetare - Arbetad tid (personalvolym)	61	59	59
Lönekostnad per årsarbetare	556	554	520

**Konsultkostnader** uppgår till ca 3 mnkr och avser vår IT och fastighetsförvaltning där vi hyrt in personal för att klara verksamheten och avser framförallt ersättning för personal som är långtidssjukskrivna och vakanta tjänster.

Utfallet för årets totala **lönekostnad per årsarbetare** ligger under prognos med ca 2,5 mnkr och i nivå med föregående års lönekostnad per årsarbetare.

#### **Övrig utveckling inom personalområdet**

Bolagets sjukfrånvaro 2019 uppgår till 6,2 % (föregående år 6,3 %), av detta uppgår sjukfrånvaro kort, som längst 14 dagar, till 1,7 % (föregående år 1,6 %).

För närvarande har bolaget inga rekryteringssvårigheter utan har haft många och bra sökande till de tjänster som rekryteras under 2019. Kompetensutbildning inom arbetsmiljö, hot och våld och HLR pågår enligt plan. Det pågår ett arbete att certifieras inom ISO 45001 under 2020.

Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

### **2.5.3 Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll**

#### **2.5.3.1 Förvaltnings AB Göteborgs Lokaler**

#### **Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll**

##### **Styrkor**

Styrelsen får regelbundet relevant information för att ha kontroll över verksamheten. Vid samtliga styrelsemöten presenterar VD en VD-rapport. Ekonomichef/vice VD redogör för budget för ett respektive fem år samt ekonomiska rapporter på års- och delårsnivå.

Bolaget är certifierat enligt ledningssystem ISO 9001 (sedan 2015) och 14001 (sedan 2018). Ledningssystemet tydliggör ansvar, rutiner och arbetssätt och är också ett verktyg för utveckling och ständig förbättring av verksamheten. Utgångspunkten för ledningssystemet bygger på en systematik för att utvärdera mål, planer och aktiviteter och medför externa och interna årliga revisioner för att arbeta mot ständiga förbättringar av verksamheten. Under 2020 kommer bolaget även certifieras inom arbetsmiljö.

Vartannat år genomför bolaget medarbetarundersökningar vilket ger en indikation om

hur kulturen är inom bolaget. Var 18:e månad genomförs kundmätningar vilket ger lärdomar om kundernas upplevelse av bolaget och detta analyseras för att åtgärda brister och säkerställa en hållbar utveckling inom bolaget. Bolaget genomför årligen riskbedömningar, tätare vid behov, och rapporterar tillbud och arbetar proaktivt för att säkerställa förbättringsarbete och verksamhetsutveckling. Styrelsen anser sammanfattningsvis att bolaget med god marginal erhåller den rapportering som behövs för att ha behövlig insyn i och kontroll över bolagets verksamhet.

### **Förbättringsområden**

Under 2019 har bolaget påbörjat ett projekt med att implementera ett avvikelssystem för att kartlägga avvikelser och arbeta mot ständiga förbättringar av verksamheten. Avvikelse-systemet heter IA-systemet och under 2020 kommer utrullning att ske till samtliga grupper i bolaget. I dagsläget är det enbart en grupp som har varit pilot i projektet och använt systemet.

## **2.5.4 Brukar-/kundorienterad kvalitetsledning**

### *2.5.4.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler*

#### **Brukar-/kundorienterad kvalitetsledning**

Bolagets kvalitetsledningsmodell enligt ISO 9001 utgör grunden för hur bolaget kontinuerligt arbetar med att förbättra verksamheten genom planering, genomförande, uppföljning och åtgärder/förbättring.

GöteborgsLokaler genomför vartannat år en lokalhyresgästundersökning. Inför 2019 års undersökning presenterades åtgärder som är gjorda utifrån 2017 års mätning. 2019 års resultat används för att planera vårt arbete utifrån det som betyder mest för våra hyresgäster.

## **2.5.5 Sponsring**

### *2.5.5.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler*

#### **Sponsring**

<b>Sponsringsaktivitet</b>	<b>Besluts-dag/ Diarienummer avtal</b>	<b>Sponsring -period</b>	<b>Sponsrings-åtagande inkl ev belopp</b>	<b>Mottagarens motprestation</b>
Ung företagsamhet	20181024	2019	30000	Framtida hyresgäster, främja näringslivet, Haga julmarknad
Nyföretagarcentrum	20181024	2019	15000	Framtida hyresgäster, främja näringslivet
Hammarkullekarnevalen	20181024	2019 maj	30000	GöteborgsLokaler äger och förvaltar Hammarkulletorget och detta är ett sätt att stärka Hammarkulletorget som

Sponsringsaktivitet	Besluts-dag/ Diarienummer avtal	Sponsring -period	Sponsrings-åtagande inkl ev belopp	Mottagarens motprestation
				handels- och mötesplats.

### 2.5.6 Uppföljning av projekt inom gröna obligationer

Vi har under 2018 haft ett nytt projekt inom stadens portfölj för gröna obligationer och ett under 2019. Belopp 239 resp 214 mkr. Vi påbörjar ett om- och påbyggnadsprojekt för 216 mkr under 2020 och uppskattar kostnaden under 2020 till 45 mkr medan resterande kommer under 2021 och 2022.

#### Kostnader

Projekt	Utfall 2019	Prognos 2020
Higab:	0	
GöteborgsLokaler 2018	239 000 000	45 000 000
2019	214 000 000	

#### Mätetal miljö

Projekt	Mätetal	Utfall 2019	Beräknat utfall 2020
Higab:			
GöteborgsLokaler:	MWh		

### 2.5.7 Övriga beslut och/eller uppdrag

## 2.6 Kommunala ändamålet och befogenheterna

### 2.6.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

#### Kommunala ändamålet och befogenheterna

GöteborgsLokaler är ett dotterbolag till Higab AB som i sin tur har Stadshuset AB som hela stadens moderbolag. GöteborgsLokaler äger och förvaltar fastigheter runt 25 torg runt om i Göteborg och bolagets uppdrag är att bedriva kostnadseffektiv och rationell fastighetsförvaltning. Bolagets uppgift består i att förvalta och utveckla det egna fastighetsbeståndet samt bedriva externförvaltning för systerbolagen inom Lokalkoncernen, bolagen inom Framtiden-koncernen samt förvaltningar i staden.

Bolaget ska även tillse att handelsplatsernas utformning är 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 mötes- och handelsplatserna för att säkerställa trygghet, tillgänglighet och attraktivitet.

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.

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.

Bolagets kärnverksamhet utgår mycket ifrån social hållbarhet med trygghet och evenemang tillgängliga för alla men under året har fokus även riktats mot såväl ekologisk som ekonomisk hållbarhet där arbetet mot ökad cirkularitet har intensifierats vid renovering och ombyggnation liksom ett utvecklingsarbete kring hur bolaget kan bidra till de globala målen.

GöteborgsLokaler har under 2019 färdigställt stadsdelshus, affärshus och fiskhus i Selma stad, liksom färdigställt ombyggnationen av Hammarbadet och av gamla polishuset vid Kortedala torg som har byggts om för SDF Östra Göteborgs behov. Inom Framtidens IT har den nya kunden Higab integrerats under året och verksamheten genomlysts ur olika hållbarhetsperspektiv. Inom centrumutveckling har flertalet nya uppdrag tillkommit och nyrekrytering skett. I övrigt är bolaget delaktigt i olika stadsutvecklingsfrågor.

Styrelsen och verkställande direktören bedömer att verksamheten är i linje med kommunens ändamål med ägandet av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår i bolagsordningen.

## **2.7 Analys av strategiska framtidsfrågor**

### **2.7.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler**

#### **Analys av strategiska framtidsfrågor**

Trygghetsarbetet är oerhört viktigt för att kunna fortsätta tillhandahålla trygga och attraktiva torg runt om i staden. För att frigöra mer tid för detta har bolaget anställt en person med ansvar för bolagsstöd för att avlasta säkerhetschefen.

Under 2020 tar bolaget fram en ny energiplan för 2021-2030 utifrån Göteborgs Stads nya miljöprogram och mot målsättningarna i Agenda 2030. Målsättningen är att öka andelen förnybar energi väsentligt och att fördubbla takten av energieffektivisering till 2030.

Handelns utveckling går snabbt och påverkar de lokala torgen och handlarna. E-handeln tar en större andel av handeln vilket kan få dubbla effekter för vissa av våra hyresgäster då de både förlorar omsättning och får minskade marginaler.

## **3 Uppföljning av kommunfullmäktiges budget**

### **3.1 Kommunfullmäktiges mål/inriktningar**

#### **3.1.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler**

##### **Kommunfullmäktiges mål/inriktningar**

Styrelsen har tagit fram ett mål- och inriktningsdokument som uttrycker hur bolaget ska arbeta med de respektive målen och inriktningarna som följer.

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.

Fullmäktige gör en kraftig prioritering av insatser för en tryggare stad, inte minst vad gäller stadens mest utsatta områden. GöteborgsLokalers verksamhet är i konsekvens med detta redan inriktad på att aktivt medverka till tryggare miljöer genom en mängd pågående insatser.

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

GöteborgsLokalers inventering av enkelt avhjälpta hinder ska ligga till grund för anpassningar.

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

GöteborgsLokaler ska fortsätta utveckla dialogen med invånarna kring vårt förvaltande av de lokala torgen.

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

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

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

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

Styrelsens inriktning är att försöka att utveckla torghandeln. GöteborgsLokaler ska verka för att upprätthålla och utveckla salutorgen. Bolaget har erhållit i uppdrag att ta fram en plan för att behålla och utveckla en levande torghandel.

Måluppfyllelsen har varit hög för de berörda målen och inriktningarna i stort. Vad gäller torghandeln så har GöteborgsLokaler genomfört en utredning för att kartlägga vad som krävs för att upprätthålla och utveckla salutorgen. Utredningen har distribuerats också till Higab som är involverade exempelvis vid Kungstorget. Utredningen visar att investeringar krävs för att utveckla salutorgen och har presenterats för bolagets precidie. Ett annat område, att utreda var bolaget bäst kan sätta solceller på bolagets fastigheters

tak, kommer att genomföras under 2020.

## **3.2 Kommunfullmäktiges uppdrag till styrelsen**

### **3.2.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler**

#### **Kommunfullmäktiges uppdrag till styrelsen**

<b>Uppdrag från kommunfullmäktiges budget</b>	<b>Har uppdraget genomförts? Ja/Nej. Om inte ge en kort kommentar om orsak och eventuellt till vilken del uppdraget har genomförts.</b>
Stadens nämnder och bolag ges i uppdrag att erbjuda praktikplatser och olika former av sommarjobb till unga.	Ja

## 4 Nyckeltalsredovisning

### 4.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

#### Nyckeltalsredovisning

	Utfall 2019	Budget/m ålvärde 2019	Utfall 2018	Utfall 2017	Utfall 2016
<b>De vi är till för</b>					
Värdindex	70	68	-	68	-
<b>Verksamhet/ Processer</b>					
Förvaltad totalyta, kvm	436 700	443 000	432 000	435 000	435 000
Uthyrningsgrad, %	91 %	93 %	93 %	93 %	89 %
Förvaltade p-platser, antal	1 609	1 777	1 777	1 500	-
<b>Medarbetare/ Personal</b>					
NMI	resultat feb 2020	65	-	66	59
HME	resultat feb 2020	75	-	75	71
<b>Ekonomi/ägare</b>					
Rörelseresultat	26 520	20 103	-20 351	-3 143	19 143
Rörelsemarginal	11 %	9 %	-9 %	-1 %	9 %
Resultat efter finansiella poster	7 896	16 390	-20 814	-3 430	18 464
Nettomarginal	3 %	7 %	-10 %	-2 %	9 %
Kassalikviditet	24 %	20 %	101 %	41 %	59 %
Soliditet	32 %	28 %	40 %	48 %	52 %
Eget kapital	417 884	386 947	455 633	430 532	419 532

Värdindex är vad GöteborgsLokalers hyresgäster tycker om bolaget som hyresvärd vilket mäts vartannat år. Årets mätning blev klar i juni.

Uthyrningsgrad fr o m bokslut 2017 avser hela förvaltningsbeståndet, tidigare rapporterades bolagets uthyrningsgrad.

Förvaltade p-platser avser de p-platser/garage som GöteborgsLokaler förvaltar och hyr ut på hyreskontrakt. Utöver dessa finns p-platser som Parkeringsbolaget förvaltar åt GöteborgsLokaler men avser då kundparkering/p-automat.

GöteborgsLokaler

# Årsredovisning



2019





# Detta är GöteborgsLokaler

**HJÄRTAT I SELMA STAD.** Förvandlingen av Selma stad har pågått i ett par år och under 2019 invigdes det nya Selma Lagerlöfs Torg. Torget blir stadsdelens naturliga mittpunkt och den självklara mötesplatsen för de boende runt torget.



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.

Vårt uppdrag är att förvalta och utveckla det egna fastighetsbeståndet samt bedriva externförvaltning för bolagen inom Lokalkoncernen och Bostadskoncernen samt förvaltningar i staden. GöteborgsLokaler har en viktig roll inom stadsutveckling när nya bostadsområden växer fram. När nya bostadsområden planeras av kommunala aktörer är bolagets uppdrag att utforma de kommersiella bostadsnära handels- och serviceytorna.

Bolaget har också ett särskilt uppdrag att svara för Lokal- och Bostadskoncernens gemensamma behov inom IT-området i syfte att skapa rationella och kostnadseffektiva lösningar samt söka skalfördelar.

Förvaltade ytor, m <sup>2</sup>	436 700
Förvaltade hyresavtal	2 754
Totala intäkter, tkr	233 151
Fastighetsvärde, tkr	2 085 500
Rörelseresultat, tkr	26 520
Uthyrningsgrad, %	87,3
Resultat efter finansnetto, tkr	7 896
Synlig soliditet, %	32
Hyresgästindex	70



# Selma stad

Selma stad är en plats för livets alla delar. Här skall finnas handel och service, kultur och idrott. Torget är hjärtat, parkstråket och naturen är lungorna. En stadsdel fylld av liv från morgon till kväll.

Hjärtat i Selma stad är Selma Lagerlöfs Torg, ett torg som under ett par års tid genomgått stora förändringar. Torget har förvandlats från att vara en uppskattad, men något sliten handelsplats, till att bli ett av landets modernaste stadsdelscentrum.

Mitt på torget har GöteborgsLokaler uppfört Norra Hisingens nya stadsdelshus. En ikonbyggnad med spännande arkitektur som inspirerats av teaterns scen. I det nya stadsdelshuset samsas kultur, fritid, stadsdelsförvaltning, restaurang och mötesplatser under ett och samma tak. Handelshuset som ligger strax intill inrymmer en större livsmedelsaffär, vård och kontor kompletterat med butiker och serveringar längs det nya torgstråket. Båda dessa byggnader har GöteborgsLokaler valt att certifiera med Miljöbyggnad Silver, ett kvitto att fastigheterna har en lägre klimatpåverkan och extra god komfort inomhus under alla årstider. Mitt emellan de stora husen har Fiskhuset åter igen fått en självklar plats på torget.

Backa växer snabbt och det nya Selma Lagerlöfs Torg är nu klart att serva backabor i livets alla skeden.

Då det nya Selma Lagerlöfs Torg är GöteborgsLokalers hittills största projekt har GöteborgsLokaler valt att i årsredovisningen 2019 titta närmare på de byggnader som utgör den nya handelsplatsen. Med några få undantag får vi på de kommande sidorna titta närmare på det unika stadsdelshuset, det moderna handelshuset och det charmiga Fiskhuset.



# SELMA LAGERLÖFS TORGET

**VISIONSBILD.** Bilden visar en vision över framtidens färdigställda Selma stad.

# Innehåll

<b>VD HAR ORDET</b> . . . . .	5	<b>HÅLLBARHETSREDOVISNING</b> . . . . .	36
<b>FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE</b> . . . . .	6	Globala mål för hållbar utveckling . . . . .	37
Finansiell information . . . . .	7	Mål 7. Hållbar energi för alla . . . . .	38
Intäkter och resultat . . . . .	7	Fjärrvärme . . . . .	38
Förvaltningsfastigheter . . . . .	7	Fastighetsel . . . . .	38
Finansiella risker och känslighetsanalys . . . . .	7	Resor . . . . .	39
Känslighetsanalys . . . . .	7	Mål 8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt . . . . .	40
Finansiering . . . . .	8	Arbetsmiljö . . . . .	40
Utsikter 2020 . . . . .	8	Medarbetarsamtal och medarbetarundersökning . . . . .	40
Styrelsens förslag till vinstdisposition . . . . .	8	Ekonomisk tillväxt . . . . .	40
Resultat och ställning . . . . .	8	Mål 10. Minskad ojämlikhet . . . . .	41
Finansiella rapporter . . . . .	9	Mål 11. Hållbara städer och samhällen . . . . .	42
Resultaträkning . . . . .	9	Centrumutveckling . . . . .	42
Balansräkning . . . . .	10	Samverkan . . . . .	42
Förändringar i eget kapital . . . . .	11	Handla lokalt . . . . .	42
Kassaflödesanalys . . . . .	12	Mål 12. Hållbar konsumtion och produktion . . . . .	43
Noter med redovisningsprinciper . . . . .	13	Kravställning . . . . .	43
Revisionsberättelse . . . . .	22	Avfall . . . . .	43
Rapport om årsredovisningen . . . . .	22	Återbruk . . . . .	43
Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar . . . . .	23	Verktyg för att säkerställa hållbarhetsarbetet . . . . .	44
Granskningsrapport . . . . .	24	Hållbara initiativ 2019 . . . . .	45
Styrelse, företagsledning och revisorer . . . . .	25	Hållbar förvaltning . . . . .	45
Flerårsöversikt . . . . .	26	Hållbar IT . . . . .	45
Fastighetsförteckning . . . . .	27	Hållbara evenemang . . . . .	46
<b>OM GÖTEBORGSLOKALER</b> . . . . .	29	Utblick 2020 . . . . .	47
Ägarförhållande . . . . .	29		
Ägardirektiv . . . . .	29		
Ägardirektivets roll . . . . .	29		
Kommunfullmäktiges mål . . . . .	29		
De kommunala befogenheterna . . . . .	29		
Det kommunala ändamålet . . . . .	29		
Bolagets roll . . . . .	30		
Affärsmässig samhällsnytta . . . . .	30		
Hållbar utveckling . . . . .	30		
Samverkan . . . . .	30		
En del av Göteborgs Stad . . . . .	30		
Vision . . . . .	31		
Affärsidé . . . . .	31		
GöteborgsLokalers fastigheter . . . . .	32		
Externförvaltning . . . . .	32		
Ägda fastigheter . . . . .	32		
Framtidens IT . . . . .	33		
Bolagsstyrning . . . . .	33		
Revisorer och lekmannarevisorer . . . . .	33		
Bolagets värdegrund . . . . .	34		
Lokaler för handel och kontor i omvärlden . . . . .	34		



**2019 har varit** ett viktigt år för oss. I år har vi invigt alla våra tre fastigheter i ett av Göteborgs större stadsutvecklingsprojekt – Selma stad i Backa. Ett stadsdelshus med rum för kultur, ett handels- och vårdhus och ett torghus... eller fisk-kapell som det redan skämtsamt kallas. För tio år sedan präglades Backas mediabild av svarta rubriker och gängkriminalitet. Under hela byggnationen har trygghetsaspekten funnits med. Men vi ser dock att allt inte går att bygga bort. Plank och betong i all ära, men det sociala måste finnas med. Trygghet skapas genom samarbeten och ett stort fokus på platsens sociala förutsättningar. Efter en lång resa har vi nu omvandlat Selma Lagerlöfs Torg till en attraktiv mötesplats och en av Sveriges modernaste handelsplatser.

**När jag ser** tillbaka på det gångna året inser jag att det finns mycket att glädjas åt. Samtidigt ser jag en samhällsutveckling som oroar mig. GöteborgsLokalers huvuduppdrag är att förvalta lokaler och utveckla handelsplatser. Inte sällan ligger dessa handelsplatser i anslutning till områden som av polisen klassas som utsatta. Därför är det av största vikt att vi genomför vårt uppdrag med ett bredare perspektiv än de privata aktörerna på marknaden kan ha. GöteborgsLokaler fyller idag ett stort samhällsansvar då trygga och väl fungerande handelsplatser ofta utgör en av de viktiga förutsättningarna för ett socialt hållbart samhälle. Våra handelsplatser är till för alla och alla skall ha möjlighet till vardagsnära handel och service. Min tro är också att det inte går att skapa hållbara samhällen utan en rimlig jämlikhet i levnadsvillkoren. I år har vi valt att beskriva bolagets hållbarhetsarbete utifrån FN:s globala mål, bland annat utifrån Mål 10 Minskad ojämlikhet och Mål 11 Hållbara städer och samhällen. Läs gärna mer om det i vår hållbarhetsredovisning!

**Genom nära samarbete** med andra bolag, förvaltningar och polisen har vi under flera byggt upp tryggare torg där kriminaliteten minskat markant. Därmed inte sagt att vi kan luta oss tillbaka och känna oss nöjda. Vi måste hela tiden ligga steget före de destruktiva krafterna i vår stad. Tyvärr ser vi att våra handelsplatser ibland används till annat än att ge göteborgarna en bra vardag – en plats där boende och besökare kan lösa sina vardagliga behov av handel och service samt vara mötesplatser där människor träffas och umgås.

## Den viktiga vardagen

**Skadegörelse, droghandel, ja,** till och med skottlossningar förekommer på våra torg. Dessa aktiviteter måste bekämpas med alla till buds stående medel. Det kan handla om enkla åtgärder som bättre belysning och stöd till våra handlare, till mer komplexa lösningar som innefattar många parter genom medborgarlöften till de boende i stadsdelarna.

**I våras invigde** vi äntligen Hagavågen på Haga Nygata. Konstverket som är en av de sista och största delarna av Torguppdraget. I gassande solsken tågade Hagaskolans elever mot Pehr Erikssons Plats där de framförde visan "Vädjan till yttrandefriheten" som också är en del av konstverket. Torguppdraget, ett uppdrag vi fick från vår ägare 2017, innebär att ge ännu mer omtanke om våra handelsplatser. Hela uppdraget kan du se på film via vår hemsida.

**Jag ser att** vi blir mer och mer inblandade i stadens processer kring stadsutveckling, vår expertis efterfrågas allt mer av olika aktörer. Vi har bland annat deltagit i strategifrågor rörande handel i exempelvis Slakthusområdet och Framtidens Hjällbo.

**Framtidens IT, som** är våra andra kärnverksamhet, fortsätter att vara en viktig kugge i vårt maskineri. Vår digitaliseringsprocess har fortsatt att utvecklas och vi jobbar nu med ett nytt arbetssätt där alla våra medarbetare kan komma åt sina dokument var de än befinner sig. Utvecklingen av Framtidens digitala arbetsplats fortsätter och målet är att flytta över alla våra kundbolag i den nya, moderna versionen av Office 365 under detta år.

**Året avslutades i ljusets** tecken då vi åter igen tände upp otaliga meter julbelysning på våra torg. Under november och december genomfördes över 20 välbesökta julfiranden på handelsplatserna runt om i staden. Den 25 november belyste vi flera torg i orange för att visa vårt deltagande i Orange Day. En global manifestation för att uppmärksamma våld mot kvinnor och flickor.

**Jag vill avsluta** med att blicka framåt, mot ännu fler givande samarbeten. Hösten 2019 togs beslut om att ge uppdrag till Stadshus AB att återföra GöteborgsLokaler till Bostadskoncernen. Det har varit nyttigt för oss att vara i lokalkoncernen under ett antal år och vi har fått många nya och goda samarbeten. Men vi har samtidigt varit lite längre ifrån vår kärnverksamhet där bostäder och lokala torg så nära hänger ihop för att bygga en bra stad. Vi externförvaltar ju också 217 000 kvm för bostadsbolagen, det vill säga ca 50% av den totala yta vi förvaltar. Tillsammans fortsätter vi nu, med systrar och kusiner i koncernen, att verka för att skapa en ännu tryggare och mer hållbar stad, öppen för världen.

**Vi skall ta** hand om vår kärna, vårda den, ta ansvar för den och göra vad vi kan för att göra göteborgarens vardag enklare genom vardagsnära handels- och mötesplatser. Den viktiga vardagen.

*Göteborg i februari 2020  
Robert Hörnquist, VD*

# Förvaltningsberättelse

**Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, organisationsnummer 556082-4897, avger härmed redovisning av bolagets verksamhet under 2019.**

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.

**IÖGONFALLANDE.** De kopparfärgade trapporna inne i stadsdelshuset skapar en varm kontrast till husets övriga ytskikt.

## Finansiell information

### Intäkter och resultat

Bolagets hyresintäkter uppgick 2019 till 178,1 mnkr (162,9), vilket är en ökning med 15,2 mnkr mot föregående år. Per kvadratmeter uppgår hyresintäkten till 1 009 kr (972). Hyresbortfallet till följd av vakanser och rabatter ökade till 16,8 mnkr (9,6). Förvaltningsintäkterna om 22,5 mnkr (20,1) består huvudsakligen av arvoden för utförda förvaltnings-tjänster. Driftskostnader och försäljnings- och administrationskostnader uppgår till totalt till -95,6 mnkr (-94,7). Årets underhåll uppgick till -37,7 mnkr (-70,2), i föregående års underhåll ingår en extra satsning på ca 30 mnkr som benämndes "Torguppdraget". Bolagets finansnetto uppgick 2019 till -18,6 mnkr (-0,5). I bokslutet har en nedskrivning gjorts av andelarna i samfälligheten Dunfin med -14,7 mnkr efter värdering.

Resultat efter finansiella poster uppgick till 7,9 mnkr (-20,8). Årets resultat efter bokslutsdispositioner, koncernbidrag och skatt uppgick till -10,7 mnkr (13,1).

### Förvaltningsfastigheter

#### Fastigheternas värde

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

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

Det verkliga värdet för 2019 är inhämtat från extern oberoende värderare.

Bolagets fastighetsbestånd har ett totalt avkastningsvärde på 2 086 mnkr (1 641) att jämföra med bokfört värde på 1 221 mnkr (749). Det totala värdet på 2 086 mnkr motsvarar 11 812 kr/m<sup>2</sup> (9 796).

#### Förändring av fastigheternas värde under 2019

	MNKR
IB	1641
Tillkommande fastigheter/investeringar	391
Värdeförändring	54
<b>UB</b>	<b>2086</b>

Årets värdering innebär en ökning av avkastningsvärdet. Ökningen förklaras främst av nybyggnation på Selma Lagerlöfs Torg. Värdeförändring mellan åren ökar med 54 mnkr.

#### Investeringar

Årets investeringar uppgick till 253 mnkr (235) inklusive energi-investeringar.

Bolagets första nybyggnationsprojekt har färdigställt under 2019.

Övriga investeringsprojekt har till största delen varit av mindre och medelstor karaktär.

## Finansiella risker och känslighetsanalys

### Känslighetsanalys

#### Effekter på resultatet

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

#### Effekter på årets resultat

	FÖRÄNDRING +/-	RESULTATEFFEKT MNKR
Hyresintäkter, brutto	1 %	+/- 1,9
Drifts- inkl. centrala kostnader	1 %	-/+ 1,1
Hyresbortfall	10 %	-/+ 1,5
Underhållskostnader	10 kr/m <sup>2</sup>	-/+ 1,7
Räntnivå*	1 %	-/+ 7,7

\* Räntekänslighet 1 år

#### Kontraktens löptid

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

#### Hyresgäster

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

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

#### Vakans

Bruttovakansgraden för bolagets lokaler var vid årsskiftet 12,7 procent (10,6), vilket motsvarar en yta om cirka 22 455 m<sup>2</sup> (17 741). En stor del av vakansen, cirka 14 200 m<sup>2</sup> är avställda i väntan på ombyggnad. Den justerade bruttovakansen till reell vakans blir 4,7 procent (2,2).

#### Räntor

Räntekostnaderna är för närvarande på mycket låga nivåer. Sedan 2014 sker all upplåning via Göteborgs Stads koncernbank. Ökning av checkkredit avser nybyggnation Selma Lagerlöfs Torg vars ränta aktiveras löpande fram till färdigställande och därefter kostnadsförts.



### Finansnettots räntekänslighet

Under antaganden om oförändrad lånevolym vid utgången av 2019, oförändrad räntebindningstid samt positionssammansättning avseende ränteexponeringen kommer bolagets finansnetto att påverkas enligt tabellen nedan. Beräkningen är baserad på de räntor som gällde på balansdagen (inkluderat checkkredit) samt utifrån en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet på hela avkastningskurvan.

#### Finansnettots räntekänslighet 2019-2022, mnkr

RÄNTEANTAGANDE	2019	2020	2021	2022
Räntenivå 2019-12-31	-3,9	-8,7	-8,7	-8,7
Räntenivå +1 procentenhet	-	-16,4	-16,4	-16,4
Räntenivå -1 procentenhet	-	-1,8	-1,8	-1,8

### Finansiering

GöteborgsLokaler har en stark finansiell ställning. Det egna kapitalet uppgår vid periodens slut till 418 mnkr (456). Den synliga soliditeten uppgår till cirka 32 % (40). Utifrån fastigheternas beräknade avkastningsvärde uppgår bolagets justerade egna kapital till 1 181 mnkr (1 188) efter beaktande av uppskjuten skatt. Detta ger en justerad soliditet på cirka 55 (62) %. 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 2020

Moderbolaget Stadshus AB har fått uppdrag utreda försäljning av fastighetsinnehav inom Lokalkoncernen. Utredningen har analyserat olika scenarios och konsekvenser utifrån en kartläggning av respektive bolags fastighetsinnehav. Detta arbete pågår och kommer att redovisas under 2020. Eventuellt beslut om försäljning av fastigheter kommer ske 2020. I budgeten för Göteborgs Stad 2020 togs beslut om att ge uppdrag till Stadshus AB att återföra GöteborgsLokaler till Bostadskoncernen. Preliminärt skall detta ske den 1 april 2020.

I Rannebergen Centrum fortgår bolagets fastighetsutveckling. Dels med att undersöka möjligheten till att bygga ett äldreboende i anslutning till fastigheten och dels ta tillvara de lediga lokalerna som finns i fastigheten.

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 detaljplanearbetet. Projektet har som målsättning att ta fram 2035 nya bostäder till år 2035.

För bolagets fastighet på Sten Sturegatan, Heden 24:12, planeras en större om- och tillbyggnad av fastigheten. Fastigheten kommer att totalrenoveras samt byggas på med 3,5 våningsplan. Start kvartal 2, 2020.

Nästa steg i Selma stad och torget är att de gamla centrumlokalerna skall rivas. Detta kräver en omfattande planering då samtidigt butiker och service skall fungera och vara åtkomliga för områdets boende och besökare under byggtiden.

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.

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.

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.

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 GöteborgsLokaler gjort inom området och var skulle bolaget vilja vara om 5 respektive 10 år samt definiera passande miljömål.

GöteborgsLokaler planerar att arbetsmiljöcertifiera verksamheten enligt ISO 45001 under 2020.

GöteborgsLokaler förväntas göra ett positivt resultat efter finansnetto 2020.

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står (kronor):	
Ingående balanserade vinstmedel	362 571 163
Aktieägartillskott	2 425 000
Årets resultat	-10 674 514
<b>Summa</b>	<b>354 321 649</b>
I ny räkning balanseras	354 321 649
<b>Summa</b>	<b>354 321 649</b>

## Resultat och ställning

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

# Finansiella rapporter

## RESULTATRÄKNING

TKR

	NOT	2019	2018
<b>INTÄKTER</b>			
Hysesintäkter	2, 6	178 124	162 869
Förvaltningsintäkter	3, 6	22 529	20 133
<b>Summa intäkter</b>		<b>200 653</b>	<b>183 002</b>
<b>KOSTNADER I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6	-95 556	-94 771
Underhållskostnader		-37 723	-70 195
Fastighetsskatt		-7 578	-6 583
<b>Summa kostnader i fastighetsförvaltningen</b>		<b>-140 857</b>	<b>-171 549</b>
<b>Driftsöverskott</b>		<b>59 796</b>	<b>11 453</b>
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	-27 898	-29 412
<b>Bruttoresultat</b>		<b>31 898</b>	<b>-17 959</b>
Försäljnings- och administrationskostnad	5, 8	-5 330	-7 925
Övriga rörelseintäkter	6, 9	32 498	32 229
Övriga rörelsekostnader	5, 9	-32 546	-26 696
		<b>-5 378</b>	<b>-2 392</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>26 520</b>	<b>-20 351</b>
Finansiella intäkter		15	17
Resultat från andelar i koncernföretag		-14 700	-
Finansiella kostnader		-3 939	-480
<b>Finansnetto</b>	10	<b>-18 624</b>	<b>-463</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 896</b>	<b>-20 814</b>
Bokslutsdispositioner	11	-16 929	32 643
Skatt på årets resultat	12	-1 641	1 289
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-10 674</b>	<b>13 118</b>

## Balansräkning

TKR

TILLGÅNGAR	NOT	2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>	13	1 065	1 337
<i>Summa övriga immateriella anläggningstillgångar</i>		1 065	1 337
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	14		
Förvaltningsfastigheter		1 120 305	708 367
Inventarier och övriga anläggningstillgångar		104 671	46 605
Pågående ombyggnad		92 579	337 617
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		1 317 555	1 092 589
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	15	67 521	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Långfristiga fordringar		15	15
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		67 576	55
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		1 386 196	1 093 981
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Korta fordringar</i>			
Kundfordringar		1 020	325
Fordringar hos koncernbolag		9 570	70 482
Kortfristig fordran mot Göteborgs Stad		526	375
Skattefordran		-	8 628
Övriga fordringar		13 847	30 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	3 703	5 621
<i>Summa korta fordringar</i>		28 666	115 563
<i>Kassa och bank</i>		-	-
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		28 666	115 563
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 414 862</b>	<b>1 209 544</b>

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000	1 000
Uppskrivningsfond		55 162	55 165
Reservfond		7 400	7 400
<i>Summa bundet eget kapital</i>		63 562	63 565
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		362 571	352 950
Aktieägartillskott		2 425	26 000
Årets resultat		-10 674	13 118
<i>Summa fritt eget kapital</i>		354 322	392 068
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>417 884</b>	<b>455 633</b>

## Balansräkning (tkr) forts

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2019-12-31	2018-12-31
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	11	48 908	30 845
<i>Summa obeskattade reserver</i>		48 908	30 845
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Uppskjuten skatteskuld	17	61 186	59 557
<i>Summa avsättningar</i>		61 186	59 557
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till Göteborgs Stad	18	768 475	-
<i>Summa långfristiga skulder</i>		768 475	-
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till Göteborgs Stad	18	-	240 000
Checkräkningskredit Göteborgs Stad	18	-	308 459
Leverantörsskulder		24 878	33 789
Skulder till koncernbolag		3 226	5 372
Skulder till Göteborg Stad		21 340	14 840
Övriga skulder		2 200	1 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	66 765	60 041
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		118 409	663 509
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 414 862</b>	<b>1 209 544</b>

## Förändringar i eget kapital

	AKTIEKAPITAL	UPPSKRIVNINGSFOND	RESERVFOND	FRITT EGET KAPITAL
Ingående balans 2018-01-01	1 000	55 165	7 400	366 750
Erhållna aktieägartillskott				26 000
Utdelning				-13 800
Årets resultat				13 118
<i>Utgående balans 2018-12-31</i>	<i>1 000</i>	<i>55 165</i>	<i>7 400</i>	<i>392 068</i>
Ingående balans 2019-01-01	1 000	55 165	7 400	392 068
Erhållna aktieägartillskott				2 425
Förändring uppskrivningsfond		-3		3
Utdelning				-29 500
Årets resultat				-10 674
<i>Utgående balans 2019-12-31</i>	<i>1 000</i>	<i>55 162</i>	<i>7 400</i>	<i>354 322</i>

Aktiekapitalet utgörs av 10 000 aktier med kvotvärde 100 kr.

## Kassaflödesanalys

TKR

	NOT	2019	2018
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>			
Rörelseresultat		26 520	-20 351
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	21	27 722	29 412
Erhållen ränta		15	17
Erlagd ränta		-6 063	-3 269
Betald skatt		8 616	-114
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>56 810</b>	<b>5 695</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>	22	<b>-335</b>	<b>-19 732</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>56 475</b>	<b>-14 037</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-	-1 360
Investeringar i byggnader och pågående ombyggnad		-249 079	-245 382
Investeringar i koncernföretag		-61 712	-3 714
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-310 791</b>	<b>-250 456</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Utnyttjande av koncernkonto		220 016	255 093
Aktieägartillskott		26 000	7 000
Koncernbidrag		37 800	16 200
Utdelning		-29 500	-13 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>254 316</b>	<b>264 493</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>			
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-
<b>Summa disponibla medel</b>	18	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD</b>			
Nettolåneskuld vid årets ingång		-548 459	-293 366
Ökning/minskning av likvida medel		-220 016	-255 093
<b>Räntebärande nettolåneskuld</b>		<b>-768 475</b>	<b>-548 459</b>

## 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

Hysesintäkterna 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 förvaltnings-tjänster. Intäkterna redovisas 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.

##### Immateriella 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 boksluts-

tillfälle. 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

##### Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för andelarna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när det lämnas. Koncernredovisning har inte upprättats i enlighet med årsredovisningslagen 7 kap 25

##### 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 hänförs 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

	2019	2018
Lokaler	172 794	158 407
Övrigt	5 330	4 462
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>178 124</b>	<b>162 869</b>

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

LOKALER	2019	2018
Inom ett år	187 674	162 799
1-5 år	399 806	272 484
> 5 år	202 854	77 289
<b>Summa</b>	<b>790 334</b>	<b>512 572</b>

Av bolagets kontraktportfölj per 2019-12-31 är 17 % (23) av hyresvärdet (årshyror) uppsägningsbart inom ett år, 58 % (67) senare än ett år men inom fem år och 25 % (10) 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

	2019	2018
Förvaltningsuppdrag	22 521	20 125
Övrigt	8	8
<b>Summa förvaltningsintäkter</b>	<b>22 529</b>	<b>20 133</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Värme	-11 560	-12 660
El och gas	-7 019	-5 535
Vatten och avlopp	-2 363	-2 275
Avfallshantering	-2 464	-2 183
Fastighetsskötsel	-15 257	-17 717
Driftsadministration	-54 632	-51 692
Övriga driftskostnader	-2 261	-2 709
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-95 556</b>	<b>-94 771</b>

#### Operationella leasingkostnader

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

	2019	2018
Inom ett år	4 417	4 230
1-5 år	13 156	9 511
> 5 år	5 613	8 420
<b>Summa</b>	<b>23 186</b>	<b>22 161</b>
Räkenskaps årets betalda leasingavgifter	4 524	4 263

### Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

	2019	2018
<i>Medelantal anställda</i>		
Kvinnor	26	23
Män	35	36
<b>Summa medelantal anställda</b>	<b>61</b>	<b>59</b>
<i>Redovisning av könsfördelning i styrelse och företagsledning, andel kvinnor</i>		
Styrelsen	43 %	29 %
Övriga ledande befattningshavare	43 %	29 %
<i>Löner och ersättningar samt sociala kostnader inklusive personalkostnader</i>		
Löner och andra ersättningar	-34 082	-32 866
Sociala kostnader	-17 697	-15 866
<b>Summa löner och ersättningar</b>	<b>-51 779</b>	<b>-48 732</b>
(varav pensionskostnad)	(-5 520)	(-5 475)
Av företagets pensionskostnader avser 339 tkr (335) företagets VD.		
<i>Löner och ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda</i>		
VD, styrelse	-1 350	-1 299
Övriga anställda	-32 732	-31 567
<b>Summa löner och ersättningar</b>	<b>-34 082</b>	<b>-32 866</b>

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

	2019	2018
<i>Andel av totala intäkter</i>		
Koncernbolag	24 %	25 %
Göteborgs Stad	37 %	35 %
<i>Andel av totala kostnader i rörelseverksamhet</i>		
Koncernbolag	14 %	13 %
Göteborgs Stad	4 %	4 %

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

## Not 7 Av- och nedskrivningar

	2019	2018
<i>Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen</i>		
Immateriella anläggningkostnader	-272	-23
Markanläggningar	-656	-506
Byggnader	-59 878	-23 892
Byggnadsinventarier	-4 063	-2 895
Bredbandsnät	-44	-44
Inventarier bredband	-44	-44
<b>Summa avskrivningar i fastighetsförvaltningen</b>	<b>-64 957</b>	<b>-27 404</b>
<i>Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader</i>		
Avskrivningar inventarier	-1 994	-2 008
<b>Summa planenliga avskrivningar inom försäljnings- och administrationskostnad</b>	<b>-1 994</b>	<b>-2 008</b>
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>-66 951</b>	<b>-29 412</b>

## Not 8 Försäljnings- och administrationskostnad

	2019	2018
Försäljnings- och administrationskostnad	-5 330	-7 925
	<b>-5 330</b>	<b>-7 925</b>
I centrala kostnader ingår betalt arvode till revisionsbyrå Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:		
Revisionsarvode	-180	-170
Rådgivning	-23	-110
<b>Summa arvode</b>	<b>-203</b>	<b>-280</b>

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmanrevision med 82 tkr (176).

## Not 9 Övriga rörelseintäkter och -kostnader

	2019	2018
<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
IT-support	32 302	32 204
Övrigt	196	25
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>32 498</b>	<b>32 229</b>
<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
IT-support	-32 546	-26 696
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>-32 546</b>	<b>-26 696</b>

## Not 10 Finansnetto

	2019	2018
<i>Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar</i>		
Ränteintäkter Göteborgs Stads koncernbank	-	-
Ränteintäkter externt	15	17
<b>Summa finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar</b>	<b>15</b>	<b>17</b>
<i>Finansiella poster hänförliga till företagets skulder</i>		
Räntekostnader Göteborgs Stads koncernbank	-7 276	-3 388
Räntekostnader externt	-2	-23
Aktiverad ränta	3 339	2 931
<b>Summa finansiella poster hänförliga till företagets skulder</b>	<b>-3 939</b>	<b>-480</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-3 924</b>	<b>-463</b>

**Not 11 Bokslutsdispositioner**

	2019	2018
Avskrivningar utöver plan	-18 063	-5 157
Lämnade koncernbidrag	-	-
Erhållna koncernbidrag	1 134	37 800
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-16 929</b>	<b>32 643</b>
IB Ackumulerade avskrivningar utöver plan	30 845	25 688
+ avsättning	18 063	5 157
<b>UB Ackumulerade avskrivningar utöver plan</b>	<b>48 908</b>	<b>30 845</b>
IB Summa obeskattade reserver	30 845	25 688
+ summa avsättningar	18 063	5 157
<b>UB Summa obeskattade reserver</b>	<b>48 908</b>	<b>30 845</b>

**Not 12 Skatt på årets resultat**

	2019	2018
Aktuell skatt	-12	-115
Uppskjuten skatt avseende förändringar i temporära skillnader	-1 629	1 404
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-1 641</b>	<b>1 289</b>

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

	2019	2018
Redovisat resultat före skatt	-9 033	11 829
Skatt enligt gällande skattesats	1 933	-2 602
Bokförda ej avdragsgilla kostnader	-37	-29
Skatteeffekt ej avdragsgilla nedskrivningar	-3 146	-
Skatteeffekt övrigt	-455	-
Justering avseende tidigare år	-	-127
Effekt av ändrade skattesatser	64	4 047
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>-1 641</b>	<b>1 289</b>

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 Immateriella anläggningstillgångar**

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	1 360	-
Inköp	-	1 360
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 360</b>	<b>1 360</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23	-
Årets avskrivningar	-272	-23
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-295	-23
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>1 065</b>	<b>1 337</b>

**Not 14 Förvaltningsfastigheter**

Marknadsvärde	2019	2018
Ingående marknadsvärde	1 640 800	1 521 200
Tillkommande fastigheter/investeringar	390 700	24 853
Fastighetsköp	-	26 493
Fastighetsförsäljning	-180	-
Övrig värdeförändring	54 180	68 254
<b>Utgående marknadsvärde</b>	<b>2 085 500</b>	<b>1 640 800</b>

Vid varje årsskifte värderas bolagets fastighetsbestånd och varje fastighet åsätts ett marknadsvärde. Värdena beräknas genom en värderingsmodell som ska spegla mest sannolika pris vid en försäljning på den öppna marknaden. Det verkliga värdet är inhämtat från extern oberoende värderare.

Underlag för den externa värderingen utgörs av aktuella kontrakterade intäkter, uppgifter angående uthyrda areor respektive vakanta lokaler samt utfall för drifts- och underhållskostnader.

Direktavkastningskravet mellan fastigheterna varierar mellan 4,04 (4,06) % och 7,85 (8,00) %.

**Mark**

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	66 365	63 994
Inköp	-	2 371
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>66 365</b>	<b>66 365</b>
Ingående uppskrivning	70 724	70 724
Försäljningar/utrangeringar	-4	-
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>70 720</b>	<b>70 724</b>
<b>Utgående bokfört restvärde mark</b>	<b>137 085</b>	<b>137 089</b>
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>248 229</b>	<b>178 556</b>

**Markanläggningar**

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	10 156	10 156
Omklassificering	10 963	-
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>21 119</b>	<b>10 156</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 195	-1 689
Årets avskrivningar	-656	-506
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 851</b>	<b>-2 195</b>
<b>Utgående planenligt restvärde markanläggningar</b>	<b>18 268</b>	<b>7 961</b>

**Bredbandsnät byggnad**

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	878	878
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>878</b>	<b>878</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-345	-301
Årets avskrivningar	-44	-44
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-389</b>	<b>-345</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>489</b>	<b>533</b>

**Byggnad**

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	1 352 804	1 321 010
Inköp	-	20 636
Försäljningar/utrangeringar	-	-6 890
Omklassificering	422 504	18 048
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 775 308</b>	<b>1 352 804</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-727 197	-710 299
Försäljningar/utrangeringar	-	6 890
Årets avskrivningar	-59 774	-23 788
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-786 971</b>	<b>-727 197</b>
Ingående uppskrivningar	5 230	5 334
Årets avskrivning på uppskrivningar	-104	-104
<b>Utgående uppskrivningar</b>	<b>5 126</b>	<b>5 230</b>
Ingående nedskrivningar	-68 053	-68 053
Återförd nedskrivning, reversering	68 053	-
Årets nedskrivningar	-29 000	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-29 000</b>	<b>-68 053</b>
<b>Utgående planenligt restvärde byggnad</b>	<b>964 463</b>	<b>562 784</b>
<b>Summa förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 120 305</b>	<b>708 367</b>
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>554 474</b>	<b>515 698</b>

Avskrivningar sker löpande på anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade nedskrivningar. Ackumulerade nedskrivningar utgör nedskrivningar brutto före avskrivning. Återstående kvarvarande ackumulerade nedskrivningar efter avskrivningar uppgår till 29 000 tkr.

**Inventarier**

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	74 433	65 866
Inköp	847	7 753
Försäljning/utrangeringar	-	-5 991
Omklassificering	63 320	6 805
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>138 600</b>	<b>74 433</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-27 828	-28 872
Försäljningar/utrangeringar	-	5 991
Årets avskrivningar	-6 101	-4 947
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-33 929</b>	<b>-27 828</b>
<b>Utgående planenligt restvärde inventarier</b>	<b>104 671</b>	<b>46 605</b>

**Pågående ombyggnad**

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	337 617	163 850
Under året nedlagda kostnader	252 296	203 641
Under året kostnadsfört	-547	-5 021
Under året överfört till anläggningstillgångar	-496 787	-24 853
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>92 579</b>	<b>337 617</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>92 579</b>	<b>337 617</b>

**Not 15 Andelar i koncernföretag**

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Årets anskaffning	61 712	-
Omklassificering	20 509	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>82 221</b>	<b>-</b>
Ingående nedskrivningar	-	--
Årets nedskrivningar	-14 700	--
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-14 700</b>	<b>-</b>
<b>Utgående planenligt restvärde andelar i koncernföretag</b>	<b>67 521</b>	<b>-</b>

Koncernföretag *Dunfin Samfällighetsförening*

Organisationsnummer 717918-3996  
 Antal andelar 1  
 Kapitalandel 95

Bokf. värde 67 521

Koncernföretagets har sitt säte i Göteborg och startade i början på 2018. Koncernredovisning har inte upprättats i enlighet med årsredovisningslagen 7 kap §2.

### Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019	2018
Förutbetalda kostnader	2 888	2 689
Upplupna intäkter	815	2 932
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>3 703</b>	<b>5 621</b>

### Not 17 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:

	2019	2018
<i>Uppskjutna skatteskulder</i>		
Skillnad redovisat värde/skattemässigt värde fastighet	-61 186	-59 557
<b>Uppskjuten skuld/skattefordran, netto</b>	<b>-61 186</b>	<b>-59 557</b>

### Not 18 Skulder till Göteborgs Stad

	Inom 1 år	1-5 år
<i>Låneskulder</i>		
Skulder till Göteborgs Stads koncernbank	-	768 475
<b>Summa låneskulder</b>	<b>-</b>	<b>768 475</b>

Lån har förnyats i januari 2020 med förfall mars 2020.

### Checkräkningskredit mot Göteborgs Stads Koncernbank

	2019	2018
Beviljad kreditlimit	600 000	400 000
Tillgodohavande checkräkningskonto	-	-
Outnyttjad del	-71 525	-91 541
Utnyttjat kreditbelopp	528 475	308 459

### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019	2018
Upplupna räntekostnader	749	447
Upplupna kostnader för underhåll	14 294	10 736
Upplupna kostnader för el, värme och liknande	2 875	3 087
Upplupna personalkostnader	3 076	5 329
Upplupen fastighetsskatt	-	6 503
Förutbetalda hyresintäkter	44 625	33 167
Övriga poster	1 146	772
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>66 765</b>	<b>60 041</b>

### Not 20 Eventualförpliktelser

	2019	2018
Stämpelskatt vid fastighetsförvärv, för vilka uppskov erhållits	11 692	11 663
Ansvarsbelopp, arbetsgivarorganisationen Fastigo	660	655
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>12 352</b>	<b>12 318</b>

### Not 21 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet

	2019	2018
Avskrivningar immateriella anläggningstillgångar	272	23
Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar avseende materiella anläggningstillgångar.	66 679	29 389
Nedskrivning av anläggningstillgång	29 000	-
Återföring av nedskrivning anläggningstillgång	-68 053	-
Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-176	-
<b>Summa justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet</b>	<b>27 722</b>	<b>29 412</b>

### Not 22 Kassaflöde från förändring i rörelsekapital

	2019	2018
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	-12 506	-17 010
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	12 171	-2 722
<b>Summa kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>	<b>-335</b>	<b>-19 732</b>

### 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 eventuell nedskrivningsbehov samt för information om verkligt värde i årsredovisningen. För väsentliga pågående projekt görs interna värderingar för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov.

I samband med årets värdering har en nedskrivning gjorts av affärshuset vid Selma Lagerlöfs Torg med 29 000 tkr samt har bolaget reverserat tidigare gjorda nedskrivningar om netto 39 604 tkr. Utöver detta har också en nedskrivning gjorts av andelarna i intresseföretag (Dunfin samfällighet vid Selma Lagerlöfs Torg) med 14 700 tkr.

Att fastställa nedskrivningsbehov och reversering av tidigare nedskrivningar är en väsentlig och svår bedömningsfråga.

**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 företagens skulder exkl. av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förhållande till finansiella kostnader avseende företagens 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/m<sup>2</sup>.** 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	362 571
Aktieägartillskott	2 425
Årets resultat	-10 674
<b>Summa</b>	<b>354 322</b>

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

I ny räkning balanseras	354 322
<b>Summa</b>	<b>354 322</b>

**Not 27 Händelser efter balansdagen**

Beslut är taget om att Förvaltnings AB GöteborgsLokaler ska överföras till Förvaltnings AB Framtiden under 2020.

För övrigt har inga väsentliga händelser inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknas den 5 februari 2020 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 6 mars 2020.

Göteborg 2020-02-05

Arne Heldtander  
*Styrelseordförande*

Göran Larsson  
*Vice ordförande*

Pia Karlsson

Kerstin Billmark

Robert Hörnquist  
*Verkställande direktör*

Martin Söderlund

Vår revisionsberättelse beträffande denna  
årsredovisning har lämnats 2020-02-05  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Vår granskningsrapport har lämnats 2020-02-05

Gunilla Lönnbratt  
*Auktoriserad revisor*

Hans-Göran Gustafsson  
*Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer*

Johan Abrahamsson

# 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 2019. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 6-21 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 2019 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 24-50. Utöver annan information i detta dokument så rapporterar bolaget till ägaren i rapporten Årsrapport 2019 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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](http://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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

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

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

### **Styrelsens och den verkställande direktörens ansvar**

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

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

Göteborg den 5 februari 2020

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 2019.

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 revisionsred i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman har fattat. En sammanfattning av utförd granskning har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör i en granskningsredogörelse. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för vår bedömning.

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

Göteborg 2020-02-05

Johan Abrahamsson  
*Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige  
i Göteborgs kommun*

Hans-Göran Gustafsson  
*Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige  
i Göteborgs kommun*

## Styrelse, företagsledning och revisorer

<b>Styrelse</b>		<b>FÖDD ÅR</b>	<b>INVALID ÅR</b>
Arne Heldtander	ordförande (M)	1943	2014
Göran Larsson	vice ordförande (MP)	1949	2019
Martin Söderlund	ledamot (D)	1962	2019
Kerstin Billmark	ledamot (S)	1943	2019
Pia Karlsson	ledamot (L)	1966	2019
Peter Ljunggren	suppleant (M)	1975	2019
Karin Alfredsson	suppleant (D)	1972	2019

<b>FÖRETAGSLEDNING</b>		<b>FÖDD ÅR</b>	<b>ANSTÄLLD ÅR</b>
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
Cindy Jonsson	affärsutvecklingschef	1970	2019

<b>Revisorer</b>	
Gunilla Lönnbratt	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Hans-Göran Gustafsson	lekmannarevisor
Johan Abrahamsson	lekmannarevisor

# Flerårsöversikt

(För definitioner, se not 23)

BELOPP I MNKR OM EJ ANNAT ANGES	2019	2018	2017	2016	2015
<b>RESULTATRÄKNING</b>					
Hyresintäkter, brutto	192,9	171,1	175,5	168,6	175,1
Hyresbortfall	-14,8	-8,2	-9,0	-9,1	-9,1
Hyresintäkter, netto	178,1	162,9	166,4	159,6	166,0
Förvaltningsintäkter	22,5	20,1	19,1	20,9	21,5
Driftskostnader	-95,6	-94,8	-89,5	-91,1	-81,5
Underhållskostnader	-37,7	-70,2	-56,0	-34,4	-38,9
Fastighetsskatt	-7,6	-6,6	-5,9	-5,9	-5,5
Driftsöverskott	59,8	11,5	34,2	-49,0	61,5
Avskrivningar i förvaltningen	-39,2	-29,4	-33,2	-29,1	-35,9
Nedskrivningar och återförda nedskrivningar	11,3	-	-	-	0,4
Försäljnings- och administrationskostnad	-5,3	-7,9	-8,4	-9,1	-11,4
Övriga rörelseintäkter	32,5	32,2	25,7	28,1	24,1
Övriga rörelsekostnader	-32,5	-26,7	-21,5	-19,8	-18,3
Finansnetto	-18,6	-0,5	-0,3	-0,7	-2,0
Resultat efter finansnetto	7,9	-20,8	-3,4	18,5	18,5
Bokslutsdispositioner	-16,9	32,6	12,7	5,9	4,9
Skatt på årets resultat	-1,6	1,3	-2,1	-2,8	-5,0
<b>Årets resultat</b>	<b>-10,7</b>	<b>13,1</b>	<b>7,2</b>	<b>9,8</b>	<b>18,3</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>					
Fastigheter	1 120,3	708,4	691,8	685,5	686,3
Övriga anläggningstillgångar	265,9	385,6	200,9	98,1	70,4
Omsättningstillgångar	28,7	115,6	53,5	59,7	50,1
Eget kapital	417,9	455,6	430,3	419,5	420,1
Obeskattade reserver	48,9	30,8	25,7	22,2	17,8
Avsättningar	61,2	59,6	61,0	58,9	56,1
Låneskulder (räntebärande)	768,5	548,5	293,4	240,0	240,0
Rörelseskulder (ej räntebärande)	118,4	115,1	135,8	102,7	72,8
<b>FASTIGHETER</b>					
Taxeringsvärden	802,7	694,3	621,6	627,0	554,3
Lokalymta, m <sup>2</sup>	176 557	167 495	165 492	167 800	167 671
Fastighetsinvesteringar	253	235	150	58	46
Avkastningsvärde	2 085,5	1 640,8	1 521,2	1 472,8	1 373,7
<b>FINANSIERING</b>					
Soliditet, %	32	40	48	52	54
Justerad soliditet, %	55	62	68	72	72
Räntetäckningsgrad, ggr	10,1	18,9	91,4	68,7	28,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	0,5	0,7	0,6	0,6
Genomsnittlig låneränta, %	0,6	0,2	0,1	0,3	0,8
Kassaflöde, exkl investeringar	35,8	6,6	29,7	47,6	53,9
<b>PERSONAL</b>					
Medelantal anställda	61	59	59	61	58
Sjukfrånvaro, %	6,2	6,3	7,2	6,1	6,0
<b>FÖRVALTNING</b>					
Bruttohyra lokaler, kr/m <sup>2</sup>	1 093	1 021	1 060	1 005	1 044
Hyresbortfall lokaler, kr/m <sup>2</sup>	-84	-49	-55	-54	-54
Driftskostnader, kr/m <sup>2</sup>	541	566	541	543	486
Underhållskostnader, kr/m <sup>2</sup>	214	419	338	205	232
Försäljnings- och administrationskostnad kr/kvm	30	59	61	64	79
Driftsöverskott, kr/m <sup>2</sup>	339	68	207	292	367
Vakansgrad lokaler, %	12,7	10,6	8,8	9,8	11,1

# Fastighetsförteckning

FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	Uthyrningsbar LOA* m <sup>2</sup>					TOTAL AREA	TAX. VÄRDE, TKR	BOKFÖRT VÄRDE**, TKR
		KONTOR	BUTIK	INDUSTRI – LAGER	ÖVRIGT				
<b>CENTRUM</b>									
Guldheden 62:1	Dr Fries Torg 6	246	0	115	1 637	1 998	0	4 914	
Heden 24:12	Engelbrektsg 69-71	4 710	0	0	0	4 710	62 000	32 127	
Landala 10:25	Landalagången 3	220	0	35	1 526	1 781	0	11 040	
Lorensberg 53:3	Kungsporsavenyn 18	687	795	0	0	1 482	45 400	41 679	
Majorna 723:7	Karl Johansgatan 12	921	0	0	0	921	0	1 524	
Sävenäs 66:2	Uddeholmogatan 5	202	0	0	326	528	0	265	
Vasastaden 8:10	Haga Kyrkogata 6	1 509	0	0	0	1 509	0	2 601	
<b>Summa Centrum</b>		<b>8 495</b>	<b>795</b>	<b>150</b>	<b>3 489</b>	<b>12 929</b>	<b>107 400</b>	<b>94 150</b>	
<b>VÄSTER</b>									
Järnbrott 164:2	Topasgatan 58	815	0	50	2 541	3 406	0	9 225	
Järnbrott 131:3	Högsbogatan 38	2 758	0	0	0	2 758	16 400	13 147	
Järnbrott 82:3	Axel Dahlströms Torg 1	480	1 721	33	34	2 268	12 067	11 623	
Järnbrott 83:2	Axel Dahlströms Torg 3	0	422	0	1 954	2 376	13 740	6 030	
Styrsö 3:183	Brattenvägen 13	0	0	0	1 142	1 142	0	5 948	
<b>Summa Väster</b>		<b>4 053</b>	<b>2 143</b>	<b>83</b>	<b>5 671</b>	<b>11 950</b>	<b>42 207</b>	<b>45 973</b>	
<b>HISINGEN</b>									
Backa 1:3	Brunnsbotorget 3	0	2 018	767	0	2 785	13 338	9 536	
Backa 104:1	Lisa Sass gata 22-24	2 875	0	0	46	2 921	16 400	7 268	
Backa 104:7	Lisa Sass gata 12	0	0	0	4 155	4 155	63 377	45 073	
Backa 255:1	Selma Lagerlöfs Torg	0	0	0	0	0	0	0	
Backa 256:1	Selma Lagerlöfs Torg	5 080	0	0	0	5 080	40 800	185 463	
Backa 257:1	Selma Lagerlöfs Torg	0	3 385	0	589	3 974	51 400	172 676	
Biskopsgården 29:14	Vårväderstorget 6	1 877	5 544	1 416	3 136	11 973	55 277	40 739	
Biskopsgården 31:3	Blåsvädersgatan 1	0	0	0	770	770	4 769	472	
Biskopsgården 99:1	Höstvädersgatan 1	5 278	399	97	2 550	8 324	49 800	46 770	
Biskopsgården 87:3	Länsmanstorget 2	0	2 634	245	46	2 925	12 912	10 568	
Biskopsgården 91:2	Länsmanstorget 1	0	0	0	1 377	1 377	0	11 169	
Brämregården 72:8	Virvelvindsgatan 8A	0	0	0	1 880	1 880	0	8 704	
Brämregården 78:1	Gustav Daléngsgatan 2	0	1 328	0	0	1 328	12 681	25 281	
Kyrkbyn 89:6	Kyrkbytorget 6	0	135	0	1 708	1 843	0	6 143	
Röd 135:1	Nordhagsvägen 2A	0	0	0	1 716	1 716	0	9 379	
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	42 897	36 473	
<b>Summa Hisingen</b>		<b>16 648</b>	<b>19 195</b>	<b>2 551</b>	<b>21 472</b>	<b>59 866</b>	<b>363 651</b>	<b>615 714</b>	
<b>NORR</b>									
Ångered 81:1	Fjällblomman 9	811	1 100	50	6 907	8 868	0	19 233	
Bergsjön 2:41	Rymdtorget 9	1 214	2 428	600	3 058	7 300	32 200	18 670	
Hjällbo 37:40	Hammarkulletorget 61	2 159	582	0	13 581	16 322	12 933	128 627	
Hjällbo 60:3	Bergsgårdsgården 80	888	4 094	67	4 984	10 033	23 287	35 982	
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	83 400	99 248	
Kortedala 134:4	Kortedala Torg 3	3 099	1 399	2 495	882	7 875	35 723	12 014	
Kortedala 134:6	Kortedala Torg 1	1 192	681	170	587	2 630	13 349	11 965	
Kortedala 136:7	Kortedala Torg 8	1 482	4 023	723	2 507	8 735	42 412	32 837	
Kortedala 21:4	Hundraårsgatan 32	0	0	0	2 858	2 858	0	20 345	
Kortedala 50:3	Förstamajgatan 2B	8 588	180	433	0	9 201	41 700	85 371	
Kortedala 17:1	Minutgatan 2	0	0	0	1 364	1 364	4 441	327	
<b>Summa Norr</b>		<b>34 890</b>	<b>14 487</b>	<b>4 985</b>	<b>37 450</b>	<b>91 812</b>	<b>289 445</b>	<b>464 619</b>	
<b>SUMMA GÖTEBORGSLOKALER</b>		<b>64 086</b>	<b>36 620</b>	<b>7 769</b>	<b>68 082</b>	<b>176 557</b>	<b>802 703</b>	<b>1 220 456</b>	

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

\*\* Bokfört värde inkl. byggnadsinventarier.

GöteborgsLokaler bildades 1996 och bedriver idag

# 2

## kärnverksamheter



### Fastighets- förvaltning



43  
tillsvidareanställda



Förvaltar  
436 700 kvm



24  
handelsplatser



Investeringar  
253 mnkr



### Framtidens IT



19  
tillsvidareanställda



1 663  
användare



10 968  
ärenden 2019



12  
kundbolag

# Om Göteborgs Lokaler

## Ägarförhållande

Förvaltnings AB Göteborgs Lokaler 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.

## Ägardirektiv

Ägaren fastslår ägardirektivet för bolaget.

### Ägardirektivets roll

Ägardirektiv för Förvaltnings AB Göteborgs Lokaler utgår tillsammans med bolagsordningen, riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag, ägardirektiv för Göteborgs Stadshus AB, ägardirektiv för Higab AB, kommunfullmäktiges budget, övriga av kommunfullmäktige beslutade styrande dokument och riktlinjer samt anvisningar från kommunstyrelsen och Stadshus AB grunden för stadens ägarstyrning av Förvaltnings AB Göteborgs Lokaler.

### Kommunfullmäktiges mål

Kommunfullmäktiges budget är det övergripande styrdokumentet för Göteborgs Stads bolag och anger prioriterade mål som ska brytas ned och omsättas i praktisk handling av bolagen. Bolagen inom Stadshuskoncernen ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och låta de tre perspektiven

miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet sätta sin prägel på verksamheten.

Göteborgs Lokalers styrelse ska årligen fastställa ett mål- och inriktningsdokument, utifrån bolagets roll, långsiktiga strategier samt kommunfullmäktiges budget, som anger hur målen ska uppnås. Baserat på mål- och inriktningsdokumentet ska bolagsledningen utarbeta en verksamhetsplan med konkreta och kvantifierbara mål samt med beskrivning över hur målen ska nås.

### De kommunala befogenheterna

Bolagets verksamhet ska bedrivas enligt kommunalrättsliga principer och de regelverk i övrigt som styr bolagets verksamhet och som mer i detalj regleras i bolagsordningen.

### Det kommunala ändamålet

Göteborgs Lokaler är ett bolag som äger och förvaltar kommersiella lokaler, främst vid stadsdelstorgen. Bolaget ska i första hand utveckla kommersiella lokaler för handel och service, kontor och offentlig verksamhet. Syftet är att åstadkomma lokala och välfungerande handels- och mötesplatser till nytta för de boende, de verksamma och besökare i närområdet. Bolaget ska vara en betydelsefull aktör på fastighetsmarknaden genom att värna och aktivt arbeta för att utveckla kommersiella fastigheter samt tillhandahålla specialistkompetens inom sitt verksamhetsområde.

### STADSDELSHUS MED RUM FÖR KULTUR.

Det nya stadsdelshuset på Selma Lagerlöfs Torg skall fungera som ett hållbart vardagsrum för medborgarna. Fasadens form har hämtat inspiration från teaterns ridåer och dess fönstren skapar en lekfullhet som visar upp husets innehåll för publiken på torget.



## Bolagets uppdrag

GöteborgsLokaler ska bedriva kostnadseffektiv och rationell fastighetsförvaltning. Bolagets uppdrag består i att förvalta och utveckla det egna fastighetsbeståndet samt bedriva externförvaltning för systerbolagen inom lokalkoncernen, bolagen inom Framtidenkoncernen samt förvaltningar i staden. Bolaget ska säkerställa bästa möjliga helhetslösningar och hitta långsiktigt lönsamma användningsområden för det förvaldade 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.

## Affärsmässig samhällsnytta

Nyproduktion av fastigheter för kommersiellt ändamål ska bedrivas och kännetecknas av långsiktiga affärsmässigt motiverade ställningstagande på såväl kommersiella grunder som med beaktande av den samhällsnytta bolaget ska generera till staden. GöteborgsLokaler ska genom aktiv affärsutveckling hitta alternativa användningsområden för icke fungerande handelsplatser, lokalfastigheter och lokaler. Bolaget ska vara lyhört för såväl sina egna kunder som de närboendes efterfrågan. Bolaget ska säkerställa en ekonomisk och stabil tillväxt för att skapa ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande. Vid behov sker finansiell samordning såväl inom lokalkoncernen som inom Stadshus AB koncernen.

## Hållbar utveckling

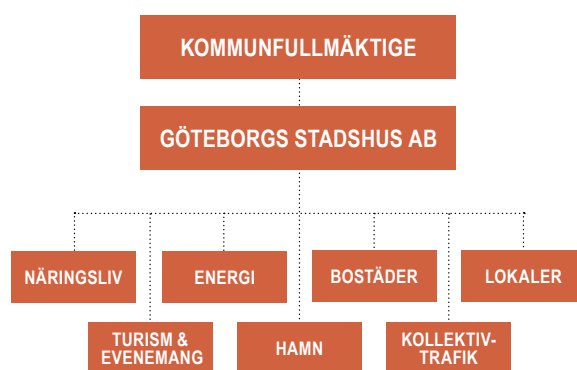
GöteborgsLokaler ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och låta ett helhetstänkande, som beaktar såväl ekologiska som sociala och ekonomiska aspekter, vara vägledande vid fullgörande av sitt uppdrag. I syfte att minska negativ miljöpåverkan ska bolaget inom ramen för affärsmässighet ligga i framkant avseende miljöarbete och miljöutveckling. Särskild uppmärksamhet ska riktas mot energieffektivisering i fastigheterna samt val av material i syfte att skapa en god miljö. GöteborgsLokaler ska ge sina hyresgäster förutsättningar att ta eget ansvar för den miljöpåverkan som uppkommer i den egna verksamheten. Bolaget ska främja integration, mångfald och motverka diskriminering. Genom ett proaktivt och ömsesidigt samarbete med fastighetsägare och övriga intressenter ska bolaget aktivt arbeta för trygghets- och trivselkapande åtgärder på handelsplatserna och i dess närmaste omgivning samt bidra till en god bostadssocial situation i Göteborg.

## Samverkan

GöteborgsLokalers dialog med Göteborgssamhället är viktig och ska präglas av öppenhet. Bolaget ska bedriva ett öppet och nära samarbete med stadens bolag och förvaltningar samt externa intressenter. Bolaget ska samverka med bostadskoncernen för att bidra till en god bostadssocial situation.

## En del av Göteborgs Stad

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



## 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 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 lös-

ningar 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.”*

**LYCKAD INVIGNING.** GöteborgsLokaler har uppfört tre fastigheter på det nya Selma Lagerlöfs Torg. Sist att invigas var Fiskhuset som återigen fått en självklar plats mitt på torget. Fiskhandlare Bert Hillberg började sälja fisk från sin fiskbil i Backa redan 1976. Nu tar han fiskhandeln in i en ny era i ett helt nytt Fiskhus.





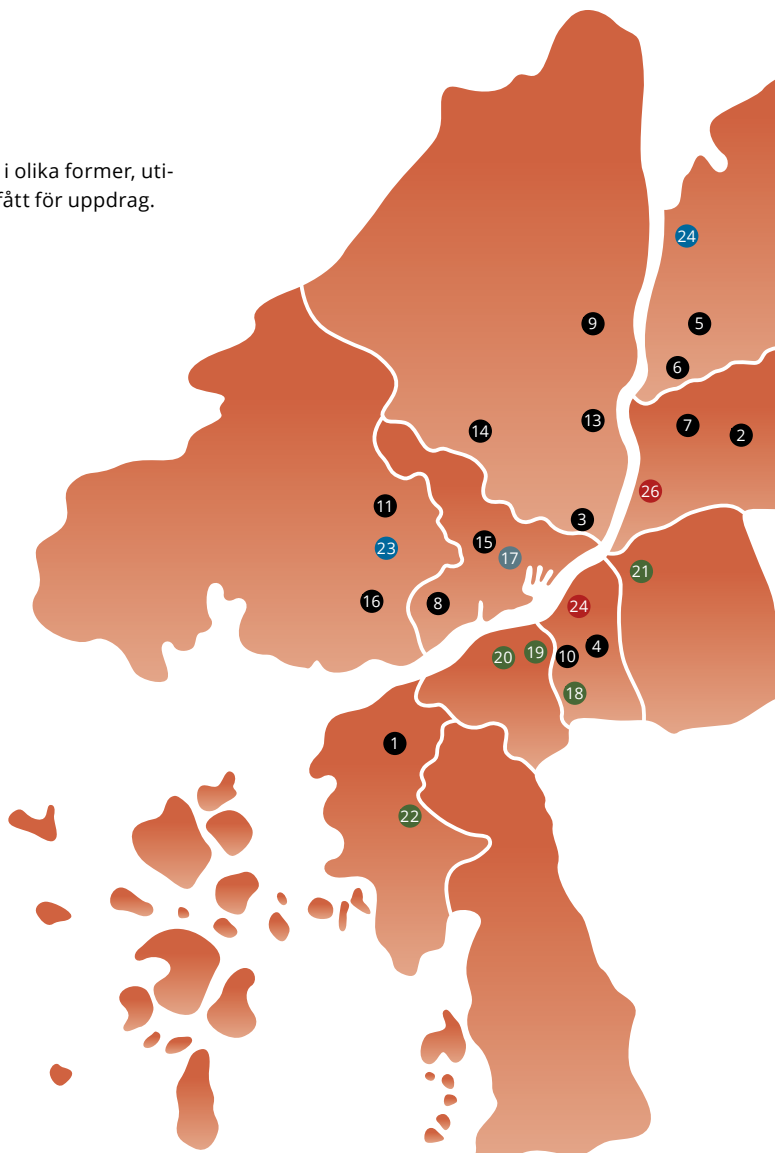
GöteborgsLokaler hanterar 24 handelsplatser. Detta sker i olika former, utifrån vad det är för fastighetsägande och vad bolaget har fått för uppdrag.

#### Fastighetsförvaltning, teknisk förvaltning och centrumutveckling:

- 1 Axel Dahlströms Torg
- 2 Bergsjön Centrum
- 3 Brunnsbotorget
- 4 Focus
- 5 Hammarkulletorget
- 6 Hjällbo Centrum
- 7 Kortedala Torg
- 8 Kyrkbytorget
- 9 Kärra Centrum
- 10 Landala Torg
- 11 Länsmanstorget
- 12 Rannebergen Centrum
- 13 Selma Lagerlöfs Torg
- 14 Tuve Torg
- 15 Wieselgrensplatsen
- 16 Vårväderstorget

#### Fastighetsförvaltning och teknisk förvaltning:

- 17 Kville saluhall



## 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 Göteborgs Stads Parkering AB och Fastighetskontoret. Ekonomisk förvaltning med uthyrning och förädling har GöteborgsLokaler för bolagen i Bostadskoncernen och för Trafikkontoret.

De externförvaltade lokalerna finns primärt i de bostadsområden som Bostadskoncernen äger och förvaltar. Den uthyrbarsbara ytan för externförvaltningen uppgår till 260 143 m<sup>2</sup>.

### 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. Men i de flesta fall i kollektivtrafiknära lägen. När Göteborg åter ökar byggtakten deltar GöteborgsLokaler i stadsutvecklingsprojekt tillsammans med Bostadskoncernen och andra aktörer, till exempel i Rannebergen, Selma stad, Bergsjön, Hjällbo och Kärra.

De kommersiella lokalerna i ägda fastigheter består i huvudsak av kontor, butiker och lager samt fritids- och samlingslokaler. Den uthyrbarsbara ytan uppgår till 176 557 m<sup>2</sup>.

### GöteborgsLokalers totala förvaltning

	Antal kontrakt	Yta m <sup>2</sup>	Hyresvärde* mnkr	Bruttovakans %
Externförvaltning	1 719	260 143	287	6,1 %
Ägda fastigheter	1 035	176 557	203	12,7 %
	<b>2 754</b>	<b>436 700</b>	<b>490</b>	<b>8,8 %</b>

\* Hyresvärde avser 2019 års hyror

**Externförvaltning och centrumutveckling:**

- 18 Dr Fries Torg
- 19 Haga
- 20 Linné
- 21 Olskroken
- 22 Radiatorget

**Externförvaltning:**

- 23 Friskvåderstorget
- 24 Gårdsten Centrum

**Centrumutveckling:**

- 25 Stora Saluhallen
- 26 Slakthusområdet

## 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 2019 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 arbetsätt.

Under 2019 har bolaget tagit fram en strategi, Hållbar IT, för att minska miljöpåverkan från verksamheten, som beaktar hållbarhetsaspekter inom inköp, drift och avfall.

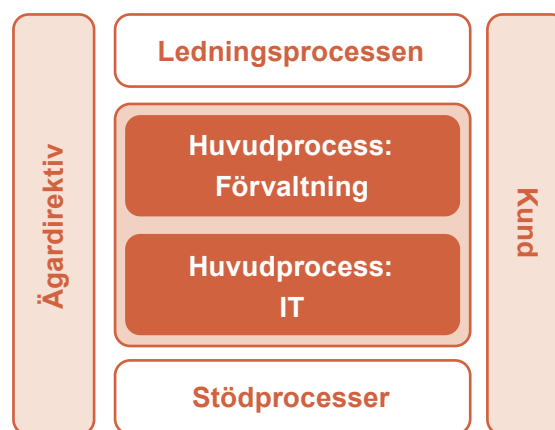
## Bolagsstyrning

GöteborgsLokaler har kalenderår som redovisningsperiod. Senaste årsredovisningen godkändes på årsstämman 2019-03-08. Bolagets ettåriga plan har som utgångspunkt GöteborgsLokalers 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.

GöteborgsLokalers interna styrinstrument består av ägardirektiv, bolagsordning och styrelsens arbetsordning. Och till det finns styrande dokument såsom 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.

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 bissysslor. Dessa ska i så fall godkännas av arbetsgivaren.

GöteborgsLokaler har ett antal processer som bolaget arbetar utifrån, huvudprocesserna är Förvaltning och IT.



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.

### 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 24.

Som aktiebolag har GöteborgsLokaler också revisorer, vilka utses på årsstämman av ägaren Göteborgs Stad. Revisorerna granskar bolaget och avlämnar revisionsberättelse, se sid 22.

## Bolagets värdegrund

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 förhållningssätt:  
Vi bryr oss*



### Mer än nöjd kund

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

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



### Mer än kompetenta

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

*Göteborgs Stads förhållningssätt:  
Vi tänker nytt*



### Mer än kommersiellt

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

*Göteborgs Stads förhållningssätt:  
Vi arbetar tillsammans*

## 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, Källered och i Sisjön. För Kulan i Gamlestaden påbörjas ett omtag av befintliga planer då ny ägare tillträtt. Allums expansionsplaner ligger på is men det byggs mycket bostäder och annan extern storhandel i området i det som kallas Partille Port. Mölndals nya centrum har varit öppet i ett år. I Källered storsatsar IKEA på nytt varuhus och flera större handelsfastigheter i anslutning till det nya varuhuset. I Kungälv öppnade under året Kongahälla Shopping

som är ett regioncentrum som förväntas nå över 2 Mdkr i omsättning. Detta har satt sina spår på Kungälv's innerstadskärna där många mindre butiker har flyttat. I Härryda kommun planeras för ett stort köpcentrum i anslutning till Landvetter men även nya utvecklingsområden som ex. Landvetter Södra.

Hyres- och fastighetsmarknaden för kontor är fortsatt stark i Göteborgsregionen. Efterfrågan på effektiva och moderna lokaler i tillgängliga lägen är stor, medan äldre fastigheter med sämre effektivitet och omoderna installationer tappar i attraktivitet. Nyproducerade fastigheter

med citynära lägen efterfrågas av hyresgästerna och hyran för en sådan lokal ligger över 3 000 kr/m<sup>2</sup>. Det finns flera kontorsprojekt under produktion till exempel i Gårda, Gamlestaden och Gullbergsvass. Ännu så länge finns det avsättning för all nyproducerad yta och vakansgraden för kontor har totalt sett haft en sjunkande utveckling.

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

Den bostadsutbyggnad som sker och planeras i Göte-

borg koncentreras till befintliga bostadsområden med goda kommunikationer, handel 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. En ny trend är även utvecklingen av bostäder i nära anslutning till externa handelsområden som ex. Partille och Sisjön.

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.



**EN SCENTRAPPA.** Den stora trappan i Stadsdelshuset kan även fungera som en scen. På så sätt förvandlas entrén till en levande mötesplats där vad som helst kan hända.

Mötesplats

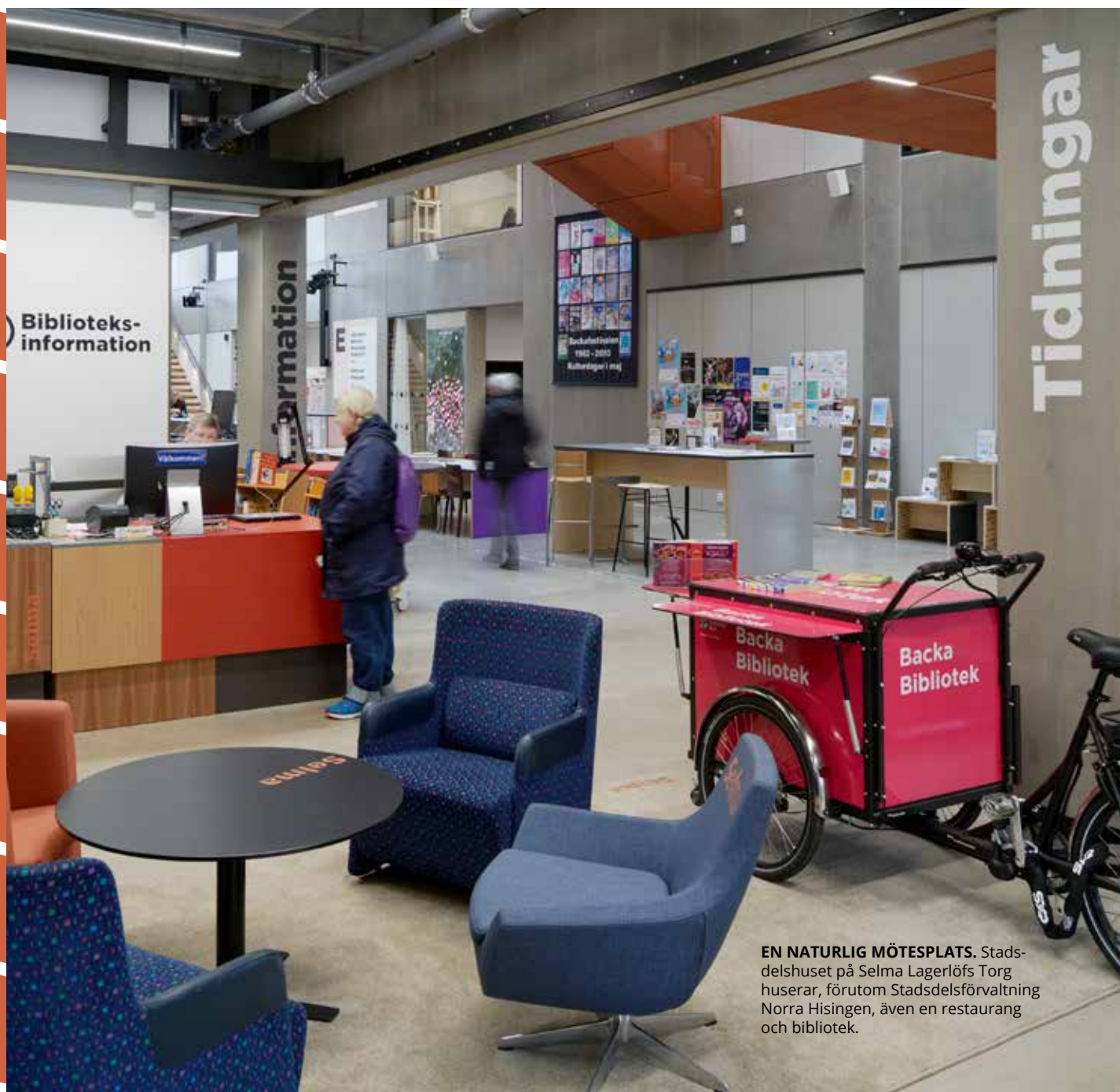
# Hållbarhetsredovisning

I och med att GöteborgsLokaler ägs i sin helhet av Göteborgs Stad så finns många hållbarhetsaspekter naturligt i bolagets dna. De många torgaktiviteterna, stadsutvecklingsprojekt och det ständiga arbetet med att förvalta och utveckla trygga och attraktiva handelsplatser, har skapat en naturlig plats för social hållbarhet inom bolaget.

Tillsammans med miljöarbete och ISO-certifieringar ger det en stabil grund för att fortsätta utveckla hållbarhetsarbetet för att möta en hållbar utveckling inom ännu fler områden. Genom ett strukturerat hållbarhetsarbete får GöteborgsLokaler inte bara modeller för att identifiera förbät-

ringsområden utan det ger också ett bättre underlag för att minska risker.

Efter att det under 2018 var fokus på att kartlägga hur GöteborgsLokaler har manövrerat hållbarhetsfrågorna har 2019 varit året då bolaget har påbörjat arbetet med att strukturera ramen för hållbarhetsarbetet. Målsättningen är att utifrån denna ram under 2020 uppdatera hållbarhetsmålen och skapa en hållbarhetsplan för hur GöteborgsLokaler ska arbeta från 2020-2030 för att minska klimatpåverkan och bidra positivt till den hållbara utvecklingen.



**EN NATURLIG MÖTESPLATS.** Stadsdelshuset på Selma Lagerlöfs Torg huserar, förutom Stadsdelsförvaltning Norra Hisingen, även en restaurang och bibliotek.

## Globala mål för hållbar utveckling

Under 2019 har GöteborgsLokaler analyserat och genomlyst sitt hållbarhetsarbete utifrån Förenta Nationernas globala mål för hållbar utveckling. Av dessa 17 mål har GöteborgsLokaler identifierat fem globala mål som de som bolaget har störst möjlighet att arbeta med och påverka på väg mot en hållbar framtid. De mål bolaget valt att fokusera på är: Mål 7, säkerställa tillgång till ekonomiskt överkomlig, tillförlitlig, håll-

bar och modern energi för alla. Mål 8, verka för varaktig, inkluderande och hållbar ekonomisk tillväxt, full och produktiv sysselsättning med anständiga arbetsvillkor för alla. Mål 10, minska ojämlikheten inom och mellan länder. Mål 11, göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. Mål 12, säkerställa hållbara konsumtions- och produktionsmönster.





## 7. Hållbar energi för alla

### Arbeta med att minska energianvändningen och arbeta mot förnybara energikällor.

Människans påverkan på klimatet är ett av vår tids största hot. Som fastighetsägare och förvaltare så är den största påverkan på miljön elförbrukningen och uppvärmningen. Därför arbetar GöteborgsLokaler aktivt med att minska energianvändningen. Det sker genom optimering av drift och övervakning samt med energibesparande åtgärder utifrån gällande energiplan som sträcker sig till och med 2020. Under 2019 har bolaget påbörjat arbetet med att uppdatera energideklarationer för fastigheterna. Dessa kommer att ligga till grund för den nya energiplanen som beräknas vara färdig sommaren 2020 och som kommer fokusera på hur bolaget kan minska sin energiförbrukning och bidra till förnybara energikällor under 2021-2030.

För att såväl nya som befintliga fastigheter i beståndet ska ha en hållbarhetsprofil som tilltalar både hyresgästers framtida krav och framtida lagkrav så har bolaget beslutat att bygga och renovera (vid större renoveringar) till Miljöbyggnad silver vilket ger en byggnad med låg energianvändning och reducerad klimatpåverkan. På längre sikt medför det förhoppningsvis stabilare värdering av fastigheterna samt minskade driftskostnader och lägre bolagsrisk.

Som en del i att minska klimatpåverkan från energiförbrukningen så köper GöteborgsLokaler el märkt med bra miljöval.

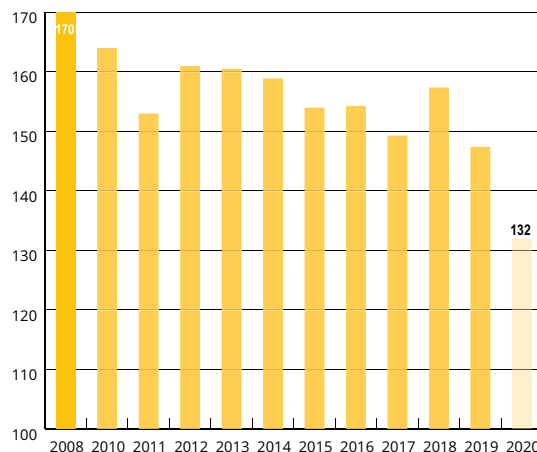
Bolaget har under 2019 arbetat vidare med energiplan och energimål. Exempel på åtgärder genomförda under året är:

- 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.

GöteborgsLokaler följer kommunfullmäktiges prioriterade mål inom miljöområdet, Göteborgs Stads handlingsplan för miljön 2018–2020, klimatstrategiskt program samt Göteborgs Stads miljöprogram 2013–2020. Nytt miljöprogram för Göteborgs Stad kommer 2020/2021.

### GöteborgsLokalers energimål 2008–2020, kWh/m<sup>2</sup> (fastighetsel och fjärrvärme)

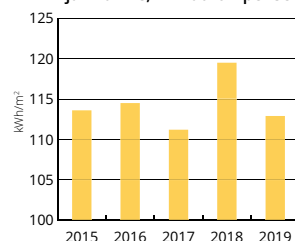
Reviderad inför 2014. 2008 är referensår. 2010–2019 är verkligt utfall.



### Fjärrvärme

Utfallet blev 112,9 kWh/m<sup>2</sup> för 2019. Jämfört med 2018 har värmeförbrukningen minskat med 6,6 kWh/m<sup>2</sup>. Tack vare flera optimeringar har förbrukningen minskat med totalt 5,5 %.

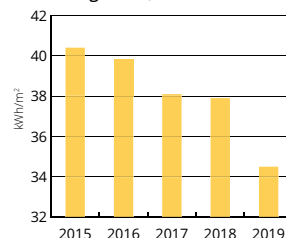
### Fjärrvärme, klimatkompenserad, kWh/m<sup>2</sup>



### Fastighetsel

Utfallet blev 34,5 kWh/m<sup>2</sup> för 2019. Jämfört med 2018 har elförbrukningen sjunkit med 3,4 kWh/m<sup>2</sup> vilket ger en total minskning på 9 %.

### Fastighetsel, kWh/m<sup>2</sup>



## Resor

Genom att handelsplatserna ligger där människor bor främjas ett hållbart konsumtionsmönster när kunderna kan undvika att ta bilen till affären.

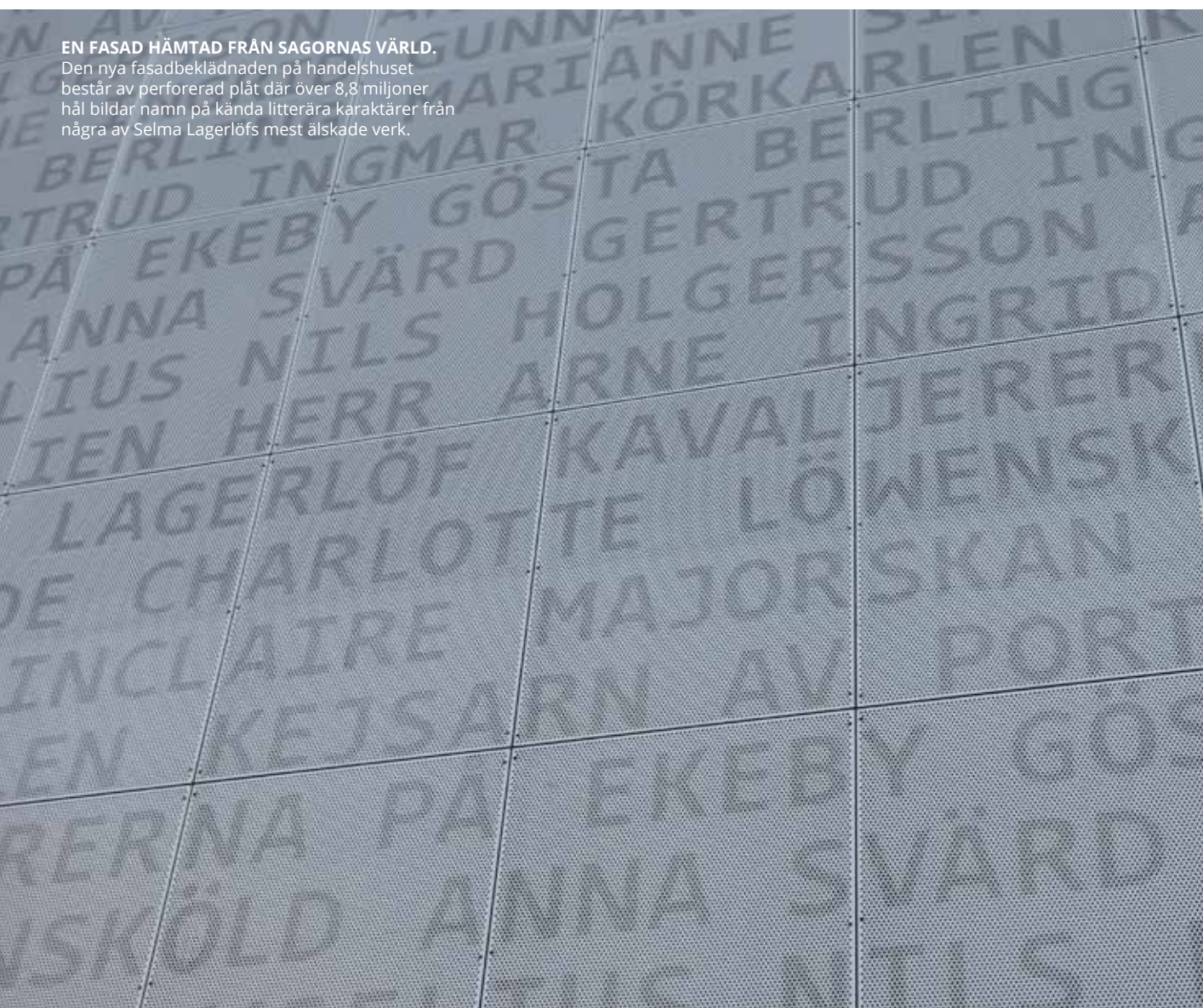
GöteborgsLokaler genomförde under 2019 en resvalsundersökning för att minska klimatpåverkan från anställdas resor till och från jobbet samt på arbetstid. Undersökningen visade att 26 % av bolagets anställda fortfarande tar sig till jobbet med bil vilket enligt Trafikkontoret bör kunna minskas med bolagets centrala placering i staden, för att minska miljöbelastningen men också köer i staden vilket i sin tur bidrar till mer utsläpp. I och med byggnationen av Västlänken minskar framkomligheten och staden önskar en minskning om 20 % av biltrafiken.

I övrigt så såg personalen utmaningar med att cykla under arbetstid till möten i och med vädret, packning m.m. Därmed beslutades det att köpa in ponchos och cykelväskor. Personalen upplevde ibland platsbrist av trygga och väderskyddade cykelparkeringar. Idag finns två cykelgarage, planer finns på att komplettera med fler väderskyddade cykelparkeringar.

Sedan flera år är bolaget en cykelvänlig arbetsplats. Medarbetarna har tillgång till cyklar, elcyklar och elbilar för miljövänliga transporter inom staden under arbetstid.

## EN FASAD HÄMTAD FRÅN SAGORNAS VÄRLD.

Den nya fasadbeklädnaden på handelshuset består av perforerad plåt där över 8,8 miljoner hål bildar namn på kända litterära karaktärer från några av Selma Lagerlöfs mest älskade verk.







## 8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

**Vara en ansvarsfull arbetsgivare genom att arbeta med kontinuerlig kompetensutveckling och likabehandling, men även genom att skapa hållbara handelsplatser där hyresgästerna kan skapa tillväxt.**

Antalet tillsvidareanställda uppgick vid årets slut till 65 personer (61) varav 30 kvinnor (26) och 35 män (35). Antalet nyanställningar under året var 11 (9) och antalet avgångar av tillsvidareanställda var 7 (5). Bolaget tillhandahöll under året 6 (3) praktikplatser och tog emot 9 (4) feriearbetande skolungdomar.

### Arbetsmiljö

GöteborgsLokaler följer upp och utvärderar sitt arbetsmiljöarbete 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. Sjukfrånvaron uppgick till 6,2 procent (6,3).

Trygghet och säkerhet för medarbetare prioriteras högt. Bolaget har därför både krisstöd och incidentberedskap alla tider på året.

Under 2019 påbörjades arbetet med ISO-certifiering inom arbetsmiljö, ISO 45001 som beräknas vara klart första halvåret 2020.

### Medarbetarsamtal och medarbetarundersökning

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.

Under hösten 2019 genomfördes en medarbetarundersökning inom Göteborgs Stad i vilken GöteborgsLokaler deltog. Resultatet kom i januari 2020. Bolaget fick från denna undersökning bl.a. följande index, HME (Hållbart Medarbetar Engagemang) med ett utfall på 82 (föregående mätning 75). Index-utfallet överträffade bolagets mål för mätningen.

### Ekonomisk tillväxt

GöteborgsLokaler har som uppdrag att förvalta och långsiktigt utveckla de lokala torgen och lokaler som är en viktig del i stadsmiljön. Genom att skapa attraktiva och trygga handelsplatser lägger bolaget grunden för uthyrningar till välfungerande och attraktiva verksamheter. Bolaget hyr ut lokaler och på så sätt bidrar GöteborgsLokaler till en infrastruktur för lokalt näringsliv. Ett lokalt näringsliv som kan skapa förutsättningar för ekonomisk tillväxt.



## 10. Minskad ojämlikhet

### Skapa trygga, attraktiva handelsplatser, kostnadsfria evenemang öppna för alla och social hänsyn i upphandlingar.

GöteborgsLokaler arbetar aktivt med att minska ojämlikhet. Genom att öka jämställdhet och verka för att alla människor, oavsett ålder, kön, funktionsnedsättning, ras, etnicitet, ursprung, religion eller ekonomisk eller annan ställning, blir inkluderade i det sociala, ekonomiska och politiska livet. En likabehandlingsplan har tagits fram i samråd med fackliga företrädare. Bolagets utgångspunkt, syfte och mål med planen utgår från diskrimineringslagen. Allas lika värde är en grundläggande utgångspunkt i GöteborgsLokalers arbete. Som ett bolag inom Göteborgs Stad står GöteborgsLokaler bakom Förenta Nationernas principer för mänskliga rättigheter. De innefattar frågor kring arbetsvillkor, miljö och korruption.

GöteborgsLokalers handelsplatser är för alla. Och alla

skall ha möjlighet till vardagsnära handel och service. Torgen är en plats där besökarna skall känna sig välkomna och trygga oavsett kön, etnicitet, religion, funktionsvariation eller ålder. Detta gör GöteborgsLokaler genom hur bolaget planerar utbud och service samt hur handelsplatserna utformas bl.a. genom tillgänglighetsanpassningar.

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.

Den 25 november lyste delar av Göteborg upp i orange. Syftet var att uppmärksamma kampanjen Orange Day som vill synliggöra och motverka våld mot kvinnor och flickor. Dagen uppmärksammades också med belysning i orange på flera av GöteborgsLokalers torg och internt med en föreläsning för medarbetarna rörande våld mot kvinnor och flickor.

**ORANGE DAY.** Den 25 november lyste flera av GöteborgsLokalers handelsplatser, i likhet med många platser runt om i världen, upp i orange för att synliggöra och motverka våld mot kvinnor och flickor. Här ser vi entrén till Hjällbo Centrum bada i ett orange sken.





## 11. Hållbara städer och samhällen

### **Förvalta, renovera och bygga hållbara fastigheter samt att bidra till attraktiva handelsplatser där människor kan känna trygghet och finna ett vardagsnära utbud av varor och tjänster.**

GöteborgsLokaler har ägarens uppdrag att förvalta och långsiktigt utveckla bolagets lokaler och fastigheter. Genom uthyrningar till välfungerande och efterfrågade verksamheter erbjuds göteborgarna nära vardagshandel och service. Näringslivet får tillgång till lokaler för att driva sina verksamheter. Bolaget driver också ett gediget trygghets- och tillgänglighetsarbete. Vid ett antal handelsplatser arbetar torgvärdar med att öka tryggheten för lokalhyresgäster och besökare.

Genom att handelsplatserna ligger där människor bor, har besökarna nära och kan gå, cykla eller åka kollektivt. Det främjar ett hållbart inköpsmönster och behovet av biltransporter minskar. En promenad gör gott för hälsan också.

### **Centrumutveckling**

Arbetet med att ha attraktiva handelsplatser stöds av centrumutveckling genom bland annat återkommande lokala evenemang, effektiv marknadsföring och kommunikation, utbildningar för lokalhyresgästerna och trevliga torgmiljöer. I Sverige är GöteborgsLokaler unika genom att ha anställda centrumutvecklare med ansvar för den sociala hållbarhetsdimensionen av handelsplatsens funktion. På handelsplatserna finns företagareföreningar eller marknadsråd där centrumutvecklarens roll är att leda arbetet tillsammans med handlarna för att få alla handlare att känna sig engagerade och delaktiga.

### **Samverkan**

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 exempelvis genom nedanstående:

- Framtiden byggtveckling för att skapa funktionella och ekonomiskt bärkraftiga lokaler vid deras nybyggen. Detta sker där lokaler planeras i bostadsfastigheterna.
- Göteborgs Stads olika nätverk inom exempelvis Hållbarhet, Kommunikation, Personal, IT, Ekonomi och Fastighet. Nätverken är forum för att samarbeta, sprida goda exempel, informationsutbyte i nya och etablerade frågor samt utvecklingsarbete.
- Stadsutveckling med flera olika aktörer i Selma stad, Hjällbo, Hammakullen och Biskopsgården.

### **Handla lokalt**

Detaljhandelsskiftet är en angelägen fråga för de flesta fastighetsförvaltare idag och många hyresgäster dras med lägre lönsamhet. Det finns en pågående diskussion kring förändrade konsumtionsmönster, hållbarhet och lokal handel. Många stadskärnor runt om i Sverige har gått samman i en kampanj för att lyfta lokala butiker och ge fysiska butiker och verksamheter uppmuntran och uppmärksamhet. GöteborgsLokaler har sedan tidigare etablerat kampanjen Locals of Gbg via hemsidan [www.localsofgbg.se](http://www.localsofgbg.se). Därför har det varit naturligt för GöteborgsLokaler att ta ett eget grepp om Locals is the new Black, som är en kampanj som främjar den fysiska handeln. Att uppmuntra att handla lokalt, att inte bara shoppa på nätet utan att faktiskt fortsätta stödja sina lokala handlare för att minska miljöpåverkan av transporter och bidra till den ekonomiska hållbarheten i närområdet.

## 12. Hållbar konsumtion och produktion

**Hållbara inköp, minimera kontorets avfall, återbruka material från renoveringar, tillse att hyresgästerna har goda möjligheter att sortera sitt avfall och påverka dem att fatta hållbara val.**

Inom området omställning till en hållbar produktion och konsumtion har GöteborgsLokaler identifierat följande områden där bolaget kan bidra till en hållbar utveckling.

### Kravställning

För att såväl nya som befintliga fastigheter i beståndet ska ha en hållbarhetsprofil som tilltalar både hyresgästers framtida krav och framtida lagkrav så har bolaget beslutat att bygga och renovera (vid större renoveringar) till Miljöbyggnad silver (se tidigare s. 38). 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 Byggnadsdeklarationen, en webbaserad tjänst för medvetna materialval. På detta sätt bygger GöteborgsLokaler hus som under sin livstid har en begränsad miljöpåverkan.

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.

### Avfall

Under året har bolaget arbetat aktivt med att minska kontorets avfall genom regelbundna möten med inköpsansvarig för att öka medvetenheten vid inköp och förebygga avfall. Bolaget har kommit överens med närliggande lunchrestauranger om att köpa hämtmat i flegångslådor. Man har även köpt in fler bestick och tallrikar för att undvika engångsartiklar. Avfallssorteringen har uppdaterats med fler fraktioner såväl i soprum som på kontoret samt så har städföretag informerats om vikten av sortering. Bolaget har också köpt in flegångsmaterial till catering och använder Tage (Göteborgs Stads återvinningsställe) för avyttring av övertaliga möbler, där möblerna kommer till användning inom annan verksamhet i staden.

Vad det gäller avfall hos hyresgästerna har GöteborgsLokaler under 2019 kartlagt de olika avtal som hyresgästerna



**OMFATTANDE ÅTERBRUK.** Vid renoveringen av fastigheten på Engelbrektsgränd 69-71 har flera material tagits till vara för återbruk.

har. Under 2020 har bolaget som målsättning ta fram avfallsplaner för samtliga fastigheter. Bolaget planerar även att ta fram hållbarhetsmål för avfall för att öka sorteringen och minska restavfallet.

### Återbruk

När byggnader rivs eller renoveras slängs ofta befintligt byggmaterial som egentligen går att återanvända. GöteborgsLokaler genomför årligen renoveringar och lokalanpassningar av fastigheterna. Under 2019 har arbetet med återbruk tagit fart, inledningsvis i samband med en totalrenovering av GöteborgsLokalers fastighet på Engelbrektsgränd 69-71 då bolaget har valt att göra inventeringar för att se över vilka delar av fastigheten som kan tas till vara och säljas vidare för användning någon annanstans. Några exempel på material som skulle gå att ta till vara och användas någon annanstans är kök, badrum, armaturer, dörrar, glaspartier, gipsplattor från tak och brandskåp. Direkt återbruk på plats kommer att ske i form av fastighetens teak-fönster i original från 60-talet som kommer att renoveras och helt eller delvis återbrukas i fastigheten.

## Verktyg för att säkerställa hållbarhetsarbetet

- Certifierade ledningssystem ISO 9001 och ISO 14001. Sedan 2015 är bolaget certifierat inom kvalitet, ISO 9001 och sedan 2018 inom miljö, ISO 14001. För närvarande genomförs ett arbete med att certifiera också inom arbetsmiljö, ISO 45001.
- Interna revisioner genomförs som en del av ISO-certifieringarna både med hjälp av anställda internrevisorer men även med hjälp av konsult som genomför internrevisioner.
- IA-systemet är ett avvikelshanteringssystem. Det är ett system för att rapportera, övervaka och åtgärda avvikelser för att verksamheten hela tiden ska förbättras. Där rapporterar bolagets anställda avvikelser inom exempelvis hyresavtal, arbetsmiljö men bolaget registrerar även avvikelser från internrevisioner och ISO-revisioner där.
- Medarbetarundersökningar genomförs vartannat år i ett stadengemensamt system, senast höst/vinter 2019.
- För att följa upp vad företagets lokalhyresgäster tycker om bolaget genomförs kundundersökningar vartannat år, senast våren 2019. 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 sådant händer.
- Klimatkompensationsrapport till Göteborg Stad årligen rörande resor, energiförbrukning etc.
- Göteborgs Stads Handlingsplan för miljön följs upp för de parametrar som rör GöteborgsLokaler såsom minskning av avfall, utökning av cykelparkeringar, krav på miljöledningssystem etc.
- Tillbudsrapportering och riskbedömningar.
- Leverantörsbedömningar.

**TORGETS KUTTERSMYCKE.** Fiskhuset är placerat mitt emellan handelshuset och stadsdelshuset och är med sin röda färg och spetsiga form ett självklart landmärke i Selma stad.












I tabellen nedan presenteras status för 2019 års övergripande mål.

■ = bolaget har nått målet

■ = bolaget har nästan nått målet

■ = bolaget har ännu en bit kvar för att nå målet

Område	Mål 2019	Utfall 2019	Status	Kommentar	Kopplande globala mål
<b>Miljö:</b> fjärrvärme	117,1 kWh/m <sup>2</sup>	112,9 kWh/m <sup>2</sup>	<span style="color: green;">■</span>	Utfallet blev 112,9 kWh/m <sup>2</sup> för 2019. Jämfört med 2018 har värmeförbrukningen minskat med 6,6 kWh/m <sup>2</sup> . Tack vare flera optimeringar har förbrukningen minskat med totalt 5,5 %. Målet baseras på en sänkning med 2 % jämfört med föregående år.	
<b>Miljö:</b> el	37,1 kWh/m <sup>2</sup>	34,5 kWh/m <sup>2</sup>	<span style="color: green;">■</span>	Utfallet blev 34,5 kWh/m <sup>2</sup> för 2019. Jämfört med 2018 har elförbrukningen sjunkit med 3,4 kWh/m <sup>2</sup> vilket ger en total minskning på 9 %. Målet baseras på en sänkning med 2 % jämfört med föregående år.	
<b>Miljö:</b> fjärrvärme+el	154,4 kWh/m <sup>2</sup>	147,4 kWh/m <sup>2</sup>	<span style="color: green;">■</span>	Energimålen utgörs av total energimängd som är fjärrvärme plus el (ej hyresgäst-el eller egenproducerad el) köpt energi.	
<b>Ekonomi:</b> Rörelse-resultat	20,1 mnkr	26,5 mnkr	<span style="color: green;">■</span>	Bolagets rörelseresultat överskrider budget med 6,4 mnkr. Avser till större delen reverseringar på återförda nedskrivningar.	
<b>Ekonomi:</b> resultat efter finansnetto	16,4 mnkr	7,9 mnkr	<span style="color: orange;">■</span>	Bolagets resultat efter finansnetto avviker negativt mot budget med -8,5 mnkr. Avser till större delen nedskrivning på andelar i koncernföretag.	
<b>Medarbetare:</b> HME hållbart medarbetarengagemang.	75	82	<span style="color: green;">■</span>	Under 2019 genomfördes en medarbetarundersökning inom Göteborgs Stad. Resultatet från denna undersökning kom i januari 2020. Skala 0-100.	
<b>Medarbetare:</b> sjukfrånvaro	Under 2 %	6,2 %	<span style="color: red;">■</span>	Sjukfrånvaro kort, som längst 14 dagar ligger på 1,72 %.	
<b>Intern kund (IT):</b> SLA	> 4,15	4,20	<span style="color: green;">■</span>	Framtidens IT följs upp genom överenskommelser i SLA (Service Level Agreement). Skala 0-5.	
<b>Kund:</b> värdindex	68	70	<span style="color: green;">■</span>	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 2019. Värdindex för ägda lokaler blev 70. Skala 0-100.	

## Hållbara initiativ 2019

### Hållbar förvaltning



Bolaget har under året utvärderat huruvida man ska erbjuda gröna hyresavtal men har kommit fram till att det enbart träffar en del av hyresavtalen och riskerar att innebära stor administration och begränsad miljönytta. Göteborgs-Lokaler har under 2019 istället beslutat att genomföra en ny strategi, Hållbar förvaltning, som kommer att gälla för samtliga fastigheter. Hållbar förvaltning utvecklas tillsammans med Higab och kommer att innebära målsättningar inom områden som energianvändning, vattenanvändning, avfall, transporter, miljöpåverkan från byggnation och renovering, cirkularitet etc. i linje med målsättningar för Göteborgs Stad i och med nya miljöprogrammet och GöteborgsLokalers hållbarhetsmål för 2021-2030.

### Hållbar IT



Under 2019 har Framtidens IT arbetat med att ta fram en strategi, Hållbar IT, för att kunna styra arbetet mot tydliga hållbarhetsmål. Redan idag har samtliga av Framtidens IT:s

1600 användare personliga utskrifter och man har minimerat energiförbrukning med energisnåla servrar där man delar kapaciteten med andra bolag. Men den nya strategin kommer att inkludera tydliga miljömål inom områdena inköp, drift och avfall. Exempel inom de olika områdena kan vara inom inköp genom att mäta hur många produkter som är märkta med TCO Certified, inom drift genom nudging gällande beteende hos användare för att minska energiförbrukning och inom avfall genom att förlänga användningen av utrustningen upp mot fem år.

Arbetet inkluderar också att undersöka hur bolagets leverantörer agerar och kort efter en förfrågan om bolagets serverhallsleverantörs miljöprofil på elförbrukningen så bytte de glädjande nog till grön el. Ett gott exempel på att ingen kan göra allt men alla kan göra något. Det är de många små bollarna som sätts i rullning och hur aktörer kan inspirera varandra som förhoppningsvis kommer att utgöra den stora förändringen mot ett hållbart samhälle.

## Hållbara evenemang



GöteborgsLokaler anordnar ca 80 evenemang om året på stadens torg, alltifrån loppisar, nationaldagsfirande, sommarkalas och mycket annat. Nu tar bolaget ett steg mot att minska klimatavtrycket och öka fokus på hur bolaget kan bidra positivt till viktiga hållbarhetsområden för verksamheten. I slutet på november genomfördes årets julmarknad på Tuve Torg som var pilot för Hållbara evenemang. Här ligger en betydande miljöpotential, då det gäller ett stort antal återkommande händelser. Målsättningen är att steg för steg göra evenemangen mer hållbara.

För att få systematik i arbetet använder GöteborgsLokaler planeringsverktyget Hållbart evenemang, som täcker in många för bolaget viktiga frågor; tillgänglighet, säkerhet,

mångfald, cirkularitet, avfall och miljöpåverkan. Verktøyet utgörs av en checklista om över 100 parametrar inom områdena miljö, socialt och organisation. Ett evenemang klassas som hållbart om en viss andel av kriterierna uppfylls och man kan också välja att certifiera ett evenemang med hjälp av en extern revisor.

Nytt på julmarknaden i år var till exempel ekologisk glögg och ekologiska pepparkakor, ett pysseltält där barnen fick pyssla med naturprodukter och en fiskedamm med hållbar fångst i form av second hand-leksaker och böcker. Andra områden som fick sig en genomgång tack vare verktyget var områden som avfall, mångfald, tillgänglighet och säkerhet.



**HÅLLBART.** GöteborgsLokalers julfirande på Tuve Torg fungerade som pilot för framtida, hållbara evenemang.

## Utblick 2020

GöteborgsLokaler kommer att fortsätta att arbeta aktivt för att utveckla hållbarhetsarbetet under 2020. Bland annat genom att ta fram en ny hållbarhetsplan med utgångspunkt i de globala målen, bolagets nya energiplan och Göteborgs Stads nya miljöprogram. Den nya energiplanen beräknas bli klar till sommaren 2020 efter att alla energideklarationer på fastigheterna är uppdaterade. Planen tas fram för perioden 2021-2030 med målet att minska energiförbrukningen/öka energieffektiviteten samt se hur bolaget kan bidra till förnybara energikällor. En annan viktig del är bolagets arbete med

Hållbara evenemang som kommer att fortlöpa under 2020 på ett antal evenemang runt om i staden. Målsättningen är också att i slutet av 2020 börja agera i enighet med den nya fastighetsförvaltningsstrategin Hållbar förvaltning. Men det viktigaste som GöteborgsLokaler tar med sig under 2020 är att man i stort och smått, i de många besluten, reflekterar över hur bolaget kan agera mer hållbart.

Det är under detta decennium som de stora förändringarna kommer att behöva ske.



**HELT NYTT HANDELSHUS.** Det nya handelshuset på Selma Lagerlöfs Torg huserar en större livsmedelsbutik, vårdinrättningar, serveringar och en handfull andra verksamheter. Vid invigningen i augusti 2019 ringlade köerna långa utanför entréerna under hela dagen.







# GÖTEBORGLOKALER

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Besöksadress: Åvägen 40

Postadress: Box 5265, 402 25 Göteborg

Tel 031 – 335 01 00

[goteborgslokaler.se](http://goteborgslokaler.se)

En del av Göteborgs Stad



**Göteborgs  
Stad**

