



GöteborgsLokaler

Årsredovisning

2020

Detta är GöteborgsLokaler

VARDAGEN. GöteborgsLokaler arbetar dagligen för att stadens lokala torg ska vara en plats där kunder och besökare vill handla, mötas och umgås. I år bär årsredovisningen temat Vardagen. Bilderna är tagna på våra handelsplatser och berättar om vardagen på torget. Vill du läsa mer om vad GöteborgsLokaler gjort under 2020, gå gärna in på vår hemsida och klicka in under nyheter, eller besök vår LinkedIn-sida.



GöteborgsLokaler är ett fastighetsbolag som ägs av Göteborgs Stad. 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. GöteborgsLokalers handelsplatser och lokaler bidrar till ett välfungerande vardagsliv för göteborgarna och ett lokalt näringsliv. En god tillgång till bra handel, service och trygga mötesplatser.

Bolaget har också 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.

GöteborgsLokaler ägs av Göteborgs Stad vilket innebär att företaget arbetar för och med boende, besökare och företagare. För en hållbar stad – öppen för världen.

Förvaltade ytor, m ²	435 376
Förvaltade hyresavtal	2 835
Totala intäkter, tkr	250 097
Fastighetsvärde, tkr	2 177 559
Rörelseresultat, tkr	30 329
Uthyrningsgrad, %	87
Resultat efter finansnetto, tkr	13 896
Synlig soliditet, %	33
Värdindex	70

Innehåll

VD HAR ORDET	3
---------------------	---

ÅRSREDOVISNING

Förvaltningsberättelse	4
Finansiell information	5
Intäkter och resultat	5
Förvaltningsfastigheter	5
Finansiella risker och känslighetsanalys	5
Känslighetsanalys	5
Finansiering	6
Utsikter 2021	6
Styrelsens förslag till vinstdisposition	6
Resultat och ställning	6
Finansiella rapporter	7
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Förändringar i eget kapital	9
Kassaflödesanalys	10
Noter med redovisningsprinciper	11
Revisionsberättelse	20
Rapport om årsredovisningen	20
Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar	21
Granskningsrapport	23
Styrelse, företagsledning och revisorer	23
Flerårsöversikt	24
Fastighetsförteckning	25

OM GÖTEBORGSLOKALER

En del av Göteborgs Stad	27
Ägardirektiv	27
Kommunfullmäktiges styrning	27
Det kommunala ändamålet	28
Bolagets uppdrag	28
Vision	29
Affärsidé	29
GöteborgsLokalers fastigheter	30
Ägda fastigheter	30
Externförvaltning	30
Framtidens IT	31
Bolagsstyrning	31
Revisorer och lekmannarevisorer	31
Bolagets värdegrund	32
Lokaler för handel och kontor i omvärlden	32

HÅLLBARHET

Mål 7. Hållbar energi för alla	36
Fjärrvärme	36
Fastighetsel	36
Hållbar förvaltning	37
Utmaning 2021	37
Utblick 2030	37
Mål 8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt	38
Arbetsmiljö	38
Ekonomisk tillväxt	38
Utmaning 2021	38
Utblick 2030	38
Mål 10. Minskad ojämlikhet	39
Mål och utfall 2020	39
Utmaning 2021	39
Utblick 2030	39
Mål 11. Hållbara städer och samhällen	40
Centrumutveckling	40
Samverkan	40
Handla lokalt	40
Mål och utfall 2020	40
Utmaning 2021	41
Utblick 2030	41
Mål 12. Hållbar konsumtion och produktion	42
Kravställning	42
Återbruk	42
Avfall på kontoret	42
Mål och utfall 2020	42
Utmaning 2021	42
Utblick 2030	42



En annorlunda vardag

Bland de särskilda insatser vi gjort under 2020 för att lindra effekterna av pandemin är att 265 av våra kunder kunnat ta del av det hyresstöd som för dem totalt sett innebär en halvering av hyran under 1 april till 30 juni 2020. Staten har bidragit med 25 % och vi på GöteborgsLokaler med våra systembolag står för 25 %. Dessutom har vi beviljat omkring 400 uppskov med hyran. För att underlätta för våra kunder har vi också bistått med information kring olika statliga stödformer som är möjliga att söka för företag som drabbas av pandemin. Vi träffar och har kontakt med våra hyresgäster och stöttar också på flera andra sätt. Exempelvis delar vi ut handsprit när vi besöker våra hyresgäster, vi har tagit fram affischer samt golvdekaler för att kommunicera "håll avstånd", gett tips på hur de kan jobba i butiken för att kunna ta hand om kunderna på ett klokt sätt, utbildning i sociala medier med mera.

Även om ingenting varit som vanligt under det gångna året och även om vår verksamhet, precis som våra kunders, fått ställas om har vi haft samma ledstjärna som alltid – att göra göteborgarnas vardag enklare. På GöteborgsLokaler strävar vi efter att alltid vara en stöttande partner till de många företag som driver verksamhet på våra lokala handelsplatser. När krisen kommer och marknaden förändras drastiskt blir det än viktigare och arbetet får en delvis ny inriktning. Att behålla nära vardagshandel och service blir allt viktigare, även när allt återgår till det normala. Både för ekonomin, för miljön och för människorna som bor där. För det hållbara lokalsamhället betyder de lokala handelsplatserna inte bara någonstans att göra sina vardagsinköp. Rätt hanterade blir de också en trygg och trevlig mötesplats.

GöteborgsLokaler är sprunget ur de allmännyttiga bostadsbolagen och bildades en gång för att på ett professionellt sätt hantera de lokala handelsplatser som finns i bostadsområden runt om i Göteborg. Under några år tillhörde vi som bolag lokalklustret inom Stadshus AB, men sedan våren 2020 är vi tillbaka i Framtidenkoncernen, tillsammans med allmännyttan. Det ger oss bättre möjligheter att arbeta ännu närmare tillsammans, bilda lokala team och ta oss an den gemensamma uppgiften att få bort alla områden från polisens lista över särskilt utsatta områden. Ett arbete som går under namnet Superförvaltning. I det framgångsrika arbetet i Gårdsten har det varit tydligt hur vi kan bidra genom att bland annat säkerställa att kriminell verksamhet inte tar sig in på de lokala handelsplatserna. Tillsammans har vi kunnat stärka och bygga upp en sund verksamhet där alla har områdets bästa för ögonen.

För att stötta och påtala vikten av den fysiska handeln har GöteborgsLokaler sedan tidigare etablerat kampanjen Locals of Gbg. I år har vi också valt att ta ett eget grepp med kampanjen Local is the new Black. Den uppmuntrar människor att handla lokalt, att inte bara shoppa på nätet. Det minskar miljöpåverkan från transporter och kunderna bidrar till den ekonomiska och sociala hållbarheten i närområdet. I dessa tider har många av handlarna också gett kunder möjlighet att beställa varor från sin lokala butik och sedan hämta dem utanför.

Inför nästa år vidareutvecklar vi även det kostnadsfria kursprogrammet för våra kunder. Platser och tider anpassas efter företagets verksamheter och programmet omfattar ämnen som e-handel och säkerhet.

Ytterligare en organisatorisk förändring sker när Framtidens IT under 2021 går över till stadens gemensamma organisation för IT-frågor: Intraservice. På så vis samlas kraften och kompetensen kring de frågor som all verksamhet idag är så beroende av – digitalisering.

GöteborgsLokaler är nog mest känt för de lokala stadsdelstorgen men mindre känt kanske är att vi även äger andra fastigheter. I år har vi påbörjat renovering och påbyggnad av tre våningar av vår kontorsfastighet på Engelbrektskatan där Stadsdelsförvaltning Centrum och Bostadsbolaget haft sitt kontor. Vi passar också på att bygga samman hög- och lågdelen för att skapa ett bättre nyttjande av värdefull central mark. Byggnaden kommer då bättre att harmoniera med övriga hus i kvarteret som också genomgått en omvandling.

Vårt arbete är en viktig del i stadens verktygslåda för att skapa ett hållbart samhälle, framför allt ett tryggt och attraktivt lokalsamhälle och en välfungerande vardag för göteborgarna. Vi skapar systematik i arbetet genom att vi sedan många år är kvalitetscertifierade och ISO-certifierade inom miljö. Under året har vi kompletterat med en ISO-certifiering av arbetsmiljöarbetet.

Ett år som detta sätter press på många organisationer och dess medarbetare. Det är därför med glädje och stolthet jag ser hur alla GöteborgsLokalers medarbetare ställer upp på ett fantastiskt sätt för att stötta och hjälpa våra kunder på de lokala handelsplatserna. I svåra tider som vi har och har haft under det gångna året blir det tydligt att alla strävar mot samma mål med samma värdegrund. Alla bidrar med sin kompetens för att engagera sig i våra lokalhyresgästernas tuffa utmaningar under pandemin och tillsammans hitta kreativa lösningar för att behålla den så viktiga lokala handeln.

*Göteborg i februari 2021
Robert Hörnquist, vd*



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, organisationsnummer 556082–4897, avger härmed årsredovisning av bolagets verksamhet under 2020.

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler är ett helägt dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden, vilket ägs i sin helhet av Göteborgs Stadshus AB som har Göteborgs Stad som ensam ägare.

Finansiell information

Intäkter och resultat

Bolagets hyresintäkter uppgick 2020 till 192,4 mnkr (178,1), vilket är en ökning med 14,3 mnkr mot föregående år. Per kvadratmeter uppgår hyresintäkten till 1 085 kr (1 009). Hyresbortfallet till följd av vakanser och rabatter ökade till 20,8 mnkr (16,8), i utfallet ligger extra reduktioner avseende kvartal två Covid-19 på -0,8 mnkr samt att bolaget erhållit statligt stöd mot motsvarande belopp. Förvaltningsintäkterna om 24,6 mnkr (22,5) består huvudsakligen av arvoden för utförda förvaltningstjänster. Driftskostnader och centrala kostnader uppgår till totalt till -111,4 mnkr (-95,6). Årets underhåll uppgick till -23,7 mnkr (-37,7) vilket motsvarar 134 kronor per kvadratmeter (214). Bolagets finansnetto uppgick 2020 till -16,4 mnkr (-18,6). I bokslutet har en nedskrivning gjorts av andelarna i samfälligheten Dunfin med -6,6 mnkr efter värdering (-14,7).

Resultat efter finansiella poster uppgick till 13,9 mnkr (7,9). Årets resultat efter bokslutsdispositioner, koncernbidrag och skatt uppgick till 3,9 mnkr (-10,7).

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 2020 är inhämtat från extern oberoende värderare.

Bolagets fastighetsbestånd har ett totalt avkastningsvärde på 2 178 mnkr (2 085) att jämföra med bokfört värde på 1 254 mnkr (1 221). Det totala värdet på 2 178 mnkr motsvarar 12 285 kr/m² (11 812).

Förändring av fastigheternas värde under 2020

	MNKR
IB	2 085,5
Tillkommande fastigheter/investeringar	86,8
Värdeförändring	5,3
UB	2 177,6

Årets värdering innebär en ökning av avkastningsvärdet. Värdeförändring mellan åren är i princip oförändrad.

Investeringar

Årets investeringar uppgick till 87 mnkr (253) inklusive energiinvesteringar.

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 %	+/- 2,1
Drifts- inkl. centrala kostnader	1 %	-/+ 1,1
Hyresbortfall	10 %	-/+ 2,1
Underhållskostnader	10 kr/m ²	-/+ 1,8

Kontraktens löptid

De flesta hyreskontrakt, cirka 60 %, 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 cirka 70 % av hyresvärdet.

Vakans

Bruttovakansgraden för bolagets lokaler var vid årsskiftet 13,0 % (12,7), vilket motsvarar en yta om cirka 22 961 m² (22 455). En stor del av vakansen, cirka 12 536 m² är avställda i väntan på ombyggnad. Den justerade bruttovakansen till reell vakans blir 5,9 % (4,7).

Räntor

Räntekostnaderna är för närvarande på mycket låga nivåer. Från och med april sker all upplåning via koncernmodern Förvaltnings AB Framtiden som i sin tur har all upplåning via Göteborgs Stads koncernbank. Ökning av lån/checkkredit avser ombyggnation/lokanpassningar som är aktiverade under året samt att bolagets fastighet på Engelbrektsgratan är på gång med en större ombyggnad/tillbyggnad och påbyggnad som beräknas vara klar vid utgången av år 2022.

Finansnettots räntekänslighet

Under antaganden om oförändrad lånevolym vid utgången av 2020, oförändrad räntebindningstid samt positionssammansättning avseende räntexponeringen 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.

Finansnettot räntekänslighet 2020-2023, mnkr

RÄNTEANTAGANDE	2019	2020	2021	2022
Ränteantagande	2020	2021	2022	2023
Räntenivå 2020-12-31	- 9	- 8	- 7	- 6
Räntenivå +1 procentenhet	-	10	-9	-9

Finansiering

GöteborgsLokaler har en stark finansiell ställning. Det egna kapitalet uppgår vid periodens slut till 422 mnkr (418). Den synliga soliditeten uppgår till cirka 33 % (32). Utifrån fastigheternas beräknade avkastningsvärde uppgår bolagets justerade egna kapital till 1 204 mnkr (1 181) efter beaktande av uppskjuten skatt. Detta ger en justerad soliditet på cirka 56 (55) %. All finansiell verksamhet och riskhantering inom bolaget är samordnad och hanteras av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden (föregående år 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 2021

GöteborgsLokaler är tillbaka i Framtidenkoncernen och kommande år kommer att präglas mycket av Framtidens strategi för utvecklingsområden med tillhörande Superförvaltning. Det koncerngemensamma målet är: Framtidenkoncernen ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

Superförvaltning i utvecklingsområden

Bolaget är aktivt i fyra av de sex utvecklingsområdena med handelsplatserna Bergsjön Centrum, Hammarkulle-torget (där Bostadsbolaget är ägare från 1 jan 2021), Hjällbo Centrum, Vårväderstorget, Friskväderstorget (ägare Bostadsbolaget) och Länsmanstorget. Redan idag bedriver GöteborgsLokaler utvecklingsarbete i flera av dessa.

I Hjällbo pågår sedan ett par år ett utvecklingsprojekt, en omfattande och långsiktig satsning tillsammans med bolag inom Framtidenkoncernen samt med privata aktörer. GöteborgsLokaler arbetar med platsutvecklingen och ska tillföra området ett hundratal bostäder i nära anslutning till centrumkärnan. Dessutom ska handelslokaler effektiviseras. Stiftelsen Tryggare Sverige kommer att genomföra en nulägeskartläggning för att se över förbättringspunkter och åtgärder, både på kort och lång sikt, och därmed säkerställa rätt insatser.

För Vårväderstorget pågår ett platsutvecklingsprojekt som tar sikte på handelsutveckling samt förbättring av platsens fysiska miljö. Syftet är att stärka torget som mötespunkt för områdets invånare.

Trygghet centralt i superförvaltning

Tryggheten har sedan länge varit en prioriterad fråga på alla GöteborgsLokalers handelsplatser och trygghetsarbete ingår också i bolagets uppdrag från ägaren. Inom superförvaltningen är trygghetsfrågorna centrala och därför kommer stora delar av arbetet framöver också att inriktas mot trygghetsinsatser. De erfarenheter och det utvecklingsarbete som GöteborgsLokaler genomför på de handelsplatser som idag ligger inom särskilt utsatta områden kommer också att kunna utnyttjas på övriga handelsplatser som bolaget förvaltar.

Fastighetsförvaltning och förändringar i fastighetsbeståndet

Inom den ordinarie fastighetsförvaltningen och kundvården kommer felanmälningsfunktionen att utvecklas vidare. Bolaget ska också öka styrningen för att uppnå högre grad av kostnadseffektiva åtgärder liksom god planering av ny- och ombyggnadskostnader. Ombyggnad av fastigheten på Sten Sturegatan, Heden 24:12, pågår och planeras vara klar 2022. Fastigheten kommer att totalrenoveras samt byggas på med 3,5 våningsplan.

Enligt kommunfullmäktiges budget har Göteborgs Stads-hus beslutat att utreda försäljningar av fem av GöteborgsLokalers fastigheter: Kungssportsavenyn 18, Lisa Sass gata 12, Karl Johansgatan 12, Brattenvägen 13 och Nordhagsvägen 2 A. Försäljning av dessa fastigheter kommer att innebära ett betydande resultatbortfall för GöteborgsLokaler och påverka bolagets resultat med 7,5 miljoner kronor per år. Beslutet är ännu inte formellt fattat då ärendet flera gånger bordlagts i kommunstyrelsen.

Hållbar utveckling i alla dimensioner

Fler av bolagets evenemang på Göteborgs vardagsnära stadsdelstorg, från Hjällbo till Linné, kommer att genomföras som hållbara event. Inom ramen för superförvaltningen kommer centrumutvecklingen att bidra till samverkan för tryggare och säkrare platser genom att löpande under året skapa attraktiva aktiviteter riktade till alla invånarna kring de stadsdelstorg som bolaget förvaltar.

Inom hållbarhetsområdet fortsätter bolaget arbetet med inriktning på Hållbar förvaltning, Hållbar IT och Hållbara evenemang. Ytterligare information finns i avsnittet Hållbarhetsredovisning.

Inom kommunikationsområdet fortsätter arbetet med fokus på kostnadseffektivitet, bland annat genom satsningar på digitalisering och rörlig media. I och med ökat distansarbete under 2020 har implementationen av digitala arbetssätt accelererat. Bolaget är väl rustat för fortsatt utvecklings- och förbättringsarbete på detta område.

Verksamhetsförändring inom Framtidens IT

Verksamheten Framtidens IT går under 2021 över till Göteborgs Stad Intraservice. Verksamhetsövergången innebär att 18 medarbetare lämnar bolaget liksom support och IT-utveckling för omkring 1 600 användare inom bostads- och lokalkoncernen. Att 30 % av medarbetarna går över till annan organisation inom staden kommer att påverka bolagets gemensamma delar.

Ekonomi och påverkan på resultatet

GöteborgsLokaler förväntas göra ett positivt resultat efter finansnetto 2021.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står (kronor):

Ingående balanserade vinstmedel	354 321 649
Under året erhållet aktieägartillskott	-
Årets resultat	3 926 866
Summa	358 248 515

Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

Utdelning	6 288 000
-----------	-----------

Resultat och ställning

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

Finansiella rapporter

RESULTATRÄKNING

TKR

	NOT	2020	2019
INTÄKTER			
Hysesintäkter	2, 6	192 400	178 124
Förvaltningsintäkter	3, 6	24 565	22 529
Summa intäkter		216 965	200 653
KOSTNADER I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN			
Driftskostnader	4, 5, 6	-104 735	-95 556
Underhållskostnader		-23 774	-37 723
Fastighetsskatt		-7 472	-7 578
Summa kostnader i fastighetsförvaltningen		-135 981	-140 857
Driftsöverskott		80 984	59 796
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	-44 110	-27 898
Bruttoresultat		36 874	31 898
Centrala kostnader	5, 8	-6 681	-5 330
Övriga rörelseintäkter	6, 9	33 132	32 498
Övriga rörelsekostnader	5, 9	-32 996	-32 546
		-6 545	-5 378
Rörelseresultat		30 329	26 520
Finansiella intäkter		1 150	15
Resultat från andelar i koncernföretag		-7 611	-14 700
Finansiella kostnader		-9 972	-3 939
Finansnetto	10	-16 433	-18 624
Resultat efter finansiella poster		13 896	7 896
Bokslutsdispositioner	11	-7 772	-16 929
Skatt på årets resultat	12	-2 197	-1 641
ÅRETS RESULTAT		3 927	-10 674

Balansräkning

TKR

TILLGÅNGAR	NOT	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>	13	793	1 065
<i>Summa övriga immateriella anläggningstillgångar</i>		793	1 065
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	14		
Förvaltningsfastigheter		1 138 367	1 120 305
Inventarier och övriga anläggningstillgångar		119 041	104 671
Pågående ombyggnad		80 198	92 579
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		1 337 606	1 317 555
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	15	49 542	67 521
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Långfristiga fordringar		15	15
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		49 597	67 576
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		1 387 996	1 386 196
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Korta fordringar</i>			
Kundfordringar		1 568	1 020
Fordringar hos koncernbolag		12 747	9 570
Kortfristig fordran mot Göteborgs Stad		5 189	526
Övriga fordringar		12 241	13 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	3 413	3 703
<i>Summa korta fordringar</i>		35 158	28 666
<i>Kassa och bank</i>			
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		35 158	28 666
SUMMA TILLGÅNGAR		1 423 154	1 414 862
EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2020-12-31	2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000	1 000
Uppskrivningsfond		55 162	55 162
Reservfond		7 400	7 400
<i>Summa bundet eget kapital</i>		63 562	63 562
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		354 322	364 996
Årets resultat		3 927	-10 674
<i>Summa fritt eget kapital</i>		358 249	354 322
SUMMA EGET KAPITAL		421 811	417 884

Balansräkning (tkr) forts

OBESKATTADE RESERVER			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	11	64 680	48 908
<i>Summa obeskattade reserver</i>		64 680	48 908
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	17	63 266	61 186
<i>Summa avsättningar</i>		63 266	61 186
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden		640 000	-
Skulder till Göteborgs Stad		-	768 475
<i>Summa långfristiga skulder</i>	18	640 000	768 475
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		25 571	24 878
Skulder till koncernbolag		138 038	3 226
Skulder till Göteborg Stad		10 784	21 340
Övriga skulder		2 128	2 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		56 876	66 765
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		233 397	118 409
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 423 154	1 414 862

Förändringar i eget kapital

	AKTIEKAPITAL	UPPSKRIVNINGS- FOND	RESERVFOND	FRITT EGET KAPITAL
Ingående balans 2019-01-01	1 000	55 165	7 400	392 068
Under året 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>
Ingående balans 2020-01-01	1 000	55 162	7 400	354 322
Årets resultat				3 927
<i>Utgående balans 2020-12-31</i>	<i>1 000</i>	<i>55 162</i>	<i>7 400</i>	<i>358 249</i>

Aktiekapitalet utgörs av 10 000 aktier med kvotvärde 100 kr.

Kassaflödesanalys

TKR

	NOT	2020	2019
LÖPANDE VERKSAMHET			
Rörelseresultat		30 329	26 520
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	21	46 793	27 722
Erhållen ränta		1 150	15
Erlagd ränta		-9 924	-6 063
Betald skatt		-	8 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		68 348	56 810
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	22	-25 069	-335
Kassaflöde från den löpande verksamheten		43 279	56 475
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-3 066	-
Försäljning av anläggningstillgångar		2 811	-
Investeringar i byggnader och pågående ombyggnad		-66 112	-249 079
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-45	-
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-206	-
Investeringar i koncernföretag		-	-61 712
Minskning finansiella anläggningstillgångar		10 413	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-56 205	-310 791
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden		777 842	-
Minskning av låneskulder, koncernbanken		-768 475	-
Utnyttjande av koncernkonto		-	220 016
Aktieägartillskott		2 425	26 000
Koncernbidrag		1 134	37 800
Utdelning		-	-29 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		12 926	254 316
ÅRETS KASSAFLÖDE			
Outnyttjade kreditlöften		112 158	-
Summa disponibla medel	18	112 158	-
RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD			
Nettolåneskuld vid årets ingång		-768 475	-548 459
Ökning/minskning av likvida medel		-9 367	-220 016
Räntebärande nettolåneskuld		-777 842	-768 475

Noter med redovisningsprinciper

BELOPP I TKR OM INTE ANNAT ANGES

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning (K3). 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 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 beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att kunna utnyttjas.

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

Finansiella instrument

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

Avsättningar

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

Lånefinansiering

Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde minskat med gjorda amorteringar. Låneutgifter periodiseras och resultatförs över löptiden. Resultateffekt som uppstår vid förtidsinlösen av lån, periodiseras över kvarstående löptid på de ursprungliga lånen. Vid en väsentligt förändrad finansiering kan effekten kostnadsföras direkt.

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

Leasing**Leasegivare**

Bolagets hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt. Intäkter från operationella leasingkontrakt redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Leasetagare

Bolaget har ingått vissa finansiella leasingkontrakt som avser bilar och kontorsmaskiner. Dessa är av mindre värde och

påverkar inte bolagets resultat eller ställning och redovisas därför som operationella leasingkontrakt.

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

Pensioner

Förmånsbestämda och avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas enligt hittillsvarande svensk redovisningspraxis som bygger på Tryggandelagen. Bolaget redovisar samtliga pensionsplaner som avgiftsbestämda. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat. Samtliga 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

	2020	2019
Lokaler	187 362	172 794
Övrigt	5 038	5 330
Summa hyresintäkter	192 400	178 124

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

LOKALER	2020	2019
Inom ett år	191 757	187 674
1-5 år	432 088	399 806
> 5 år	198 231	202 854
Summa	822 076	790 334

Av bolagets kontraktsportfölj per 2020-12-31 är 15 % (17) av hyresvärdet (årshyror) uppsägningsbart inom ett år, 58 % (58) senare än ett år men inom fem år och 27 % (25) senare än fem år.

De flesta hyreskontrakt, cirka 60 %, 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

	2020	2019
Förvaltningsuppdrag	22 404	22 521
Övrigt	2 161	8
Summa förvaltningsintäkter	24 565	22 529

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Värme	-11 036	-11 560
El och gas	-6 773	-7 019
Vatten och avlopp	-2 232	-2 363
Avfallshantering	-2 560	-2 464
Fastighetsskötsel *	-10 339	-15 257
Reparationer **	-6 335	-
Driftsadministration	-51 855	-54 632
Övriga driftskostnader	-13 605	-2 261
Summa driftskostnader	-104 735	-95 556

* Bevakningskostnader -7 240 (-5 071) är omklassificerade till övrig drift från fastighetsskötsel from 2020.

** Reparationer är omklassificerade från underhåll till drift från och med 2020.

Operationella leasingkostnader

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

	2020	2019
Inom ett år	3 993	4 417
1-5 år	13 897	13 156
> 5 år	2 807	5 613
Summa	20 697	23 186
Räkenskaps årets betalda leasingavgifter	4 279	4 524

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

	2020	2019
<i>Medelantal anställda</i>		
Kvinnor	27	26
Män	36	35
Summa medelantal anställda	63	61
<i>Redovisning av könsfördelning i styrelse och företagsledning, andel kvinnor</i>		
Styrelsen	43%	43 %
Övriga ledande befattningshavare	43%	43 %
<i>Löner och ersättningar samt sociala kostnader inklusive personalkostnader</i>		
Löner och andra ersättningar	-35 514	-34 082
Sociala kostnader	-18 763	-17 697
Summa löner och ersättningar	-54 277	-51 779
(varav pensionskostnad)	(-4 933)	(-5 520)
Av företagets pensionskostnader avser 339 tkr (335) företagets vd.		
<i>Löner och ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda</i>		
VD, styrelse	-1 331	-1 350
Övriga anställda	-34 183	-32 732
Summa löner och ersättningar	-35 514	-34 082

Något bonussystem finns inte 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

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler är dotterbolag till moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden med koncernorganisationsnummer 556012-6012. 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

	2020	2019
<i>Andel av totala intäkter</i>		
Koncernbolag	19%	24 %
Göteborgs Stad	42%	37 %
<i>Andel av totala kostnader i rörelse- verksamhet</i>		
Koncernbolag	1%	14 %
Göteborgs Stad	16%	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

	2020	2019
<i>Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen</i>		
Immateriella anläggningsskostnader	-527	-272
Markanläggningar	-961	-656
Byggnader	-34 924	-20 825
Byggnadsinventarier	-7 610	-4 063
Bredbandsnät	-44	-44
Inventarier bredband	-44	-44
Summa avskrivningar i fastighetsförvaltningen	-44 110	-25 904
<i>Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader</i>		
Avskrivningar inventarier	-	-1 994
Summa planenliga avskrivningar inom försäljnings- och administrationskostnad	-	-1 994
Summa av- och nedskrivningar	-44 110	-27 898

Not 8 Centrala kostnader

	2020	2019
Central kostnad	-6 681	-5 330
-6 681	-5 330	
I centrala kostnader ingår betalt arvode till revisionsbyrå Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:		
Revisionsarvode	-152	-180
Rådgivning	-69	-23
Summa arvode	-221	-203

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmanrevision med 118 tkr (82).

Not 9 Övriga rörelseintäkter och -kostnader

	2020	2019
<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
IT-support	32 412	32 302
Övrigt	720	196
Summa övriga rörelseintäkter	33 132	32 498
<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
IT-support	-32 992	-32 546
Övrigt	-4	-
Summa övriga rörelsekostnader	-32 996	-32 546

Not 10 Finansnetto

	2020	2019
<i>Finansiella poster hänförliga till företags tillgångar</i>		
Räntintäkter Göteborgs Stads koncernbank	-	-
Räntintäkter externt	1 150	15
Summa finansiella poster hänförliga till företags tillgångar	1 150	15
<i>Finansiella poster hänförliga till företags skulder</i>		
Räntekostnader moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden	-7 378	-
Räntekostnader Göteborgs Stads koncernbank	-2 585	-7 276
Räntekostnader externt	-9	-2
Aktiverad ränta	-	3 339
Summa finansiella poster hänförliga till företags skulder	-9 972	-3 939
Finansnetto	-8 822	-3 924

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2020	2019
Avskrivningar utöver plan	-15 772	-18 063
Lämnade koncernbidrag	-	-
Erhållna koncernbidrag	8 000	1 134
Summa bokslutsdispositioner	-7 772	-16 929
IB Ackumulerade avskrivningar utöver plan	48 908	30 845
+ avsättning	15 772	18 063
UB Ackumulerade avskrivningar utöver plan	64 680	48 908
IB Summa obeskattade reserver	48 908	30 845
+ summa avsättningar	15 772	18 063
UB Summa obeskattade reserver	64 680	48 908

Not 12 Skatt på årets resultat

	2020	2019
Aktuell skatt	-117	-12
Uppskjuten skatt avseende förändringar i temporära skillnader	-2 080	-1 629
Redovisad skattekostnad	-2 197	-1 641

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

	2020	2019
Redovisat resultat före skatt	6 124	-9 033
Skatt enligt gällande skattesats	-1 310	1 933
Bokförda ej avdragsgilla kostnader	-8	-37
Skatteeffekt ej avdragsgilla nedskrivningar	-1 414	-3 146
Skatteeffekt övrigt	71	-455
Skatteeffekt underskott	714	-
Justering avseende tidigare år	-250	-
Effekt av ändrade skattesatser	-	64
Summa skatt på årets resultat	-2 197	-1 641

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 skattekostnad på temporära skillnader beaktat dessa nya skattesatser.

Not 13 Immateriella anläggningstillgångar

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	1 360	1 360
Inköp	1 129	-
Försäljning	-3 066	-
Omklassificeringar	1 937	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 360	1 360
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-295	-23
Försäljning	255	-
Årets avskrivningar	-527	-272
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-567	-295
Utgående planenligt restvärde	793	1 065

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Marknadsvärde	2020	2019
Ingående marknadsvärde	2 085 500	1 640 800
Investeringar	86 802	390 700
Fastighetsförsäljning	-	-180
Övrig värdeförändring	5 257	54 180
Utgående marknadsvärde	2 177 559	2 085 500

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 7,56 (7,85) %.

Mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	66 365	66 365
Inköp	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 365	66 365
Ingående uppskrivning	70 720	70 724
Försäljningar/utrangeringar	-	-4
Utgående ackumulerade uppskrivningar	70 720	70 720
Utgående bokfört restvärde mark	137 085	137 085
Taxeringsvärde	237 969	248 229

Markanläggningar

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	21 119	10 156
Omklassificering	4 480	10 963
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	25 599	21 119
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 851	-2 195
Årets avskrivningar	-961	-656
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 812	-2 851
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	21 787	18 268

Bredbandsnät byggnad

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	878	878
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	878	878
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-389	-345
Årets avskrivningar	-44	-44
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-433	-389
Utgående planenligt restvärde	445	489

Byggnad

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	1 775 308	1 352 804
Omklassificering	49 603	422 504
Utgående anskaffningsvärden	1 824 911	1 775 308
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-786 971	-727 197
Omklassificering	-92	-
Årets avskrivningar	-34 820	-59 774
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-821 883	-786 971
Ingående uppskrivningar	5 126	5 230
Årets avskrivning på uppskrivningar	-104	-104
Utgående uppskrivningar	5 022	5 126
Ingående nedskrivningar	-29 000	-68 053
Återförd nedskrivning, reversering	-	68 053
Årets nedskrivningar	-	-29 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-29 000	-29 000
Utgående planenligt restvärde byggnad	979 050	964 463
Summa förvaltningsfastigheter	1 138 367	1 120 305
Taxeringsvärde	548 355	554 474

Avskrivningar sker löpande på anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade nedskrivningar. Ackumulerade nedskrivningar utgör nedskrivningar brutto före avskrivning. Återstående kvarvarande ackumulerade nedskrivningar efter avskrivningar uppgår till 28 710 (29 000) tkr.

Inventarier

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	138 600	74 433
Inköp	206	847
Försäljning/utrangeringar	-25	-
Omklassificering	21 822	63 320
Utgående anskaffningsvärden	160 603	138 600
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-33 929	-27 828
Försäljningar/utrangeringar	21	-
Årets avskrivningar	-7 654	-6 101
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-41 562	-33 929
Utgående planenligt restvärde inventarier	119 041	104 671

Pågående ombyggnad

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	92 579	337 617
Under året nedlagda kostnader	86 802	252 296
Under året kostnadsfört	-2 679	-547
Moms inklusive utfakturerat	-20 691	-
Under året överfört till anläggningstillgångar	-75 813	-496 787
Utgående anskaffningsvärden	80 198	92 579
Utgående planenligt restvärde	80 198	92 579

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	82 221	-
Årets anskaffning	-	61 712
Återbetalning tillskott	-11 419	-
Omklassificering	-	20 509
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 802	82 221
Ingående nedskrivningar	-14 700	-
Årets nedskrivningar	-6 605	-14 700
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-21 305	-14 700
Utgående planenligt restvärde andelar i koncernföretag	49 497	67 521

Koncernföretag *Dunfin Samfällighetsförening*
 Organisationsnummer 717918-3996
 Antal andelar 1
 Kapitalandel 95

Bokf. värde 49497
 Koncernföretagets har sitt säte i Göteborg och startade i början på 2018. Koncernredovisning har inte upprättats i enlighet med årsredovisningslagen 7 kap 52.

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020	2019
Förutbetalda kostnader	2 209	2 888
Upplupna intäkter	1 204	815
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 413	3 703

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:

	2020	2019
Uppskjutna skatteskulder		
Skillnad redovisat värde/skattemässigt värde fastighet	-63 266	-61 186
Uppskjuten skuld/skattefordran, netto	-63 266	-61 186

Not 18 Skulder till moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden

	Inom 1 år	1–5 år
Låneskulder		
Skulder till moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden	-	640 000
Summa låneskulder	-	640 000

Lån har förnyats i januari 2021 med förfall mars 2022.

Checkräkningskredit mot Göteborgs Stads Koncernbank

	2020	2019
Beviljad kreditlimit	150 000	600 000
Tillgodohavande checkräkningskonto	-	-
Outnyttjad del	-112 158	-71 525
Utnyttjat kreditbelopp	37 842	528 475

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020	2019
Upplupna räntekostnader	797	749
Upplupna kostnader för underhåll	-	14 294
Upplupna kostnader för el, värme och liknande	2 872	2 875
Upplupna personalkostnader	3 530	3 076
Förutbetalda hyresintäkter	43 235	44 625
Övriga poster	6 442	1 146
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 876	66 765

Not 20 Eventualförpliktelser

	2020	2019
Stämpelskatt vid fastighetsförvärf, för vilka uppskov erhållits	11 663	11 692
Ansvarsbelopp, arbetsgivarorganisationen Fastigo	689	660
Summa ansvarsförbindelser	12 352	12 352

Not 21 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet

	2020	2019
Avskrivningar immateriella anläggningstillgångar	527	272
Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar avseende materiella anläggningstillgångar	43 583	66 679
Nedskrivning av anläggningstillgång	-	29 000
Återföring av nedskrivning anläggningstillgång	-	-68 053
Realisationsvinst/förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	2 683	+176
Summa justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	46 793	27 722

Not 22 Kassaflöde från förändring i rörelsekapital

	2020	2019
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	-2 311	-12 506
Ökning (+) / minskning (-) av rörelse-skulder	-22 758	12 171
Summa kassaflöde från förändring i rörelsekapital	-25 069	-335

Not 23 Uppskattningar och bedömningar**Värderingar av förvaltningsfastigheter och pågående projekt**

I samband med bokslutet görs en värdering per fastighet av extern oberoende värderare för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov samt för information om verkligt värde i årsredovisningen.

För väsentliga pågående projekt görs interna värderingar för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov. Vid årsskiftet finns en projektfastighet.

I samband med årets värdering har ingen nedskrivning eller reversering av tidigare gjorda nedskrivningar behövts göra på bolagets fastigheter, dock har ytterligare en nedskrivning gjorts av andelarna i intresseföretag (Dunfin samfällighet vid Selma Lagerlöfs torg) med 6 605 (14 700) tkr.

Not 24 Finansiell riskhantering

All finansiell verksamhet och riskhantering inom bolaget är samordnad och hanteras från och med april 2020 av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden 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 företags skulder exklusive av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förhållande till finansiella kostnader avseende företags skulder.

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

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

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

Not 26 Vinstdisposition**Förslag till vinstdisposition**

<i>Till årsstämman förfogande står:</i>	
Ingående balanserade vinstmedel	354 322
Under året erhållet aktieägartillskott	-
Årets resultat	3 927
Summa	358 249

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

Utdelning, 629 (-) kr per aktie	6 288
I ny räkning balanseras	351 961
Summa	358 249

Not 27 Händelser efter balansdagen

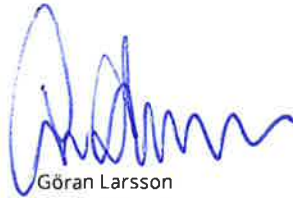
Beslut är taget om att Förvaltnings AB GöteborgsLokaler ska sälja fastigheten Hjällbo 37:40 till Göteborgs stads bostadsaktiebolag per 1 januari 2021.

För övrigt har inga väsentliga händelser inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknas den 8 februari 2021 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 11 mars 2021.

Göteborg 2021-02-08



Arne Heldtander
Styrelseordförande



Göran Larsson
Vice ordförande



Pia Karlsson



Kerstin Billmark

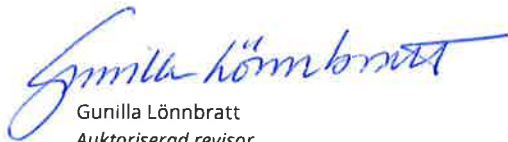


Robert Hörnquist
Verkställande direktör



Karin Alfredsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna
årsredovisning har lämnats 2021-02-08
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats 2021-02-08



Hans-Göran Gustafsson Johan Abrahamsson
Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler för år 2020. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 4-19 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 2020 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 1-3 samt 23-43. 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. 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 8 februari 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för 2020

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

Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Vi, lekmannarevisorer i Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, har granskat bolagets verksamhet under 2020.

Bolagets styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med lagar och föreskrifter, bolagsordning samt ägardirektiv. Vårt ansvar är att granska om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman har fattat. En sammanfattning av granskningen har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör i en granskningsredogörelse. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövts 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 2021-02-08



Johan Abrahamsson

Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige
i Göteborgs kommun



Hans-Göran Gustafsson

Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige
i Göteborgs kommun

Styrelse, företagsledning och revisorer

STYRELSE		FÖDD ÅR	INVALID ÅR
Arne Heldtander	ordförande (M)	1943	2014
Göran Larsson	vice ordförande (MP)	1949	2019
Karin Alfredsson	ledamot (D)	1962	2019
Kerstin Billmark	ledamot (S)	1943	2019
Pia Karlsson	ledamot (L)	1966	2019
Peter Ljunggren	suppleant (M)	1975	2019
Yngve Karlsson	suppleant (D)	1957	2020

FÖRETAGSLEDNING		FÖDD ÅR	ANSTÄLLD ÅR
Robert Hörnquist	verkställande direktör	1962	2011
Michael Bäckegren	vice vd/ekonomichef	1966	1997
Pia Johnson	marknads- och kommunikationschef	1970	1997
Catharina Sundberg	fastighetschef	1962	1998
Bo Säljö	säkerhetschef	1958	2006
Christer Henriksson	IT-chef	1966	2013
Cindy Jonsson	affärsutvecklingschef	1970	2019

REVISORER	
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	2020	2019	2018	2017	2016
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter, brutto	213,2	192,9	171,1	175,5	168,6
Hysesbortfall	-20,8	-14,8	-8,2	-9,0	- 9,1
Hysesintäkter, netto	192,4	178,1	162,9	166,4	159,6
Förvaltningsintäkter	24,6	22,5	20,1	19,1	20,9
Driftskostnader	-104,7	-95,6	-94,8	-89,5	- 91,1
Underhållskostnader	-23,8	-37,7	-70,2	-56,0	- 34,4
Fastighetsskatt	-7,5	-7,6	-6,6	-5,9	- 5,9
Driftsöverskott	81,0	59,8	11,5	34,2	- 49,0
Avskrivningar i förvaltningen	-44,1	-39,2	-29,4	-33,2	- 29,1
Nedskrivningar och återförda nedskrivningar	-	11,3	-	-	-
Centrala kostnader	-6,7	-5,3	-7,9	-8,4	- 9,1
Övriga rörelseintäkter	33,1	32,5	32,2	25,7	28,1
Övriga rörelsekostnader	-33,0	-32,5	-26,7	-21,5	- 19,8
Finansnetto	-16,4	-18,6	-0,5	-0,3	- 0,7
Resultat efter finansnetto	13,9	7,9	-20,8	-3,4	18,5
Bokslutsdispositioner	-7,8	-16,9	32,6	12,7	5,9
Skatt på årets resultat	-2,2	-1,6	1,3	-2,1	-2,8
Årets resultat	3,9	-10,7	13,1	7,2	9,8
BALANSRÄKNING					
Fastigheter	1 138,4	1 120,3	708,4	691,8	685,5
Övriga anläggningstillgångar	249,6	265,9	385,6	200,9	98,1
Omsättningstillgångar	35,0	28,7	115,6	53,5	59,7
Eget kapital	421,8	417,9	455,6	430,3	419,5
Obeskattade reserver	64,7	48,9	30,8	25,7	22,2
Avsättningar	63,3	61,2	59,6	61,0	58,9
Låneskulder (räntebärande)	640,0	768,5	548,5	293,4	240,0
Rörelseskulder (ej räntebärande)	233,3	118,4	115,1	135,8	102,7
FASTIGHETER					
Taxeringsvärden	786,3	802,7	694,3	621,6	627,0
Lokalyta, m ²	177 256	176 557	167 495	165 492	167 800
Fastighetsinvesteringar	87	253	235	150	58
Avkastningsvärde	2 177,6	2 085,5	1 640,8	1 521,2	1 472,8
FINANSIERING					
Soliditet, %	33	32	40	48	52
Justerad soliditet, %	56	55	62	68	72
Räntetäckningsgrad, ggr	6,8	10,1	18,9	91,4	68,7
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,8	0,5	0,7	0,6
Genomsnittlig låneränta, %	1,4	0,6	0,2	0,1	0,3
Kassaflöde, exkl investeringar	58,0	35,8	6,6	29,7	47,6
PERSONAL					
Medelantal anställda	63	61	59	59	61
Sjukfrånvaro, %	3,8	6,2	6,3	7,2	6,1
FÖRVALTNING					
Bruttohyra lokaler, kr/m ²	1 203	1 093	1 021	1 060	1 005
Hysesbortfall lokaler, kr/m ²	-117	-84	-49	-55	- 54
Driftskostnader, kr/m ²	591	541	566	541	543
Underhållskostnader, kr/m ²	134	214	419	338	205
Centrala kostnader kr/kvm	38	30	59	61	64
Driftsöverskott, kr/m ²	457	339	68	207	292
Vakansgrad lokaler, %	13,0	12,7	10,6	8,8	9,8

Handwritten signature

Fastighetsförteckning

		Uthyrningsbar LOA* m²						
FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	KONTOR	BUTIK	INDUSTRI - LAGER	ÖVRIGT	TOTAL AREA	TAX. VÄRDE, TKR	BOKFÖRT VÄRDE**, TKR
CENTRUM								
Guldheden 62:1	Dr Fries Torg 6	246	0	115	1 637	1 998	0	4 758
Heden 24:12	Engelbrektsgr 69-71	4 710	0	0	0	4 710	62 000	31 679
Ländala 10:25	Landalagången 3	0	0	0	1 780	1 780	0	32 017
Lorensberg 53:3	Kungssportsavenyn 18	687	795	0	0	1 482	45 400	41 271
Majorna 723:7	Karl Johansgatan 12	921	0	0	0	921	0	1 463
Sävenäs 66:2	Uddeholmsgatan 5	202	0	0	326	528	0	251
Vasastaden 8:10	Haga Kyrkogata 6	1 509	0	0	0	1 509	0	2 546
Summa Centrum		8 275	795	115	3 743	12 928	107 400	113 985
VÄSTER								
Järnbrott 164:2	Topasgatan 58	700	0	46	2 700	3 446	0	7 923
Järnbrott 131:3	Högsbrogatan 38	2 758	0	0	0	2 758	16 400	12 424
Järnbrott 82:3	Axel Dahlströms Torg 1	480	1 721	33	34	2 268	12 067	11 048
Järnbrott 83:2	Axel Dahlströms Torg 3	0	165	0	2 211	2 376	13 740	7 748
Styrsö 3:183	Brattenvägen 13	0	0	0	1 142	1 142	0	5 805
Summa Väster		3 938	1 886	79	6 087	11 990	42 207	44 948
HISINGEN								
Backa 1:3	Brunnsbotorget 3	0	2 018	766	0	2 784	13 338	14 549
Backa 104:1	Lisa Sass gata 22-24	2 875	0	0	46	2 921	16 400	6 950
Backa 104:7	Lisa Sass gata 12	0	0	0	4 155	4 155	63 377	43 826
Backa 255:1	Selma Lagerlöfs Torg	0	0	0	0	0	0	0
Backa 256:1	Selma Lagerlöfs Torg	5 080	0	0	296	5 376	0	186 182
Backa 257:1	Selma Lagerlöfs Torg	1 121	3 365	0	1 348	5 834	75 821	175 338
Biskopsgården 29:14	Vårvädersstorget 6	1 877	5 494	1 466	3 136	11 973	55 277	38 952
Biskopsgården 31:3	Blåsvädersgatan 1	0	0	0	770	770	4 769	454
Biskopsgården 99:1	Höstvädersgatan 1	5 278	399	97	2 550	8 324	49 800	46 447
Biskopsgården 87:3	Länsmanstorget 2	0	2 634	245	46	2 925	12 912	10 292
Biskopsgården 91:2	Länsmanstorget 1	0	0	0	1 377	1 377	0	10 269
Brämaregården 72:8	Virvelvindsgatan 8A	0	0	0	1 880	1 880	0	7 376
Brämaregården 78:1	Gustav Daléngsgatan 2	0	1 328	0	0	1 328	12 681	24 539
Kyrkbyn 89:6	Kyrkbytorget 6	0	135	0	1 708	1 843	0	5 978
Röd 135:1	Nordhagsvägen 2A	0	0	0	1 716	1 716	0	9 413
Tuve 10:149	Tuve Torg	0	0	0	0	0	0	0
Tuve 10:152	Tuve Torg 2	1 573	3 752	26	3 499	8 850	42 897	49 014
Summa Hisingen		17 804	19 125	2 600	22 527	62 056	347 272	629 579
NORR								
Angered 81:1	Fjällblomman 9	811	1 100	50	6 907	8 868	0	20 650
Bergsjön 2:41	Rymdatorget 9	1 214	2 428	600	3 058	7 300	32 200	18 266
Hjällbo 37:40	Hammarkulletorget 61	2 159	582	0	13 581	16 322	12 933	132 452
Hjällbo 60:3	Bergsgårdsgården 80	888	4 094	67	4 984	10 033	23 287	35 577
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	96 878
Kortedala 134:4	Kortedala Torg 3	3 099	1 399	2 495	882	7 875	35 723	11 677
Kortedala 134:6	Kortedala Torg 1	1 192	681	170	587	2 630	13 349	13 186
Kortedala 136:7	Kortedala Torg 8	1 482	4 023	723	2 507	8 735	42 412	31 835
Kortedala 21:4	Hundraårgatan 32	0	0	0	2 858	2 858	0	18 542
Kortedala 50:3	Förstamajgatan 2B	7 058	180	433	0	7 671	41 700	86 410
Kortedala 17:1	Minutgatan 2	0	0	0	1 364	1 364	4 441	318
Summa Norr		33 360	14 487	4 985	37 450	90 282	289 445	465 791
SUMMA GÖTEBORGSLOKALER		63 377	36 293	7 779	69 807	177 256	786 324	1 254 303

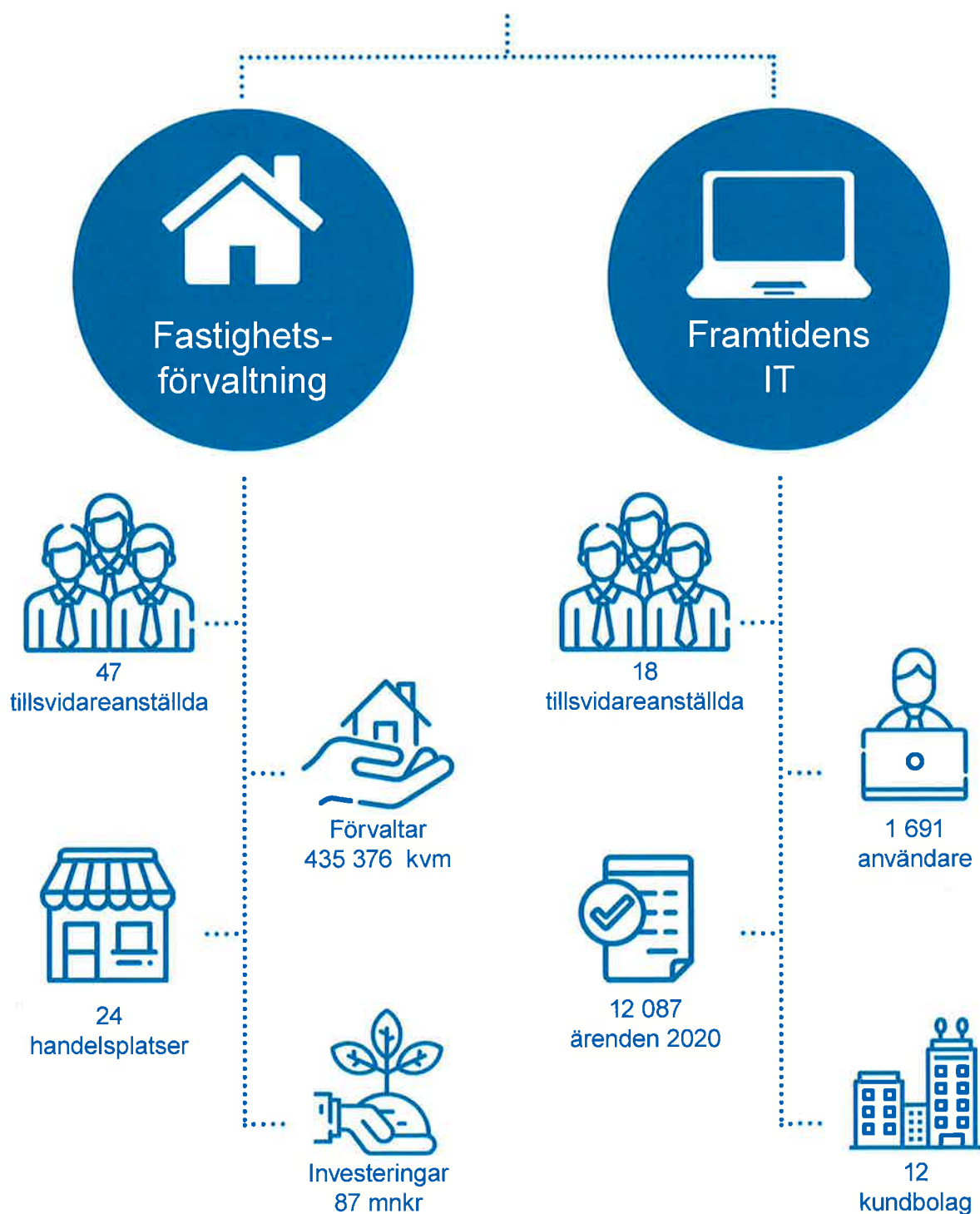
* Uthyrningsbar LOA (Lokalarea). I kolumn övrigt ingår bland annat utbildnings-, vård-, omsorgs- och samlingslokaler.

** Bokfört värde inkl. byggnadsinventarier.

GöteborgsLokaler bildades 1996

2

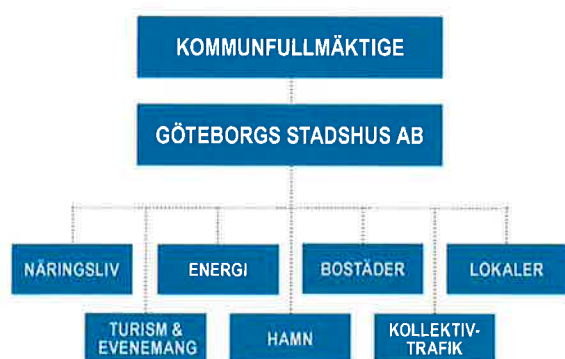
kärnverksamheter



Om GöteborgsLokaler

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. Förvaltnings AB Framtiden är moderbolag inom bostadskoncernen med dotterbolagen Framtiden Byggutveckling, Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder, Egnahemsbolaget, GöteborgsLokaler och Störningsjouren. Bolaget är ett kommunalt aktiebolag och Göteborgs Stad utser styrelseledamöter, lekmannarevisorer och revisorer.



Ägardirektiv

Ägaren fastslår ägardirektivet för bolaget. Senaste ägardirektivet fastställdes i kommunfullmäktige den 10 december 2020.

Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning utgör tillsammans med bolagsordning och ägardirektivet underlaget för kommunfullmäktiges styrning av bolaget. Genom ägardirektivet anger kommunfullmäktige ändamålet och den långsiktiga viljeriktningen för bolagets verksamhet samt krav och förväntan på bolaget. Direktivet syftar till att skapa förutsättningar för ett effektivt styrelsearbete, en aktiv ägarstyrning och uppsikt över bolaget.

Kommunfullmäktiges styrning

Syftet med stadens ägande av bolag är att dessa, tillsammans med stadens övriga verksamheter, ska skapa nytta för staden, dess boende, besökare och verksamheter samt medverka i utvecklingen av ett hållbart göteborgssamhälle. Hela staden-nytta och helhetssyn ska genomsyra bolagets verksamhet. Till detta hör att aktivt följa och agera på förändring och utveckling kopplat till uppdraget, i syfte att förbättra verksamhet och arbetsformer.

Kommunfullmäktiges samlade styrning av stadens bolag handlar ytterst om att medverka till att kommunfullmäktiges beslut genomförs.



Göteborgs Stadshus AB har kommunfullmäktiges uppdrag att ansvara för den praktiska ägarstyrningen av Göteborgs Stads bolag med utgångspunkt i sitt ägardirektiv, bolagens ägardirektiv, kommunfullmäktiges budget och andra styrande dokument samt beslut fattade av kommunstyrelsen på delegation av kommunfullmäktige.

Det kommunala ändamålet

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler ska verka för fungerande lokala torg i syfte att säkerställa utvecklingen och boendekvaliteten i Göteborg.

Bolagets uppdrag

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler är ett bolag som äger och förvaltar kommersiella lokaler, främst vid de lokala torgen. 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.

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler ska bedriva kostnadseffektiv och rationell fastighetsförvaltning. Bolagets uppdrag består i att förvalta och utveckla det egna fastighetsbeståndet samt bedriva externförvaltning för bolag inom koncernen Göteborgs Stadshus 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. Förvaltnings AB GöteborgsLokaler ska genom ett ömsesidigt samarbete med andra

fastighetsägare och övriga intressenter arbeta för trygghets- och trivselskapande åtgärder på handelsplatserna.

Förvaltnings AB 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 så att de fungerar väl utifrån de tre hållbarhetsdimensionerna.

Bolaget har ett särskilt uppdrag att svara för Framtiden-koncernens 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.

Bolaget ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och låta ett helhetstänkande, som beaktar såväl sociala som ekologiska och ekonomiska aspekter, vara vägledande vid fullgörande av sitt uppdrag. Barnperspektivet, fysisk tillgänglighet och närheten till grönområdet är andra viktiga utgångspunkter i planeringen av nya områden.

Bolaget ska främja integration och motverka diskriminering. Bolaget ska i samverkan med andra aktörer inom staden och tillsammans med andra hyresvärdar bidra till en god bostadssocial situation i Göteborg.

Bolaget ska aktivt sträva efter att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i nyproduktion, ombyggnation och förvaltning. Bolaget ska ge lokalhyresgästerna goda förutsättningar att ta eget ansvar för den miljöpåverkan som uppkommer i den egna verksamheten.

Ägardirektivet finns i sin helhet att läsa på GöteborgsLokalers hemsida www.goteborgslokaler.se.

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 ska 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 och, man lever både i det lokala och i det globala. Torget är tryggt, rent, öppet och ljus. Det känns vardagsnära och hemma.

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

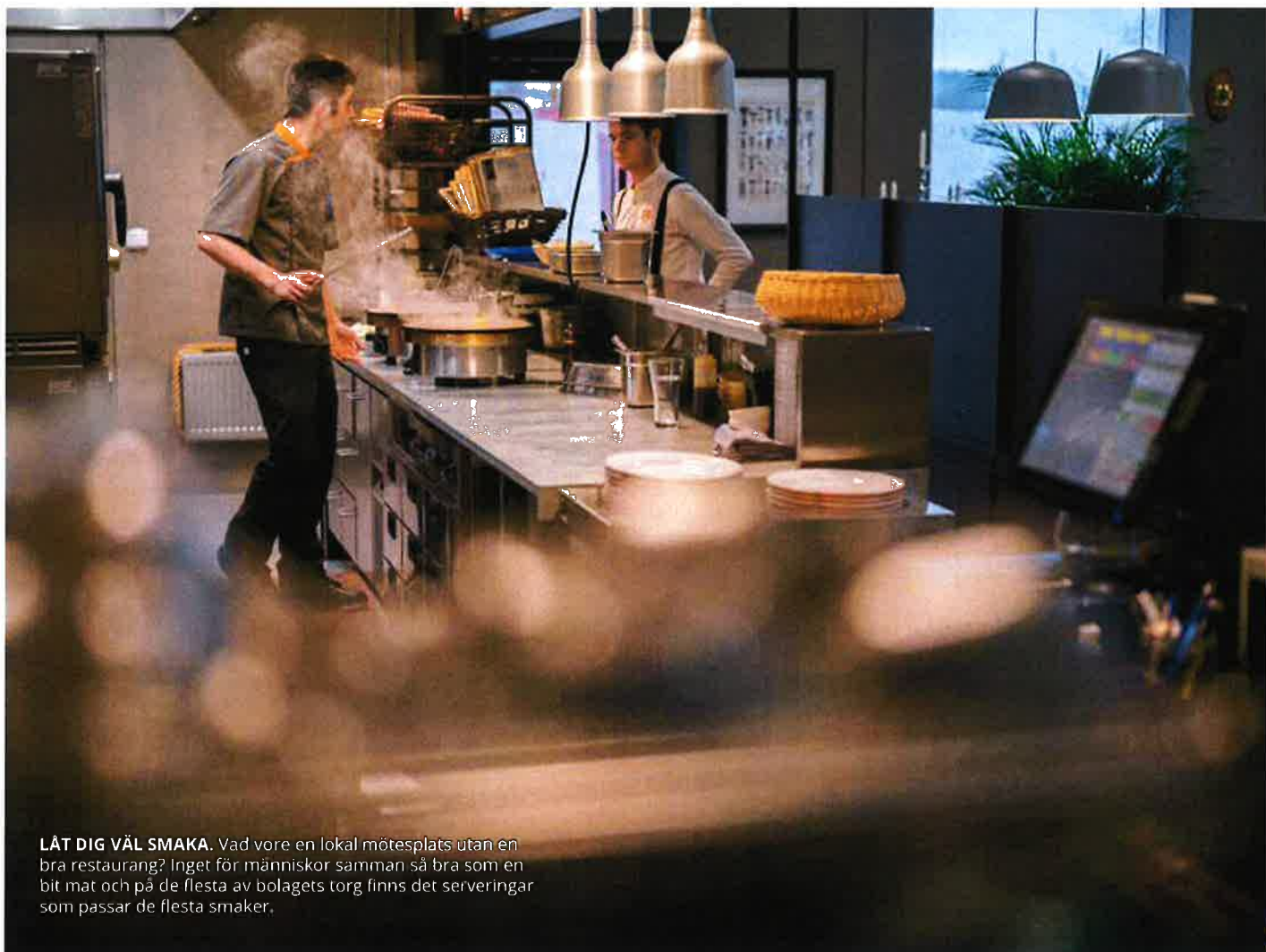
Framtidens IT ska vara det självklara valet och den självklara partnern för IT-tjänster inom bostads- och lokalkoncernerna inom Göteborgs Stadshus AB. Framtidens IT ska använda modern beprövad teknik som tar hänsyn till miljö, energi och hållbarhet. Framtidens IT ska med hjälp av tekniska lös-

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 server-drift, 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.



LÅT DIG VÄL SMAKA. Vad vore en lokal mötesplats utan en bra restaurang? Inget för människor samman så bra som en bit mat och på de flesta av bolagets torg finns det serveringar som passar de flesta smaker.



GöteborgsLokalers fastigheter

GöteborgsLokalers fastighetsförvaltning arbetar utifrån två uppdrag:

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

Ägda fastigheter

I de eget ägda fastigheterna är alla ytor kommersiella lokalytor. GöteborgsLokaler har totalförvaltning i dessa fastigheter med ansvar för underhåll och drift samt den ekonomiska förvaltningen. De kommersiella lokalerna i ägda fastigheter består i huvudsak av kontor, butiker och lager samt fritids- och samlingslokaler. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 177 256 m².

I stadsutvecklingsprojekt deltar GöteborgsLokaler som fastighetsägare tillsammans med bostadskoncernen och

andra aktörer, till exempel i Selma stad, Bergsjön, Hjällbo och Biskopsgården.

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 inom bostadskoncernen och för Trafikkontoret.

De externförvaltade lokalerna finns primärt i de bostadsområden som bostadskoncernen äger och förvaltar.

Den uthyrningsbara ytan för externförvaltningen uppgår till 258 120 m².

GöteborgsLokalers totala förvaltning

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

* Hyresvärde avser 2020 års hyror

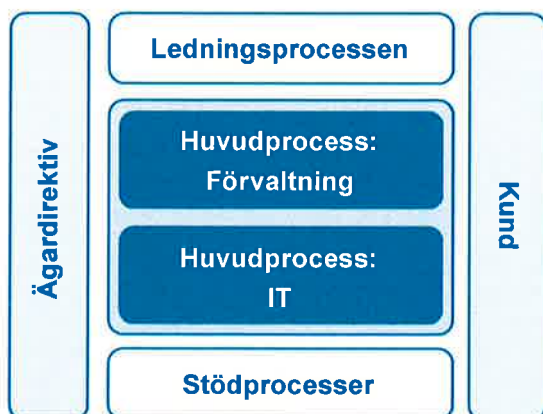
Framtidens IT

Framtidens IT ansvarar för drift och support av infrastruktur, kommunikations- och basapplikationer för Göteborgs Stads bolag inom bostads- och lokalkoncernen. Verksamheten sysselsätter 18 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 2020 har varit:

- Etablerat en helt ny kommunikationsplattform för Göteborgs Stadshus, Panorama, som kan nås av alla bolag i Stadshuskoncernen. Plattformen bygger på delar av FDA (Framtidens Digitala Arbetsplats) i en nyare version.
- Uppgradering av samarbetsytor och handböcker för lokalkoncernen till moderbolaget.
- Fortsatt etablering av ITIL som arbetssätt. Implementerat ett säkert sätt att arbeta på distans med "tvåfaktorsinloggning". Bytt 1 300 datorer i andra generationens DLM (Device Lifecycle Management).

Bolagsstyrning

GöteborgsLokaler har kalenderår som redovisningsperiod. Senaste årsredovisningen godkändes på årsstämman den 8 mars 2019. Den ettåriga planen utgår från GöteborgsLokalers strategiska femårsprogram 2016-2021, inriktningsdokumentet samt ägardirektivet. Som ytterligare utgångspunkt har organisationen också Göteborgs Stads budget med kommunfullmäktiges prioriterade mål. Med dessa som bas bygger företaget handelsplatsernas och funktionernas handlingsplaner. Samtliga medarbetare deltar i detta arbete.



GöteborgsLokalers interna styrinstrument består av ägardirektiv, bolagsordning och styrelsens arbetsordning. Dessa kompletteras med styrande dokument såsom planer, program, riktlinjer, policydokument, anvisningar, vision, affärsidé, mål och strategier, regler och rutiner som uppdateras regelbundet. Nya styrande dokument kommuniceras med samtliga medarbetare och berörda intressenter. Bolaget ska också följa Göteborgs Stads policydokument och riktlinjer kring representation, resor, upphandlingar och inköp samt mutor. GöteborgsLokaler följer också årligen, eller vid förändringar, upp om medarbetarna har några bisysslor. Dessa ska i så fall godkännas av arbetsgivaren.

GöteborgsLokaler arbetar utifrån ett antal processer. 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 22. Som aktiebolag har GöteborgsLokaler också revisorer, vilka utses på årsstämman av ägaren Göteborgs Stad. Revisorerna granskar bolaget och avlämnar revisionsberättelse, se 20.

GöteborgsLokaler är certifierade inom ISO 9001 Kvalitet (sedan 2015), ISO 14001 Miljö (sedan 2018) och ISO 45001 Arbetsmiljö (sedan 2020).

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 förhållningsätt:
Vi bryr oss*

Mer än nöjd kund



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

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

Mer än kompetenta



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

*Göteborgs Stads förhållningsätt:
Vi tänker nytt*

Mer än kommersiellt



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

*Göteborgs Stads förhållningsätt:
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 Centralstationen, Avenyn, Källered och i Sisjön. För SKF:s gamla lokaler 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 två år och haft en bra start fram till pandemin. I Källered storsatsar IKEA på nytt varuhus och flera större handelsfastigheter i anslutning till det

nya varuhuset. I Kungälv öppnade 2019 Kongahälla Shopping som är ett regioncentrum och förväntas nå över 2 miljarder kronor i omsättning. Detta har satt sina spår på Kungälv's innerstadskärna där många mindre butiker har lämnat. I Härryda kommun planeras för ett stort köpcentrum i anslutning till Landvetter men även nya utvecklingsområden som till exempel Landvetter Södra.

En uppdaterad handelsutredning för Göteborg presenterades under oktober 2020. Utredningen visar att behovet av nya handelsytor minskat sedan den förra utredningen. Förslag på bra placeringar av ny handelsyta presenteras där

man ser fyra knutpunkter som viktiga. Dit hör bland andra Korsvägen, Gamlestaden, Backaplan och Järntorget.

Pandemin har haft stor inverkan på handeln där främst cityhandeln har påverkats negativt. Välbesökta gator i stadens innerkärna har tappat närmare hälften av sina besöksflöden vilket får en omedelbar effekt på butikernas omsättning. Bostadsområdescentrum har haft en bättre utveckling då mycket av handeln under pandemin skett lokalt när många arbetar hemifrån och undviker större handelsplatser.

Handelns struktur förändras med den ökade e-handeln som 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. Livsmedel ökar också starkt från en relativt låg nivå. Servicenäringarna får allt större betydelse i stadsbilden.

Den bostadsutbyggnad som sker och planeras i Göteborg 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 till exempel 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.

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/m². Det finns flera kontorsprojekt under produktion till exempel i Centralenområdet, Masthugskajen, Gårda, Gamlestaden och Gullbergsvass. Än så länge finns det avsättning för all nyproducerad yta och vakansgraden för kontor har totalt sett haft en sjunkande utveckling. Även här får framtiden utvisa hur pandemins effekter påverkar kontorsmarknaden.

LÄSA ÄR LIVET. Landets bibliotek verkar för det demokratiska samhällets utveckling genom att bidra till kunskapsförmedling. Men biblioteken är också naturliga mötesplatser för både gamla och unga. Flera av GöteborgsLokaler torg kan stoltsera med fina och uppskattade bibliotek.



2

Hållbarhet

I och med att GöteborgsLokaler ägs i sin helhet av Göteborgs Stad finns många hållbarhetsaspekter naturligt i grunduppdraget att skapa värde för Göteborg och göteborgarna. De många torgaktiviteterna, stadsutvecklingsprojekt och det ständiga arbetet med att hålla igång trygga och attraktiva handelsplatser har skapat en naturlig plattform för social hållbarhet inom bolaget. Tillsammans med miljöarbete och ISO-certifieringar finns en stabil grund för att fortsätta utveckla hållbarhetsarbetet mot 2030. Genom ett strukturerat hållbarhetsarbete får GöteborgsLokaler inte bara modeller för att identifiera förbättringsområden utan det ger också

bättre förutsättningar för att minska bolagsrisker.

Under 2020 har fokus legat på att genomlysna bolagets olika processer med inriktning på hållbarhet miljö. Bolagsinterna planer har upprättats inom fastighetsförvaltning, IT och evenemang för åren 2021-2030 i linje med stadens nya miljöprogram och avfallsplan. Förenta Nationerna har identifierat de kommande åren till 2030 som "the Decade of Action" och arbetet har under året även pågått med att ta fram en övergripande plan för hur GöteborgsLokaler ska arbeta under denna tid för att minska klimatpåverkan och bidra positivt till den hållbara utvecklingen.



VÅGA DRÖMMA. Många av oss har vuxit upp med ett torg som närmsta granne. Torgen är en del av livet, oavsett om det handlar om att drömma sig bort vid ett skyltfönster eller möta vännerna på den lokala dansföreningen. Här finns något för alla. I alla åldrar.

Viktiga frågor för GöteborgsLokaler under 2021 och framåt är att arbeta mer cirkulärt med återbruk av material i samband med renovering och lokalanpassning samt även att analysera hur bolagets klimatpåverkan från fjärrvärme kan minska.

GöteborgsLokaler följer Göteborgs Stads miljöprogram 2013–2020, Göteborgs Stads handlingsplan för miljön 2018–2020, klimatstrategiskt program samt kommunfullmäktiges prioriterade mål inom miljöområdet. Ett nytt miljöprogram för Göteborgs Stad kommer 2021 och gäller till och med 2030. Framtidenkoncernen har även undertecknat Allmännyttans

klimatinitiativ med målsättningen att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 % med jämförelseår 2007.

GöteborgsLokaler har även utvärderat sitt arbete utifrån Förenta Nationernas globala mål för hållbar utveckling. Av dessa 17 mål har GöteborgsLokaler identifierat fem globala mål där bolaget har störst möjlighet att påverka på väg mot en hållbar framtid. De mål som bolaget valt att fokusera på är mål 7, 8, 10, 11 samt 12.



GöteborgsLokaler använder följande verktyg för att säkerställa och följa upp arbetet med de globala målen liksom Göteborgs Stads och Framtidenkoncernens riktlinjer:

- Certifierade ledningssystem ISO 9001 Kvalitet, ISO 14001 Miljö samt ISO 45001 Arbetsmiljö
- Interna revisioner
- Avvikelserapportering

- Tillbudsrapportering och riskbedömningar
- Medarbetarundersökningar
- Kundmätningar
- Rapportering utifrån Göteborgs Stads Handlingsplan för miljön
- Klimatkompensationsrapport
- Leverantörsbedömningar
- Koncernrapportering



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. För fastighetsägare är vanligtvis den största påverkan på miljön elförbrukning och uppvärmning av fastigheterna. 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 året har bolaget arbetat med att uppdatera energideklarationer för fastigheterna. Dessa kommer att ligga till grund för den nya energiplan som kommer att gälla 2021 till 2030 och som kommer att fokusera på hur bolaget kan minska sin energiförbrukning och bidra till förnybara energikällor. Som en del i att minska klimatpåverkan från energiförbrukningen köper GöteborgsLokaler el märkt med Bra miljöval. Avseende fjärrvärme agerar bolaget i linje med Framtidenkoncernen. I dagsläget är koncernens fjärrvärme inte miljömärkt.

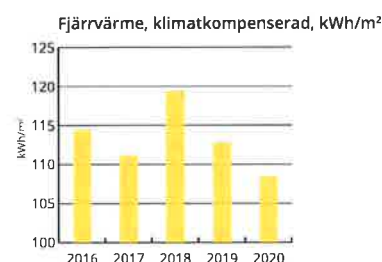
För att såväl nya som befintliga fastigheter i beståndet ska ha en hållbarhetsprofil som tilltalar både hyresgästers framtida krav och framtida lagkrav har bolaget beslutat att vid nybyggnation och vid större renoveringar tillämpa Miljöbyggnad silver. Det ger byggnader med låg energianvändning och reducerad klimatpåverkan i såväl produktion som drift. På längre sikt kan det medföra en högre värdering av fastigheterna samt minskade driftskostnader och lägre bodelagsrisk.

Bolaget har under 2020 arbetat vidare med energiplan och energimål genom exempelvis:

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

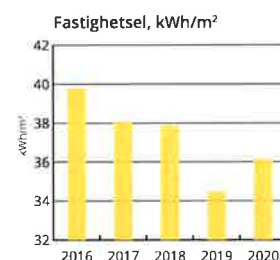
Fjärrvärme

För 2020 uppgick förbrukningen till 108,5 kWh/m², 7,4 % lägre än målsättningen på 117,2 kWh/m². Värmeförbrukningen minskade med 11,0 kWh/m² (9,2 %) jämfört med föregående år från 119,5 kWh/m² till 108,5 kWh/m².



Fastighetsel

För 2020 uppgick förbrukningen till 36,2 kWh/m², jämfört med målet som var 37,2 kWh/m², en marginal på 2,7 %.



Jämfört med föregående år har elförbrukningen ökat med

1,7 kWh/m² vilket ger en total ökning på 4,9 %.

Område	Mål 2020	Utfall 2020	Status	Kommentar
Fjärrvärme	117,2 kWh/m ²	108,5 kWh/m ²	■	
El miljömärkt	37,2 kWh/m ²	36,2 kWh/m ²	■	



Hållbar förvaltning

Som ett led i att minska energiförbrukning men även som ett substitut till gröna hyresavtal har GöteborgsLokaler under 2020 arbetat med att ta fram en ny strategi för hållbar fastighetsförvaltning. Hållbar förvaltning konkretiserar mål inom områden som energiförbrukning, avfall, inomhusmiljö, hållbara transporter, miljöpåverkan från byggnation och renovering, cirkularitet och återbruk i linje med Göteborgs Stads nya miljöprogram och avfallsplaner för 2021–2030.

Hållbar förvaltning kommer att införas under 2021 (samtliga eget ägda fastigheter) för att ge minskad klimatpåverkan. Det åskådliggör också för hyresgästen hur bolaget arbetar mot hållbar utveckling och bjuder in till en dialog i frågorna. Väsentliga globala mål inom Hållbar förvaltning är 3, 7, 11, 12 och 17.

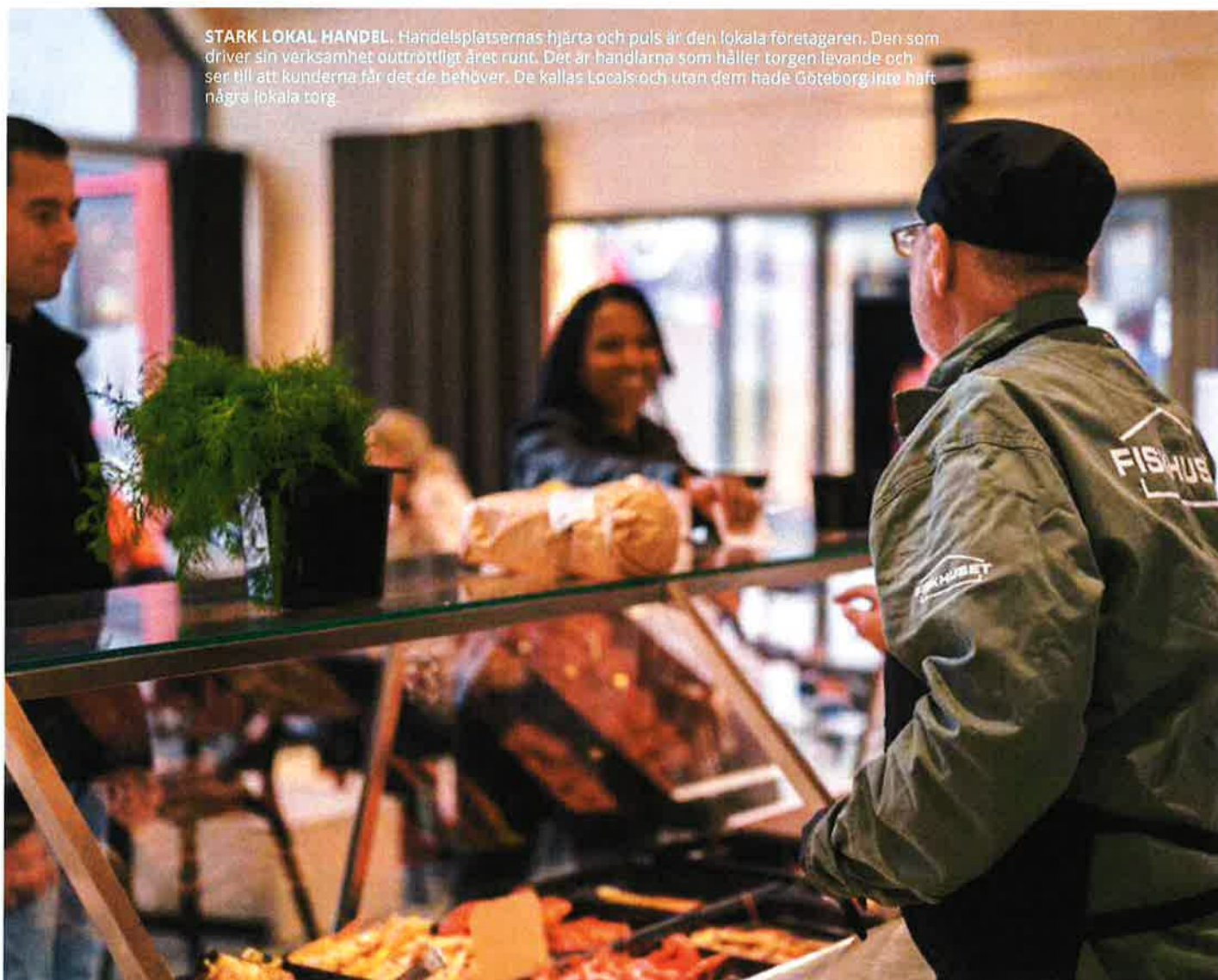
Utmaning 2021

GöteborgsLokaler strävar efter fossilfrihet till 2030 för att nå målsättningarna i Allmännyttans klimatinitiativ som Framtidenkoncernen undertecknat. Elen som köps är idag miljömärkt medan en plan för hur fjärrvärmen successivt kan övergå till miljömärkt eller klimatkompenserad blir än viktigare då fjärrvärmen utgör bolagets största klimatpåverkan.

Utblick 2030

Efterfrågan från hyresgäster på hållbara lokaler kommer förmodligen att öka de närmaste åren i takt med att många bolag definierar och kommunicerar egna hållbarhetsmål för att arbeta med Parisavtalet och Agenda 2030. Det ställer krav på dialog, transparens och tydlighet mellan hyresgäst och hyresvärd.

STARK LOKAL HANDEL. Handelsplatsernas hjärta och puls är den lokala företagaren. Den som driver sin verksamhet outtröttligt året runt. Det är handlarna som håller torgen levande och ser till att kunderna får det de behöver. De kallas Locals och utan dem hade Göteborg inte haft några lokala torg.



8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT



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.

GöteborgsLokalers arbetsmiljöarbete bidrar till goda arbetsvillkor. Det i sin tur skapar förutsättningar för medarbetarna att bidra till en positiv hållbar utveckling av lokaler för lokalt näringsliv och handelsplatser. Bolaget fick under året ett kvitto på att arbetsmiljöarbetet utförs på ett sätt som ger möjlighet till systematisk utveckling och förbättring genom en arbetsmiljöcertifiering ISO 45001.

Antalet tillsvidareanställda i bolaget vid årets slut uppgick till 63 personer (65) varav 30 kvinnor (30) och 33 män (35). Antalet nyanställningar under året var 15 (11) och antalet avgångar av tillsvidareanställda var 3 (7). Bolaget tillhandahöll under året inga (6) praktikplatser och tog emot 1 feriearbetare som såg till att sysselsätta 8 (9) feriearbetande – skolgångsdomar som sommarjobbade inom bolaget på uppdrag av Göteborgs stad.

Arbetsmiljö

GöteborgsLokaler följer upp och utvärderar sitt arbetsmiljöarbete genom interna och externa revisioner. GöteborgsLokalers mål med arbetsmiljöarbetet är låg sjukfrånvaro, hög frisknärvaro, avsaknad av olyckor och hög trivsel samt samt ett bra HME (hållbart medarbetarengagemang.) Måluuppfyllelsen undersöks genom arbetsmiljöronder, medarbetarsamtal, avdelningsmöten, skyddskommitté och samverkansmöten och mäts genom medarbetarundersökningar och mätningar av frisknärvaro. Bolaget gör också löpande riskbedömningar, handlingsplaner och inrapporterar avvikelser. Målen ska syfta till att främja hälsa och öka organisationens förmåga att motverka all form av ohälsa. Att bolaget 2020 överträffar målsättningen för hållbart medarbetar-

engagemang med 80 jämfört med målsättningen 75 är ett kvitto för en god arbetsmiljö. Sjukfrånvaron uppgick till 3,8 % (6,2). Trygghet och säkerhet för medarbetare prioriteras högt. Bolaget har därför både krisstöd och incidentberedskap alla tider på året. ISO-certifiering inom arbetsmiljö, ISO 45001 genomfördes i december 2020.

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 verksamheter och bidrar på så sätt till en infrastruktur för lokalt näringsliv som bidrar till förutsättningar för ekonomisk tillväxt.

Bolaget har även upprättat en avdelning för att underlätta arbetet med att ge hyresgästerna anstånd med hyran, hantera hyresreduktioner samt handläggning av den statliga hyresrabatten.

Utmaning 2021

En stor utmaning under 2021 kommer att bli fortsatt stöd till handlarna under pandemin för att bidra till att ge dem förutsättningar att överleva till dess att samhället återgår till mer normala förhållanden.

Utblick 2030

Såväl GöteborgsLokaler som Framtidenkoncernen arbetar för att erbjuda en säker arbetsplats. Många upplever att det blir allt oroligare i samhället och flera områden som bolaget verkar i är några av Sveriges mest utsatta. Omvärlden är och har varit i snabb förändring, också före pandemin, vilket ständigt förändrar kartan för bolagets medarbetare. I kombination med en ökad närbarhet via flera kanaler blir det viktigt att vara observant på stressrelaterade arbetsmiljöfrågor.

Område	Mål 2020	Utfall 2020	Status	Kommentar
HME hållbart medarbetarengagemang	75	80		Skala 1 till 100.
Sjukfrånvaro	Under 2 %	3,8 %		Sjukfrånvaro kort, som längst 14 dagar, är 1,6%.



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. För att säkerställa det har en likabehandlingsplan 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.

GöteborgsLokalers handelsplatser är till för alla och alla ska ha möjlighet till vardagsnära handel och service. Torgen är en plats där besökarna ska känna sig välkomna och trygga oavsett kön, etnicitet, religion, funktionsvariation eller ålder. Genom noggrann planering av utbud och service liksom utformning av handelsplatserna, som exempelvis tillgänglighetsanpassningar, möjliggörs alla besökares närvaro och skapar en handel inom gång- och cykelavstånd för närboende.

GöteborgsLokaler anordnar årligen runt 60 evenemang på stadens lokala torg, allt från loppisar, nationaldagsfirande och sommarkalas till julmarknader. Dessa är kostnadsfria och tillgängliga för alla. För att minska miljö- och klimatpåverkan samt öka jämlikhet och mångfald under evenemangen så har bolaget under året tagit fram en bolagsintern standard för Hållbara evenemang för att kvalitetssäkra frågorna med start 2021 eller när situationen kring pandemin så tillåter.

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, flickor och barn. Dagen uppmärksammades också med belysning i orange på flera av GöteborgsLokalers torg såsom Bergsjön Centrum, Hjällbo Centrum och Dr Fries Torg.

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 vilket säkerställs i samband med upphandling. Leverantörer väljs utifrån att de uppfyller bolagets krav. Bolagets nya ISO-certifiering inom arbetsmiljö är också ett betydelsefullt redskap för kvalitetssäkring inom området.

Mål och utfall 2020

Många av evenemangen ställdes in under året som en följd av pandemin men arbete påbörjades tidigt med att kartlägga vad bolaget kunde göra istället för att upprätthålla trygga och attraktiva handelsplatser och för att hjälpa bolagets hyresgäster. Det anordnades bland annat en schackturnering under sommaren där såväl gamla som unga kunde delta utomhus och på behörigt avstånd. Bolaget har arbetat aktivt under året för att bistå hyresgästerna under pandemin. Exempelvis delas det ut handsprit när bolaget besöker hyresgästerna, det har tagits fram affischer samt golvdekal till handlarna för att kunderna ska känna sig trygga och handelsplatsen fortsätta fungera även i dessa tider.

Utmaning 2021

En utmaning under 2021 blir att fortsätta arbeta i nära dialog med hyresgästerna för att säkerställa deras fortlevnad efter pandemin och för att tryggheten ska bestå vid stadens stadsdelstorg. En annan viktig utmaning är att snabbt komma igång med Framtidenkoncernens gemensamma arbete med målet att inga av de bostadsområden där bolagets handelsplatser ligger ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025.

Utblick 2030

Kommunfullmäktige beslutade i budget för 2020 att ambitionen är att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025. Framtidenkoncernen har getts en viktig roll att fylla för att staden ska nå målet. Koncernen ska bidra till att det inte finns några särskilt utsatta områden i staden år 2025. Samtidigt som inget annat område försämras och hamnar på denna lista.

För att nå det koncerngemensamma målet för utvecklingsområdena har två strategier identifierats. De två strategierna omfattar förvaltning och stadsutveckling. Genom en god förvaltning skapas förutsättningar för trygga områden, vilket i sin tur också skapar framtidstro och möjliggör investeringar och stadsutveckling. Genom ett innovativt och modigt stadsutvecklingsarbete skapas förutsättningar för framtidstro, som i sin tur bidrar till trygga områden.



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. Nybyggnation och större renoveringar sker enligt certifieringen Miljöbyggnad silver (se även sid 36 under Energi). Genom uthyrningar till välfungerande och efterfrågade verksamheter erbjuds göteborgarna nära vardagshandel och service och näringslivet får tillgång till lokaler för att driva sina verksamheter. Bolaget driver också ett gediget trygghetsarbete. Vid ett antal handelsplatser arbetar torgvärdar med att öka tryggheten för lokalhyresgäster och besökare. Trygghetsvandringar genomförs och bolaget har ett nära samarbete med bostadsbolagen i närområdena. Genom att handelsplatserna ligger där människor bor, har besökarna nära och kan gå, cykla eller åka kollektivt. Det främjar ett hållbart inköpsmönster och en mer hälsosam livsstil samtidigt som behovet av biltransporter minskar. Redan före pandemin började samhällets blickar vändas mot en ökad medvetenhet om klimatpåverkan från transporter, hållbarhet och cirkularitet. Under pandemin har städernas invånare rört sig mer i närområdet och mer till fots och cykel, en utveckling som ger goda förutsättningar att stärka lokala centrum och torgs betydelse.

Centrumutveckling

Den ständiga utvecklingen av attraktiva och välfungerande handelsplatser stöds också genom bolagets arbete med centrumutveckling. Bland annat med återkommande lokala evenemang, effektiv marknadsföring och kommunikation, utbildningar för lokalhyresgästerna och trevliga torgmiljöer. För att minska klimatpåverkan och arbeta mot stadens miljömål, jämlikhet och mångfald har under året standarden Hållbara evenemang tagit fram. Bolagets centrumutvecklare ansvarar vidare för den sociala hållbarhetsdimensionen av handelsplatsens funktion. På handelsplatserna finns företagarföreningar eller marknadsråd där centrumutvecklarens roll är att leda arbetet tillsammans med handlarna för att skapa engagemang, utveckling och delaktighet.

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 tillsammans med nedanstående:

- Samverkan med Framtidenkoncernens bolag Framtidens byggutveckling för att skapa funktionella och ekonomiskt bärkraftiga lokaler vid deras nybyggen. Detta sker där lokaler planeras i bostadsfastigheterna.
- Medverkan i Göteborgs Stads olika nätverk inom exempelvis Miljö och 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 i samverkan med flera olika aktörer i Selma stad, Hjällbo, Hammarkullen och Biskopsgården.

Handla lokalt

Detaljhandelsskiftet är en angelägen fråga för de flesta fastighetsförvaltare idag. Det finns en pågående diskussion kring förändrade konsumtionsmönster, hållbarhet och lokal handel. Ett stort antal hyresgäster dras nu också med lägre lönsamhet till följd av pandemin. 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. Därför har det varit naturligt för GöteborgsLokaler att ta ett eget grepp om Locals is the new Black, som är en kampanj som uppmuntrar till fysisk handel. Att inte bara shoppa på nätet utan att faktiskt fortsätta stödja sina lokala handlare för att minska miljöpåverkan av transporter. Returer blir enklare och det bidrar till den ekonomiska hållbarheten och trivseln i närområdet. Viktigt är att det dock fortsatt sker på ett sätt som inte riskerar ökad smittspridning så länge pandemin pågår. GöteborgsLokaler har arbetat aktivt under året med att stötta handlarna och har gett dem tips och råd hur de kan bidra till att minska smittspridningen.

Mål och utfall 2020

En målsättning under 2020 var att arrangera ett certifierat Hållbart evenemang på Dr Fries Torg vilket bolaget nu istället hoppas kunna genomföra under 2021.

Bolagets totalrenovering av en fastighet på Engelbrektsgratan sker enligt Miljöbyggnad silver.

Område	Mål 2020	Utfall 2020	Status	Kommentar
Kund: värdeindex, eget bestånd	70	70 (2019)		Värdeindex baseras på den kundundersökning som görs bland lokalhyresgästerna. Senaste kundundersökningen genomfördes våren 2019. Skala 0-100.

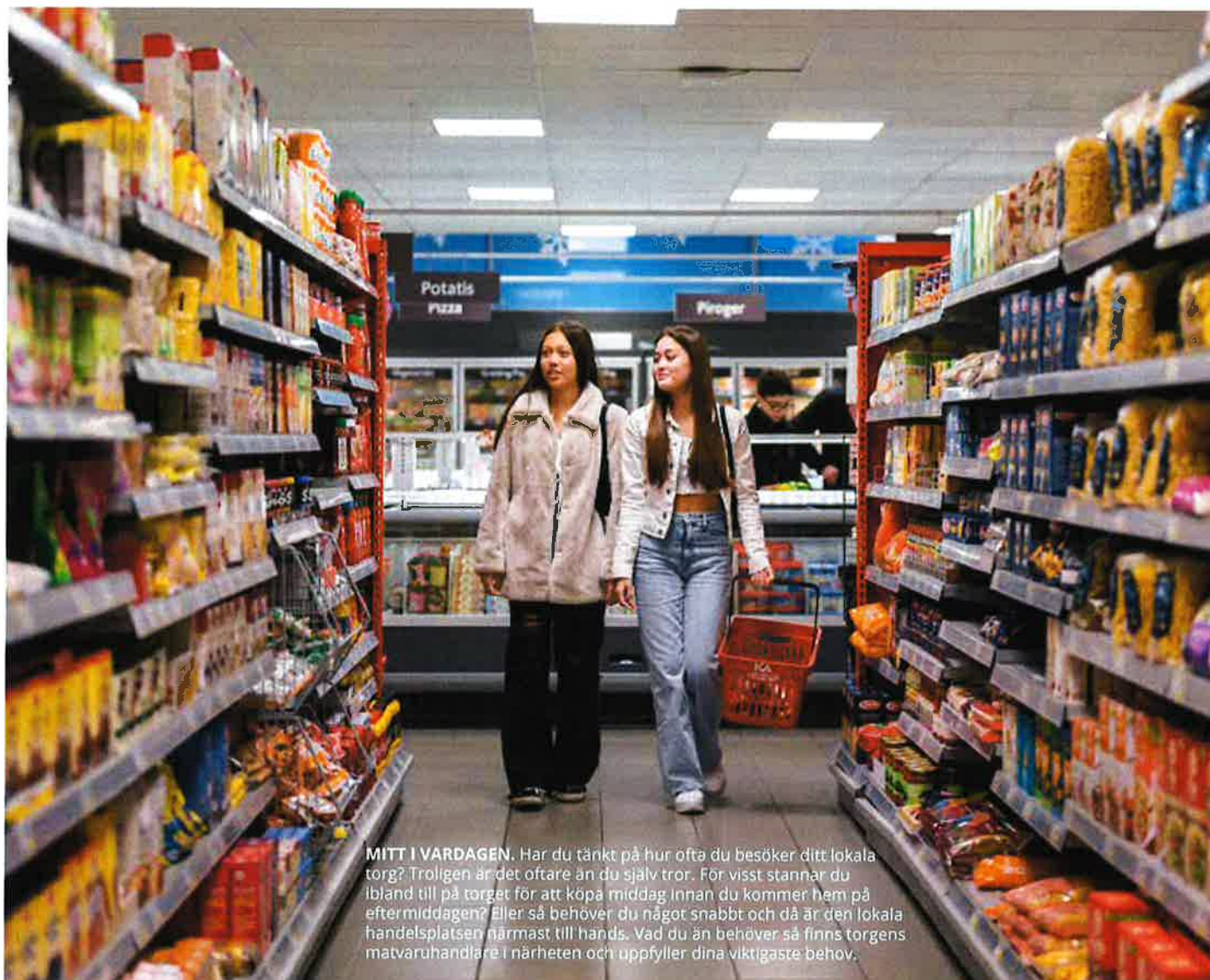


Utmaning 2021

En stor utmaning under 2021 är att fortsätta stötta handlarna i den utdragna pandemin, för att säkerställa att de boende kring torgen även efter pandemin kan finna en vardagsnära handel på trevliga och trygga handelsplatser. Under 2021, om situationen tillåter, kommer centrumutveckling arrangeras flera Hållbara evenemang enligt den bolagsinterna standarden.

Utblick 2030

Bolaget ser en utveckling mot ökad service framöver, i takt med att detaljhandelsskiftet utvecklas allt snabbare och där träningsanläggningar, tandvård, vårdcentraler, lekplatser, restauranger och utlämningsställen blir viktiga beståndsdelar. När bolaget blickar framåt 2030 ses även ett ökat cirkulärt tänk i samhället och som komplement till mataffärer och traditionell handel kommer second hand-butiker, verkstäder och delningstjänster troligen bli allt vanligare.



MITT I VARDAGEN. Har du tänkt på hur ofta du besöker ditt lokala torg? Troligen är det oftare än du själv tror. För visst stannar du ibland till på torget för att köpa middag innan du kommer hem på eftermiddagen? Eller så behöver du något snabbt och då är den lokala handelsplatsen närmast till hands. Vad du än behöver så finns torgens matvaruhandlare i närheten och uppfyller dina viktigaste behov.

6



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 minska det ekologiska fotavtrycket överväger GöteborgsLokaler noga på vilket sätt företaget bygger om och bygger nytt samt vilka material och metoder som används. Till hjälp finns Miljöbyggnad silver för nybyggnation och större renoveringar (se sid 36) samt Byggvarudeklarationen (en webbaserad tjänst för medvetna materialval) för samtliga byggnationer och ombyggnationer. På detta sätt bygger och renoverar GöteborgsLokaler fastigheter som under sin livscykel har en mer 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.

Återbruk

När byggnader rivs eller renoveras finns stor potential att cirkulera byggmaterial som går att återanvända i andra sammanhang. GöteborgsLokaler genomför årligen renoveringar och lokalanpassningar av fastigheterna. Under 2020 har arbetet med återbruk tagit fart i samband med totalrenoveringen av GöteborgsLokalers fastighet på Engelbrekts-gatan 69–71. Bolaget inventerade för att se över vilka delar av byggnaden som kan tas till vara och säljas vidare för användning någon annanstans. Några exempel på material som går att återanvända är kök, badrum, armaturer, dörrar, glaspartier samt gipsplattor från tak och brandskåp. Direkt återbruk på plats kommer att ske i form av husets teakfönster i original från 1960-talet. De kommer att renoveras och helt eller delvis återbrukas i fastigheten.

Avfall på kontoret

Under 2020 har bolaget arbetat med att minska kontorets avfall genom att hämtat nu kan hämtas i flergångslådor.

Avfallssorteringen har uppdaterats med fler fraktioner såväl i soprum som på kontoret. Bolaget använder Göteborgs Stads återvinningshemsida Tage för avyttring av övertaliga möbler som därmed kommer till användning inom annan verksamhet i staden. Bolaget har även tagit fram en avfallsplan för att öka sorteringen, öka livslängden och minska avfallsmängden med 4 % i enlighet med Göteborgs Stads nya avfallsplan.

Hållbar IT

Under 2020 har GöteborgsLokaler satt miljömål för Framtidens IT för att kunna styra arbetet mot tydliga hållbarhetsmål. Redan idag har samtliga av Framtidens IT:s 1 600 användare personliga utskrifter och man har minimerat energiförbrukning med energisnåla servrar då kapaciteten delas med andra bolag. Målen inom områdena inköp, drift och avfall inbegriper exempelvis att enbart köpa produkter märkta med TCO Certified, att förlänga användningen av utrustningen upp mot fem år, att efterfråga från serverhallsleverantör att använda miljömärkt el, att mäta avfallsmängd och så vidare. Under 2020 utvärderades också olika mobiltelefonskal tillverkade av återvunna material, skal som är komposterbara efter användningen samt skal där tillverkaren cirkulerar avfallet till nya skal.

Mål och utfall 2020

Mätningarna inom återbruk, avfall och IT påbörjas 2021.

Utmaning 2021

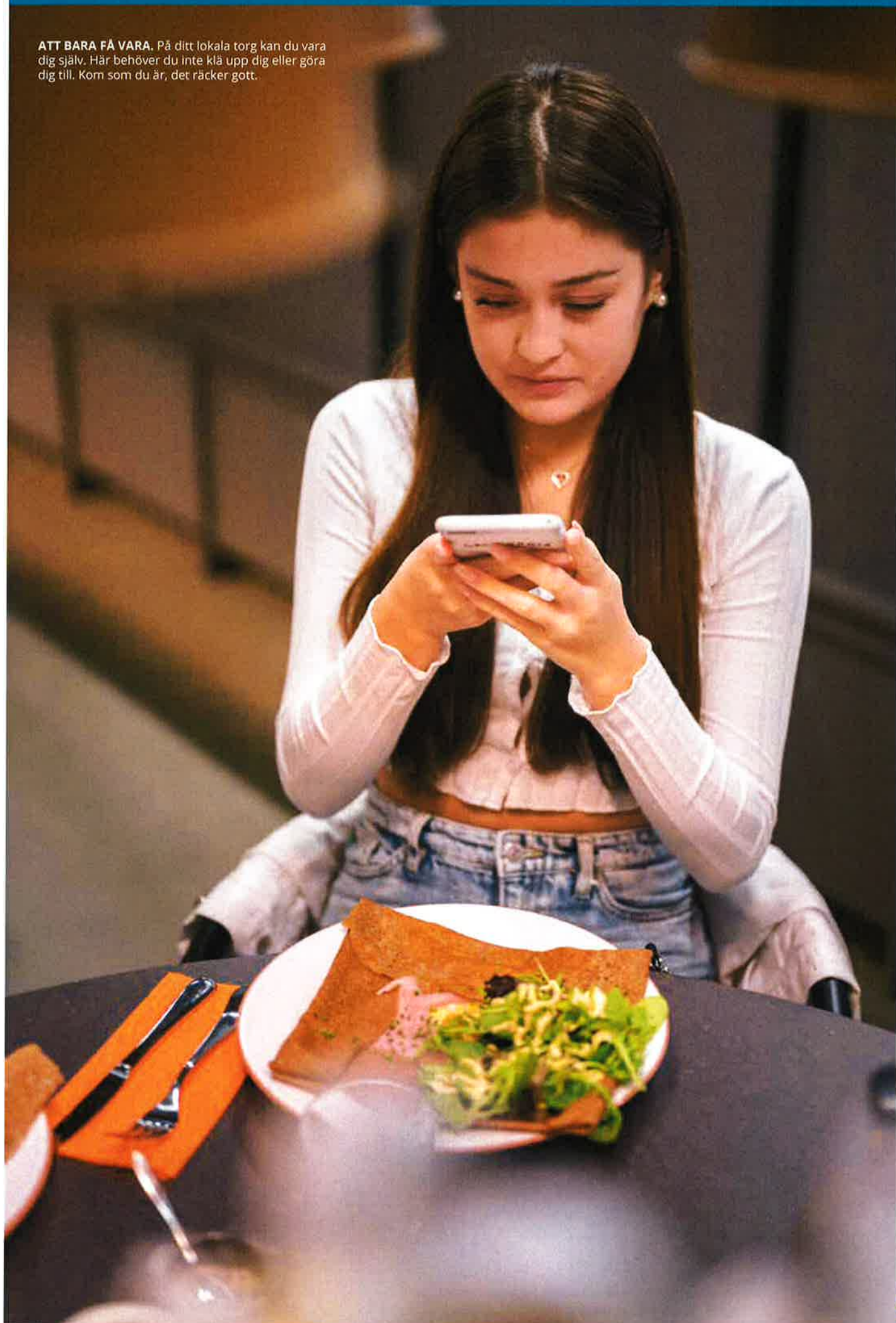
I strategin Hållbar förvaltning som implementeras 2021 blir inventering obligatorisk vid renoveringar och lokalanpassningar.

En utmaning inom hållbar konsumtion och produktion är att börja efterfråga mer återbrukat material vid lokalanpassningar och renoveringar. Att återbruka internt bidrar till att minska bolagets avfall i linje med stadens målsättningar. Att efterfråga andra bolags överblivna material hjälper dem att minska sitt avfall och bli mer cirkulära.

Utblick 2030

I Göteborgs Stads nya miljöplan finns ett långsiktigt mål att 100 % av investeringskronorna år 2030 ska ha ingen eller minskad klimatpåverkan vilket ställer stora krav på bolaget att ställa om till cirkulära processer.

ATT BARA FÅ VARA. På ditt lokala torg kan du vara dig själv. Här behöver du inte klä upp dig eller göra dig till. Kom som du är, det räcker gott.





Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Besöksadress: Åvägen 40

Postadress: Box 5265, 402 25 Göteborg

Tel 031 – 335 01 00

goteborgslokaler.se

En del av Göteborgs Stad



**Göteborgs
Stad**