



TUVE

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 torgen. 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 <sup>2</sup>	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	HÅLLBARHET .....	34
ÅRSREDOVISNING		Mål 7. Hållbar energi för alla.....	36
Förvaltningsberättelse.....	4	Fjärrvärme.....	36
Finansiell information .....	5	Fastighetsel.....	36
Intäkter och resultat .....	5	Hållbar förvaltning.....	37
Förvaltningsfastigheter .....	5	Utmaning 2021.....	37
Finansiella risker och känslighetsanalys.....	5	Utblick 2030 .....	37
Känslighetsanalys.....	5	Mål 8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt.....	38
Finansiering.....	6	Arbetsmiljö .....	38
Utsikter 2021 .....	6	Ekonomisk tillväxt .....	38
Styrelsens förslag till vinstdisposition .....	6	Utmaning 2021.....	38
Resultat och ställning.....	6	Utblick 2030 .....	38
Finansiella rapporter .....	7	Mål 10. Minskad ojämlikhet .....	39
Resultaträkning .....	7	Mål och utfall 2020.....	39
Balansräkning .....	8	Utmaning 2021.....	39
Förändringar i eget kapital .....	9	Utblick 2030 .....	39
Kassaflödesanalys .....	10	Mål 11. Hållbara städer och samhällen.....	40
Noter med redovisningsprinciper .....	11	Centrumutveckling.....	40
Revisionsberättelse .....	20	Samverkan .....	40
Rapport om årsredovisningen .....	20	Handla lokalt.....	40
Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar .....	21	Mål och utfall 2020.....	40
Granskningsrapport.....	23	Utmaning 2021.....	41
Styrelse, företagsledning och revisorer.....	23	Utblick 2030 .....	41
Flerårsöversikt .....	24	Mål 12. Hållbar konsumtion och produktion .....	42
Fastighetsförteckning.....	25	Kravställning .....	42
		Återbruk.....	42
		Avfall på kontoret.....	42
		Mål och utfall 2020.....	42
		Utmaning 2021.....	42
		Utblick 2030 .....	42
OM GÖTEBORGSLOKALER.....	27		
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		



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 Stadshuset 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 Gärdsten 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.

## 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 systerbolag 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.

**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 stadsdelstorgmen 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 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 lokalhyresgästers 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/m<sup>2</sup> (11 812).

#### Förändring av fastigheternas värde under 2020

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

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 <sup>2</sup>	-/+ 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 m<sup>2</sup> (22 455). En stor del av vakansen, cirka 12 536 m<sup>2</sup> 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 Engelbrektsgatan 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 ränteeponeringen 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.

## Finansnetts räntekänslighet 2020-2023, mnkr

RÄNTEANTAGANDE	2019	2020	2021	2022	2023
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, Friskvåderstorget (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 handelslokalerna 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 arbetsätt 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
<b>Summa</b>	<b>358 248 515</b>

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
<b>INTÄKTER</b>			
Hysesintäkter	2, 6	192 400	178 124
Förvaltningsintäkter	3, 6	24 565	22 529
<b>Summa intäkter</b>		<b>216 965</b>	<b>200 653</b>
<b>KOSTNADER I FASTIGHETFÖRVALTNINGEN</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6	-104 735	-95 556
Underhållskostnader		-23 774	-37 723
Fastighetsskatt		-7 472	-7 578
<b>Summa kostnader i fastighetsförvaltningen</b>		<b>-135 981</b>	<b>-140 857</b>
<b>Driftsöverskott</b>			
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	-44 110	-27 898
<b>Bruttoresultat</b>		<b>36 874</b>	<b>31 898</b>
Centrala kostnader	5, 8	-6 681	-5 330
Övriga rörelseintäkter	6, 9	33 132	32 498
Övriga rörelsekostnader	5, 9	-32 996	-32 546
		<b>-6 545</b>	<b>-5 378</b>
<b>Rörelseresultat</b>			
Finansiella intäkter		1 150	15
Resultat från andelar i koncernföretag		-7 611	-14 700
Finansiella kostnader		-9 972	-3 939
<b>Finansnetto</b>	10	<b>-16 433</b>	<b>-18 624</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
Bokslutsdispositioner	11	-7 772	-16 929
Skatt på årets resultat	12	-2 197	-1 641
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>3 927</b>	<b>-10 674</b>

## Balansräkning

TKR

TILLGÅNGAR	NOT	2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<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
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<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
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 423 154</b>	<b>1 414 862</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<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
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>421 811</b>	<b>417 884</b>

## Balansräkning (tkr) forts

<b>OBESKATTADE RESERVER</b>			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	11	64 680	48 908
<i>Summa obeskattade reserver</i>		64 680	48 908
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Uppskjuten skatteskuld	17	63 266	61 186
<i>Summa avsättningar</i>		63 266	61 186
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden		640 000	-
Skulder till Göteborgs Stad		-	768 475
<i>Summa långfristiga skulder</i>	18	640 000	768 475
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
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
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 423 154</b>	<b>1 414 862</b>

## 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
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>			
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
Betalad skatt		-	8 616
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>68 348</b>	<b>56 810</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>	22	<b>-25 069</b>	<b>-335</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>43 279</b>	<b>56 475</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
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	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-56 205</b>	<b>-310 791</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
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
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>12 926</b>	<b>254 316</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>			
Outnyttjade kreditlöften		112 158	-
<b>Summa disponibla medel</b>	18	<b>112 158</b>	<b>-</b>
<b>RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD</b>			
Nettolåneskuld vid årets ingång		-768 475	-548 459
Ökning/minskning av likvida medel		-9 367	-220 016
<b>Räntebärande nettolåneskuld</b>		<b>-777 842</b>	<b>-768 475</b>

## Noter med redovisningsprinciper

BELOPP I TKR OM INTE ANNAT ANGES

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

## Intäkter

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

## Immateriella tillgångar

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

## Materiella anläggningstillgångar

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

## Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, byggnadsinventarier, mark och markanläggningar. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för aktiveringar och uppskrivningar samt med avdrag för planenliga avskrivningar och nedskrivningar.

Bolaget tillämpar komponentredovisning vilket innebär att samtliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar delas upp på väsentliga komponenter.

Tillkommande utgifter aktiveras om en komponent till väsentlig del byts ut. Även helt nya komponenter aktiveras. Vid byte av komponent görs en utranering av eventuellt kvarvarande värde av den ersatta komponenten. Denna utraneringskostnad 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 2§.

## 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 justeras 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 provas 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 indelingsgrund har inte bedömts vara aktuell.

**Not 2 Hyresintäkter**

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

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
<b>Summa</b>	<b>822 076</b>	<b>790 334</b>

Av bolagets kontraktportfölj 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 lokalyresgäster 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
<b>Summa förvaltningsintäkter</b>	<b>24 565</b>	<b>22 529</b>

**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
Fastighetskötsel *	-10 339	-15 257
Reparationer **	-6 335	-
Driftsadministration	-51 855	-54 632
Övriga driftskostnader	-13 605	-2 261
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-104 735</b>	<b>-95 556</b>

\* Bevakningskostnader -7 240 (-5 071) är omklassificerade till övrig drift från fastighetskötsel 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
<b>Summa</b>	<b>20 697</b>	<b>23 186</b>
Räkenskaps årets betalda leasingavgifter	4 279	4 524

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

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

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
<b>Andel av totala intäkter</b>		
Koncernbolag	19%	24 %
Göteborgs Stad	42%	37 %
<b>Andel av totala kostnader i rörelseverksamhet</b>		
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
<b>Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen</b>		
Immateriella anläggningstillgångar	-527	-272
Markanläggningar	-961	-656
Byggnader	-34 924	-20 825
Byggnadsinventarier	-7 610	-4 063
Bredbandsnät	-44	-44
Inventarier bredband	-44	-44
<b>Summa avskrivningar i fastighetsförvaltningen</b>	<b>-44 110</b>	<b>-25 904</b>
<b>Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader</b>		
Avskrivningar inventarier	-	-1 994
<b>Summa planenliga avskrivningar inom försäljnings- och administrationskostnad</b>	<b>-</b>	<b>-1 994</b>
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>-44 110</b>	<b>-27 898</b>

**Not 8 Centrala kostnader**

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

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

**Not 9 Övriga rörelseintäkter och -kostnader**

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

**Not 10 Finansnetto**

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

**Not 11 Bokslutsdispositioner**

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

**Not 12 Skatt på årets resultat**

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

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
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>-2 197</b>	<b>-1 641</b>

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

**Not 13 Immateriella anläggningstillgångar**

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

**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
<b>Utgående marknadsvärde</b>	<b>2 177 559</b>	<b>2 085 500</b>

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

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

Direktavkastningskravet mellan fastigheterna varierar mellan 4,04 (4,06) % och 7,56 (7,85) %.

**Mark**

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

**Markanläggningar**

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

**Bredbandsnät byggnad**

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

**Byggnad**

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

Avskrivningar sker löpande på anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade nedskrivningar. Ackumulerade nedskrivningar utgör nedskrivningar brutto före avskrivning. Återstående kvarvarande ackumulerade nedskrivningar efter avskrivningar uppgår till 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
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>160 603</b>	<b>138 600</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-33 929	-27 828
Försäljningar/utrangeringar	21	-
Årets avskrivningar	-7 654	-6 101
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-41 562</b>	<b>-33 929</b>
<b>Utgående planenligt restvärde inventarier</b>	<b>119 041</b>	<b>104 671</b>

**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
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>80 198</b>	<b>92 579</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>80 198</b>	<b>92 579</b>

**Not 15 Andelar i koncernföretag**

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

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 §2.

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

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

**Not 17 Uppskjuten skatt**

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skuldars redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Bolagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar avseende följande poster:

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

**Not 18 Skulder till moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden**

	Inom 1 år	1-5 år
<i>Låneskulder</i>		
Skulder till moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden	-	640 000
<b>Summa låneskulder</b>	<b>-</b>	<b>640 000</b>

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
Outnyttjat 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
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>56 876</b>	<b>66 765</b>

**Not 20 Eventualförpliktelser**

	2020	2019
Stämpelskatt vid fastighetsförvärv, för vilka uppskov erhållits	11 663	11 692
Ansvarsbelopp, arbetsgivarorganisationen Fastigo	689	660
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>12 352</b>	<b>12 352</b>

**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
<b>Summa justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet</b>	<b>46 793</b>	<b>27 722</b>

**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
<b>Summa kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>	<b>-25 069</b>	<b>-335</b>

**Not 23 Uppskattningar och bedömningar**

**Värderingar av förvaltningsfastigheter och pågående projekt**

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

För väsentliga pågående projekt görs interna värderingar för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov. Vid års-skiftet 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 företagets skulder exklusive av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förhållande till finansiella kostnader avseende företagets skulder.

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

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

**Driftsöverskott, kr/m<sup>2</sup>.** 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
<b>Summa</b>	<b>358 249</b>

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

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

**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  
StyrelseordförandeGöran 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

Vår granskningsrapport har lämnats 2021-02-08

Gunilla Lönnbratt  
Auktoriserad revisorHans-Göran Gustafsson  
Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer

Johan Abrahamsson

# Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler för år 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisornns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Förvaltnings AB GöteborgsLokaler enligt god revisorsred 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.

#### Revisornns 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 revisionsred 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/revisornnsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornnsansvar). 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisornns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Förvaltnings AB GöteborgsLokaler enligt god revisorsred 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.

#### Revisornns 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 revisionsred 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/revisornnsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornnsansvar). 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 revisionsordning 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
<b>RESULTATRÄKNING</b>					
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
Fastighets-skatt	-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
<b>Årets resultat</b>	<b>3,9</b>	<b>-10,7</b>	<b>13,1</b>	<b>7,2</b>	<b>9,8</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>					
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
<b>FASTIGHETER</b>					
Taxeringsvärden	786,3	802,7	694,3	621,6	627,0
Lokalyta, m <sup>2</sup>	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
<b>FINANSIERING</b>					
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
<b>PERSONAL</b>					
Medelantal anställda	63	61	59	59	61
Sjukfrånvaro, %	3,8	6,2	6,3	7,2	6,1
<b>FÖRVALTNING</b>					
Bruttohyra lokaler, kr/m <sup>2</sup>	1 203	1 093	1 021	1 060	1 005
Hysesbortfall lokaler, kr/m <sup>2</sup>	-117	-84	-49	-55	-54
Driftskostnader, kr/m <sup>2</sup>	591	541	566	541	543
Underhållskostnader, kr/m <sup>2</sup>	134	214	419	338	205
Centrala kostnader kr/kvm	38	30	59	61	64
Driftsöverskott, kr/m <sup>2</sup>	457	339	68	207	292
Vakansgrad lokaler, %	13,0	12,7	10,6	8,8	9,8

## Fastighetsförteckning

FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	Uthyrningsbar LOA* m <sup>2</sup>				TOTAL AREA	TAX. VÄRDE, TKR	BOKFÖRT VÄRDE**, TKR
		KONTOR	BUTIK	INDUSTRI - LAGER	ÖVRIGT			
<b>CENTRUM</b>								
Guldheden 62:1	Dr Fries Torg 6	246	0	115	1 637	1 998	0	4 758
Heden 24:12	Engelbrektsg 69-71	4 710	0	0	0	4 710	62 000	31 679
Landala 10:25	Landalagången 3	0	0	0	1 780	1 780	0	32 017
Lorensberg 53:3	Kungsporsavenyn 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	Uddeholmogatan 5	202	0	0	326	528	0	251
Vasastaden 8:10	Haga Kyrkogata 6	1 509	0	0	0	1 509	0	2 546
<b>Summa Centrum</b>		<b>8 275</b>	<b>795</b>	<b>115</b>	<b>3 743</b>	<b>12 928</b>	<b>107 400</b>	<b>113 985</b>
<b>VÄSTER</b>								
Järnbrott 164:2	Topasgatan 58	700	0	46	2 700	3 446	0	7 923
Järnbrott 131:3	Högsbogatan 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
<b>Summa Väster</b>		<b>3 938</b>	<b>1 886</b>	<b>79</b>	<b>6 087</b>	<b>11 990</b>	<b>42 207</b>	<b>44 948</b>
<b>HISINGEN</b>								
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	Vårväderstorget 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
<b>Summa Hisingen</b>		<b>17 804</b>	<b>19 125</b>	<b>2 600</b>	<b>22 527</b>	<b>62 056</b>	<b>347 272</b>	<b>629 579</b>
<b>NORR</b>								
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
<b>Summa Norr</b>		<b>33 360</b>	<b>14 487</b>	<b>4 985</b>	<b>37 450</b>	<b>90 282</b>	<b>289 445</b>	<b>465 791</b>
<b>SUMMA GÖTEBORGSLOKALER</b>		<b>63 377</b>	<b>36 293</b>	<b>7 779</b>	<b>69 807</b>	<b>177 256</b>	<b>786 324</b>	<b>1 254 303</b>

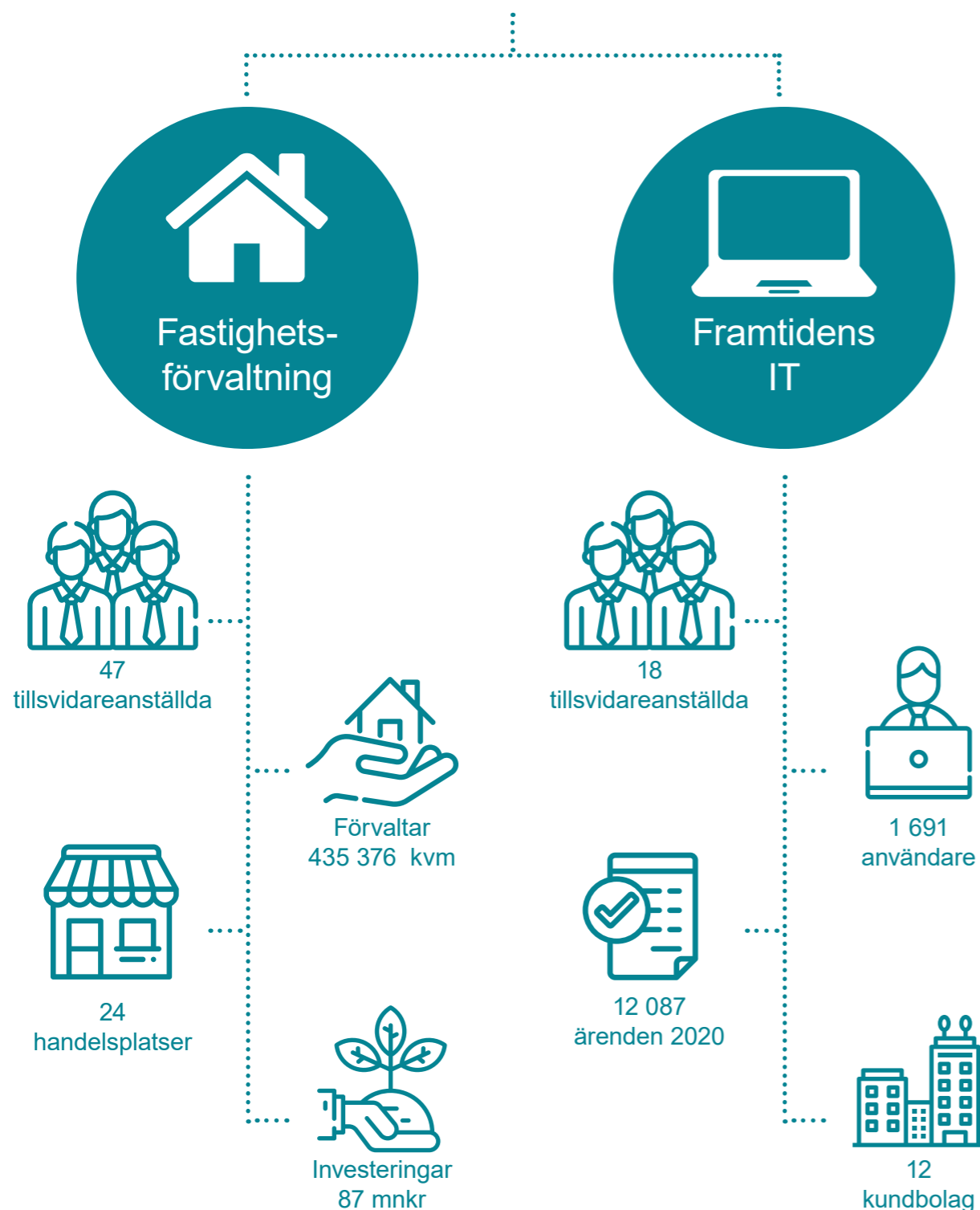
\* Uthyrningsbar LOA (Lokalyta). I kolumn övrigt ingår bland annat utbildnings-, vård-, omsorgs- och samlingslokaler.

\*\* Bokfört värde inkl. byggnadsinventarier.

GöteborgsLokaler bildades 1996

2

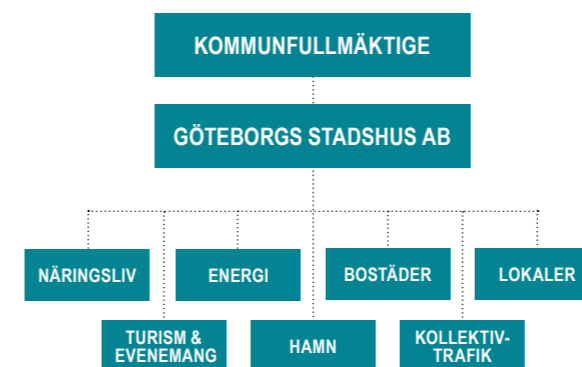
## kärnverksamheter



# 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 kostnads-effektiv 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 förvaltade fastighetsinnehavet. Handelsplatsernas utformning ska vara anpassade efter den lokala marknadens behov. De ska vara trygga och ha ett utbud och en servicenivå som matchar kundernas behov. 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 Framtidens 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](http://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 ljusst. Det känns vardagsnära och hemma.

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

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

ningar och kompetens tillhandahålla den systemtillgänglighet som tillgodoser kundernas behov. Framtidens IT arbetar enligt vedertagna arbetssätt och processer, ITIL.

## Affärsidé

*GöteborgsLokaler erbjuder ett varierat utbud av lokaler för butik, kontor och lager. Vi utvecklar och förvaltar för en ekologisk, social och ekonomisk hållbar utveckling och samverkar brett för att skapa goda förutsättningar för våra lokalhyresgäster och en trevlig och trygg närmiljö för deras kunder. Med känsla och tanke formar vi framtidens nära handels- och mötesplatser i Göteborg.”*

*Framtidens IT erbjuder anpassade och moderna IT-tjänster inom IT-drift och IT-support, såsom applikations- och 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 VÅL 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 ytorna 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

#### GöteborgsLokalers totala förvaltning

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

\* Hyresvärde avser 2020 års hyror

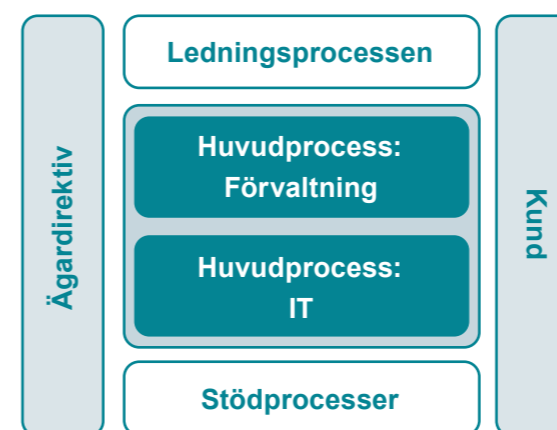
## Framtidens IT

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 förhållningssätt:  
Vi bryr oss*

### Mer än kompetenta



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

*Göteborgs Stads förhållningssätt:  
Vi tänker nytt*

### Mer än nöjd kund



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

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

### Mer än kommersiellt



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

*Göteborgs Stads förhållningssätt:  
Vi arbetar tillsammans*

## 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. Servicenäringsarna får allt större betydelse i stadsbildningen.

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/m<sup>2</sup>. Det finns flera kontorsprojekt under produktion till exempel i Centralenområdet, Masthuggskajen, 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.



# 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.

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.



**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.



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
- Avvikelse rapportering

- 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 bolagsrisk.

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

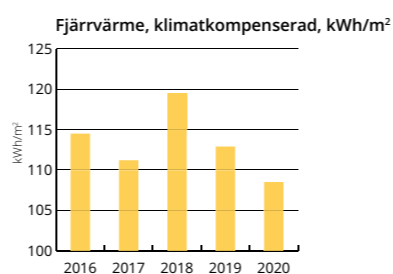
- Injusteringar av värmesystem i ett flertal fastigheter.
- Byte av ventilationsaggregat och byte av motorer till EC-motorer för att minska energiförbrukningen.
- Byte av armaturer till LED-ljuskällor.

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

### Fjärrvärme

För 2020 uppgick förbrukningen till 108,5 kWh/m<sup>2</sup>, 7,4 % lägre än målsättningen på 117,2 kWh/m<sup>2</sup>.

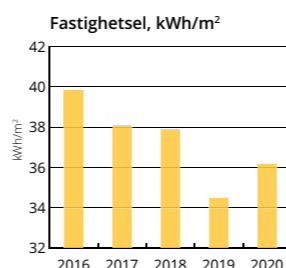
Värmeförbrukningen minskade med 11,0 kWh/m<sup>2</sup> (9,2 %) jämfört med föregående år från 119,5 kWh/m<sup>2</sup> till 108,5 kWh/m<sup>2</sup>.



### Fastighetsel

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

Jämfört med föregående år har elförbrukningen ökat med 1,7 kWh/m<sup>2</sup> vilket ger en total ökning på 4,9 %.



### 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.

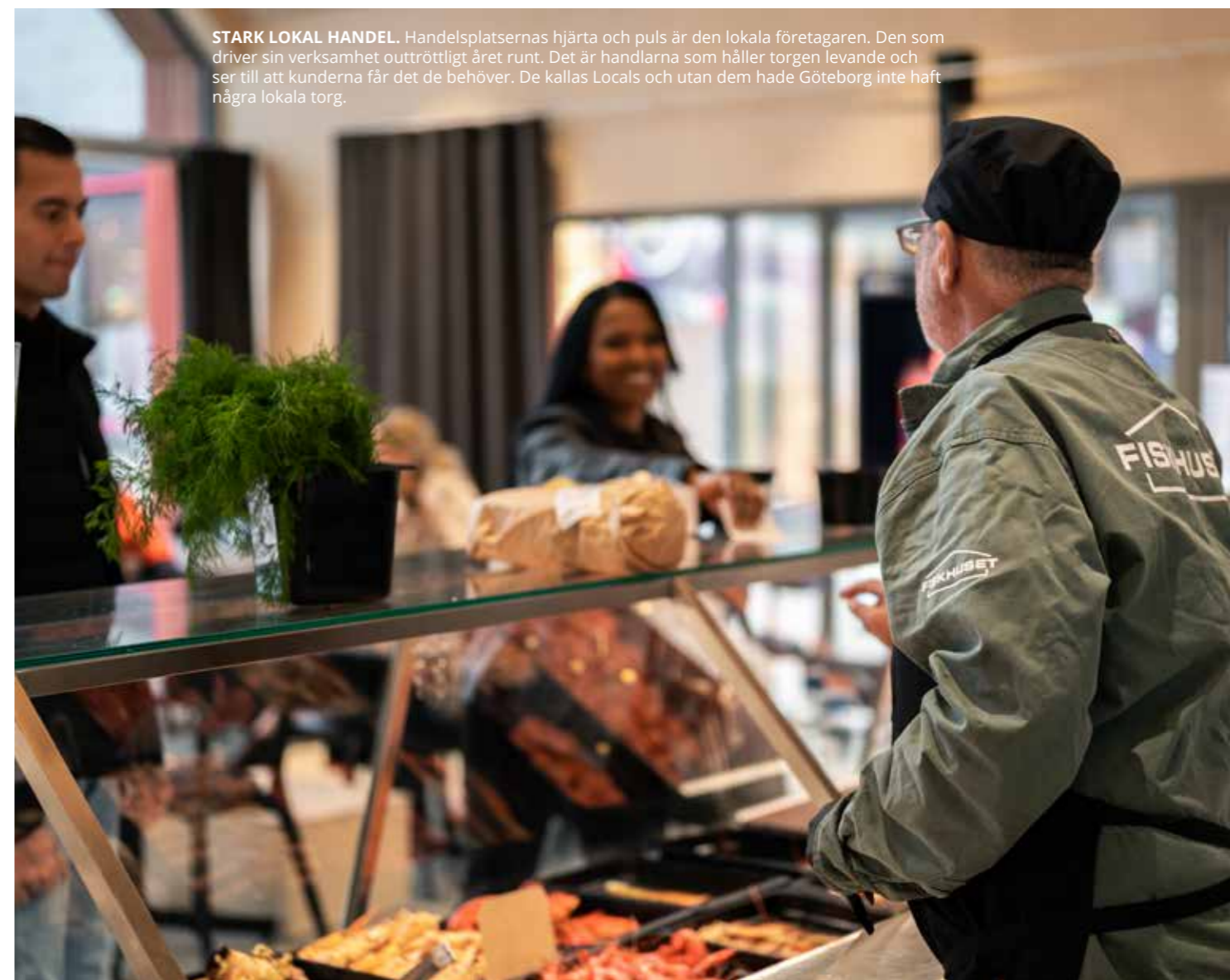
Hållbar förvaltning kommer att införas under 2021 (samtliga eget ägda fastigheter) för att ge minskad klimatpåverkan. Det åskådliggör också för hyresgästen hur bolaget arbetar mot hållbar utveckling och bjuder in till en dialog i frågorna. Väsentliga globala mål inom Hållbar förvaltning är 3, 7, 11, 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 fjärrvärmens successivt kan övergå till miljömärkt eller klimatkompenserad blir än viktigare då fjärrvärmens 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

**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 – skolungdomar 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 ett bra HME (hållbart medarbetarengagemang.) Måluppfyllelsen 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 utyrningar till väl fungerande 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	<span style="color: green;">■</span>	Skala 1 till 100.
Sjukfrånvaro	Under 2 %	3,8 %	<span style="color: red;">■</span>	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 besökare 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 golvdekaler 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 miljösmål, 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 helhetsyn och samverkar med många aktörer i strävan för ett hållbart lokalsamhälle, exempelvis tillsammans med nedanstående:

- Samverkan med Framtidenkoncernens bolag Framtidens byggtutveckling 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](http://www.localsofgbg.se). Därför har det varit naturligt för GöteborgsLokaler att ta ett eget grepp om Locals is the new Black, som är en kampanj som 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.

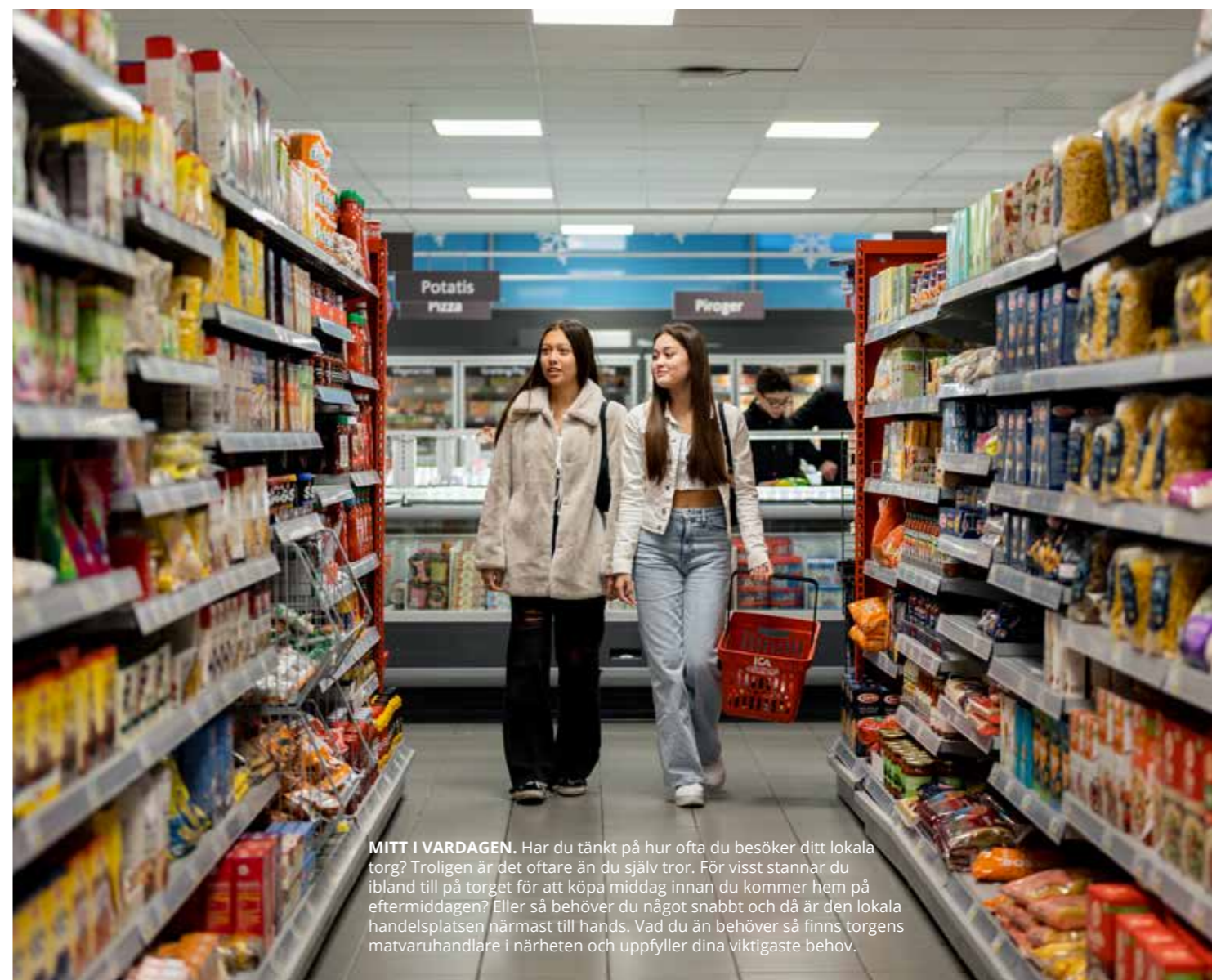
Bolagets totalrenovering av en fastighet på Engelbrekts-gatan sker enligt Miljöbyggnad silver.

### Utmaning 2021

En stor utmaning under 2021 är att fortsätta stötta handlarna i den utdragna pandemin, för att säkerställa att de boende kring torget 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.

Område	Mål 2020	Utfall 2020	Status	Kommentar
Kund: värdindex, eget bestånd	70	70 (2019)	<span style="color: green;">■</span>	Värdindex baseras på den kundundersökning som görs bland lokalhyresgästerna. Senaste kundundersökningen genomfördes våren 2019. Skala 0-100.



## 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 GöteborgsLokalens 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 hämtmat nu kan hämtas i flegångslådor.

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

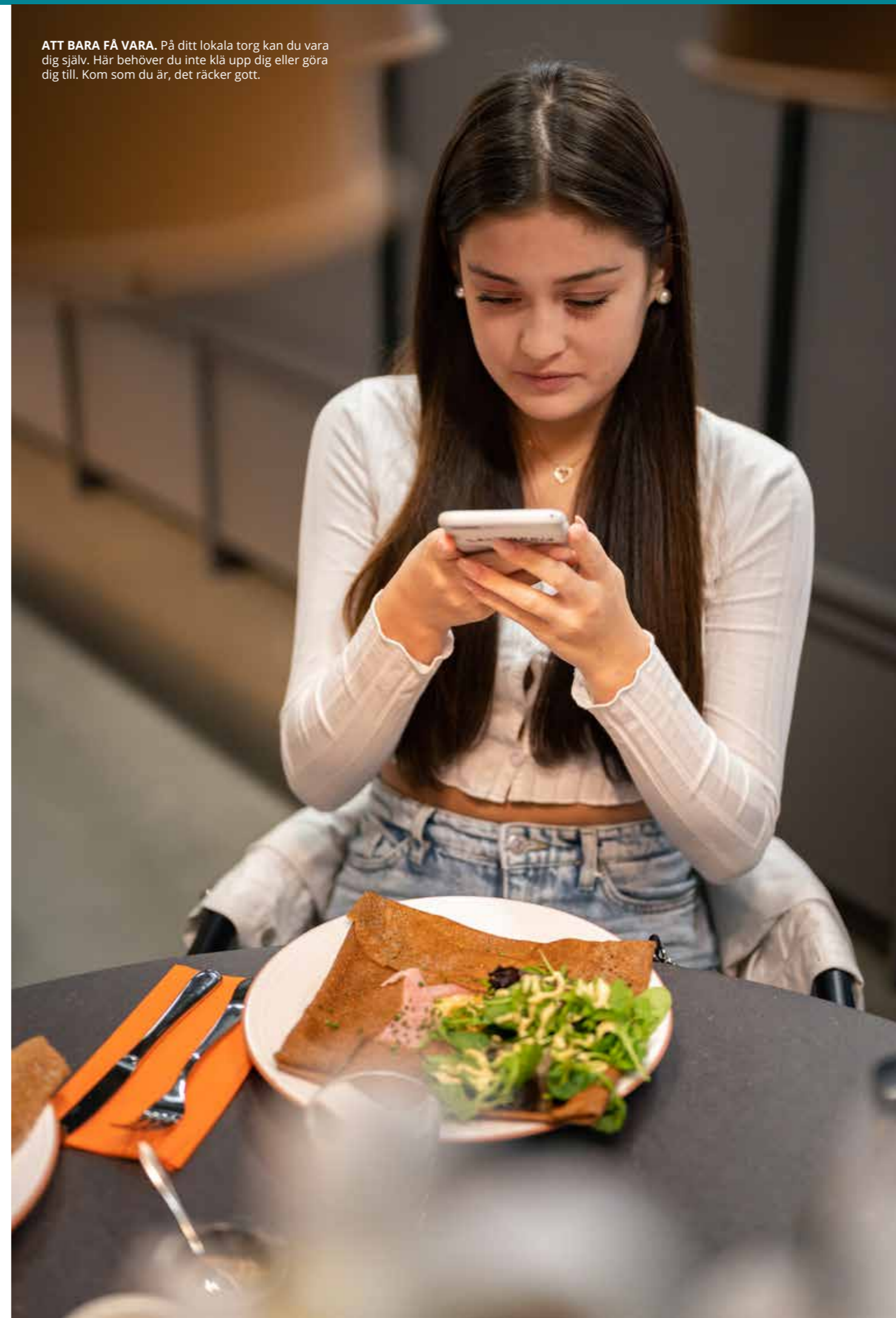
I strategin Hållbar förvaltning som implementeras 2021 blir inventering obligatorisk vid renoveringar och lokalanpassningar.

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.







## **GÖTEBORGLOKALER**

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Besöksadress: Åvägen 40

Postadress: Box 5265, 402 25 Göteborg

Tel 031 – 335 01 00

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

En del av Göteborgs Stad



**Göteborgs  
Stad**