

Styrelsehandling nr. 09A

Datum 2022-02-08

Diarienummer GL2022-007

Handläggare Michael Bäckegren

Telefon: 031-3350 119

E-post: michael.backegren@goteborgslokaler.se

Bokslut 2021

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler:

Årsbokslut per 2021-12-31 godkänns.

Sammanfattning

- Resultat efter finansnetto uppgick till -17 mnkr
- Underhåll och investeringar gentemot befintligt bestånd uppgick till 98 mnkr
- Total investeringsvolym uppgick i utfallet 139 mnkr
- Egna kapitalet uppgår 434 mnkr, vilket ger en synlig soliditet på ca 34% och justerad soliditet på ca 60%
- Antal anställda vid årets slut 45

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ärendet är en redogörelse över ekonomiskt utfall för GöteborgsLokaler och är i sig en bedömning av den ekonomiska dimensionen.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner

Bedömning ur social dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Beskrivning av ärendet

Underlag till styrelsen för beslut att fastställa resultat- och balansräkning per 2021-12-31.

Årsbokslut 2021

Resultaträkning

<i>mnkr</i>	Utfall	Aktuell prognos	
	Ack.	Ack.	Avvikelse
	2112	2112	
Hysesintäkter	183,7	179,7	4,0
Förvaltningsintäkter	31,3	21,8	9,6
Totala intäkter	215,0	201,5	13,6
Driftskostnader	-115,0	-112,4	-2,5
Fastighetsskatt	-7,3	-7,3	-0,0
Centrala kostnader	-6,2	-5,9	-0,2
Driftsöverskott	86,5	75,8	10,8
Övriga rörelseposter	-0,9	-0,5	-0,4
Underhållskostnader	-19,3	-18,4	-0,9
Avskrivningar	-45,0	-41,3	-3,7
Jämförelsestörande poster	-30,8	-30,8	0,0
Rörelseresultat	-9,5	-15,2	5,8
Finansnetto	-8,0	-8,9	0,8
Resultat efter finansnetto	-17,5	-24,1	6,6
./. Avskrivningar, nedskrivning etc.	45,0	41,3	3,7
./. Realisationsresultat fastigheter	30,8	30,8	0,0
Investering i befintligt bestånd	-78,6	-88,7	10,1
Övriga investeringar	-0,5	-1,0	0,5
Övr. kostn. undant. kassaflödeskrav	1,6	1,6	0,0
Kassaflöde e. UH/investering i bb och övr. investeringar	-19,3	-40,2	20,9

<i>mnkr</i>	Utfall	Aktuell prognos	
	Ack.	Ack.	Avvikelse
	2112	2112	
Driftskostnader			
Värme	-12,3	-10,1	-2,1
El o gas	-6,2	-6,2	-0,0
VA	-2,2	-2,1	-0,0
Avfall/renhållning	-2,5	-2,3	-0,2
Fastighetskötsel	-15,8	-12,8	-3,0
Reparationer	-6,5	-6,6	0,1
Driftsadministration	-59,5	-61,3	1,8
Övrigt	-10,1	-11,1	1,0
Summa driftskostnader	-115,0	-112,4	-2,5
Administrationskostnader	-65,7	-67,2	1,6
Koncernavode (MB, FBU)	-1,6	-1,6	0,0
Övr. kostn. undant. kassaflödeskrav	0,0	0,0	0,0
S:a avskrivningar, nedskrivningar etc.	-45,0	-41,3	-3,7

<i>mnkr</i>	Utfall	Aktuell prognos	
	Ack.	Ack.	Avvikelse
	2112	2112	
INVESTERINGAR			
- i befintligt bestånd	78,6	88,7	-10,1
- i konverteringar	0,0	0,0	0,0
- i solelssatsning	0,0	0,0	0,0
- i nyproduktion	59,3	60,0	-0,7
- i förvärv	0,6	0,6	0,0
- i övrigt	0,5	1,0	-0,5
Totala investeringar	139,0	150,4	-11,3
AVYTTRINGAR FASTIGHETER			
- realisationsresultat	-30,8	-30,8	0,0
- försäljningslikvid	101,7	101,7	0,0
ÖVRIGT			
UH/inv i bb	97,9	107,2	-9,2
Rep/UH/inv i bb	104,4	113,7	-9,3
Antal tillsvidareanställda	45	63	-18
Genomsnittlig yta, kvm	161	161	0

Kommentarer

Kommentarerna avser jämförelse mellan utfall 2021 och prognos 3 2021.

Intäkterna uppgick till 215,0 mnkr och avviker positivt mot senast prognos med 13,6 mnkr. Främst förklaras avvikelsen av ökade hyror (ombyggnadstillägg 3,7 mnkr se motpost avskrivningar) och parkeringsintäkter för framförallt Engelbrektskatan och Bergsjön jmf med prognos.

Våra förvaltningsintäkter uppgick till 31,3 mnkr och avviker positivt med 9,6 mnkr, som förklaras av tillkommande uppgörelse med Intraservice efter Framtidens ITs verksamhetsövergång där GöteborgsLokaler erhåller 7,0 mnkr för ersättning/kostnadstäckning för kommande års kontorshyror då GöteborgsLokaler har ett hyresavtal som går ut först årsskiftet 2026/2027 och IT's del av detta avtal är ca 30% samt IT's del av gemensamma resurser under en kort omställningsperiod. Detta belopp var tänkt att fördelas 680 tkr för 2021 och 3161 tkr för både 2022 och 2023. Efter genomgång med våra revisorer har vi kommit överens om att intäktsföra beloppen för 2022 och 2023, dvs 6322 tkr i årets bokslut. I den positiva avvikelsen finns det också ökad fakturering för Framtiden IT för sålda tjänster till Higab och Intraservice, Externförvaltning och Centrumutveckling.

Driftskostnaderna uppgick i utfallet till -115,0 mnkr och avviker negativt med -2,5 mnkr jämfört med prognos och avser främst värme -2,1 mnkr, driftsadministration avviker positivt med 1,8 mnkr och förklaras av lägre administrativa kostnader (centrumutveckling, marknad, bolagsgemensamt) än prognos. Vi har också en negativ avvikelse i fastighetsskötsel som förklaras med att vi varit avtalslösa en större del av året och fått handla dyrt på löpande, nytt avtal är upphandlat och startat 1/9–21. I avvikelsen ingår också ökade snökostnader med drygt -0,5 mnkr jmf med prognos.

Övrig drift på -10,1 mnkr avser främst bevakning, torgvärdar samt del av underhåll som är omklassat till övrig drift från underhåll (försäkringsskador enligt Framtidens redovisningsregler). Avvikelsen på 1,0 mnkr förklaras av reglering av försäkringsskada samt minskade bevakningskostnader +0,4 mnkr jmf med senast gjorda prognos. Övriga poster ligger i nivå med prognos.

Centrala kostnader uppgick i utfallet till -6,2 mnkr vilket avviker negativt med -0,2 mnkr jämfört med prognos.

Underhållet uppgick i utfallet till -19,3 mnkr och avviker negativt med -0,9 mnkr jämfört med prognos.

Övriga rörelseintäkter och övriga rörelsekostnader (övriga rörelseposter avser främst vår IT-verksamhet. Avvikelsen på -0,4 mnkr förklaras att det finns en motsvarande positiv förvaltningsintäkt. Posterna tillhör Framtidens IT och tar ut varandra.

Utfallet för **avskrivningarna** på -45,0 mnkr vilket avviker negativt mot prognos med -3,7 mnkr. Avvikelsen förklaras främst av tillkommande ombyggnadstillägg på 3,7 mnkr (se även motpost ombyggnadstillägg/hyresintäkter).

Finansnettots utfall på -8,0 mnkr avviker negativt med -0,8 mnkr och förklaras främst av lägre räntekostnader samt en mindre del bestående av negativ andel i samfällighet Dunfin.

Investeringar

Upparbetade investeringar för 2021 ligger på 139 (150) mnkr. Engelbrektsgatan hade en budget/prognos på 100 mnkr och upparbetade 99 mnkr under 2021. Övrig avvikelse på 10 mnkr mot prognos avser framförallt förskjutningar i tidplaner som gjort att vi inte kommit upp i den volym som prognosticerats. Främst är detta tak Kortedala torg (2,5) och upprustning P-däck Kortedala torg (1,5) som båda flyttas till 2022 medan ombyggnation/lokanpassning för Axfood på Vårväderstorget (2,0) och Lokalanpassning Socialkontor Selma (1,5) samt ombyggnad BMSS Kortedala torg (1,5) där projekten pågår men med förskjuten tidplan.

Balansräkning

GöteborgsLokalers **egna kapital** uppgår i årsbokslutet till 434 mnkr, vilket ger en synlig soliditet på ca 34%. Den justerad soliditeten ligger på ca 60%.

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler (mnkr)

	2021 Utfall	2020 Utfall	2019 Utfall	2018 Utfall	2017 Utfall
Tillgångar					
Immateriella anläggningkostnader		1	1	1	0
S:a Materiella anläggningstillgångar	1 296	1 338	1 318	1 093	893
S:a Finansiella anläggningstillgångar	49	49	67	0	0
Omsättningstillgångar	92	35	29	116	53
Summa tillgångar	1 437	1 423	1 415	1 210	946
Skulder och eget kapital					
Eget kapital	434	422	418	456	430
Obeskattade reserver	65	65	49	31	26
Avsättningar	63	63	61	60	61
Lån/Checkkredit	761	778	768	548	293
Övriga skulder	114	95	119	115	136
Summa skulder och eget kapital	1437	1423	1415	1210	946
<i>Synlig soliditet</i>	<i>34%</i>	<i>33%</i>	<i>32%</i>	<i>40%</i>	<i>48%</i>
<i>Övervärde fastigheter</i>	<i>1 182</i>	<i>920</i>	<i>912</i>	<i>892</i>	<i>729</i>
<i>Justerad soliditet efter uppskj skatt</i>	<i>60%</i>	<i>56%</i>	<i>55%</i>	<i>62%</i>	<i>68%</i>

Datum

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Robert Hörnquist VD

.....

Michael Bäckegren Vice Vd/ Ekonomichef