

GöteborgsLokaler Årsredovisning 2021



25 år

Våra välkända torg i Göteborg har många spännande berättelser. 2021 fyllde GöteborgsLokaler 25 år och det ville vi gärna fira med att berätta en del av alla dessa historier - med hjälp av film.

Josefin Neldén, känd från SVT:s serie Vår tid är nu, har hjälpt oss att sätta röst på alla berättelserna. Den 25:e i varje månad under hela 2021 släppte vi en ny kortfilm som handlade om ett eller flera av våra torg. Och i december 2021 gjorde vi en julklapp av alla kortfilmerna och lanserade en längre film. Allt eftersom filmerna släpptes satte vi upp skyltar på de aktuella torgen, skyltar som har en QR-kod och tar besökaren direkt till just det torgets film. Vem vet – det kanske blir många fina utflykter till torgen runt om i Göteborg för att fånga QR-koder och se film. Ett fint sätt att lära känna vår stad.

Vi är glada att kunna sprida dessa filmer om våra handelsplatser, totalt har våra filmer visats 100 000 gånger hittills. Med en fot i historien stegar vi nu vidare mot kommande 25 år.



Det här är GöteborgsLokaler

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 hade också fram till 1 november 2021 ett särskilt uppdrag att svara för Lokal- och Framtidenkoncernens gemensamma behov inom IT-området i syfte att skapa rationella och kostnadseffektiva lösningar samt söka skalfördelar.

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

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| Förvaltade ytor, m ² | 406 273 |
| Förvaltade hyresavtal | 2 398 |
| Totala intäkter, tkr | 243 177 |
| Fastighetsvärde, tkr | 2 311 143 |
| Rörelseresultat, tkr | -9 477 |
| Uthyrningsgrad m ² , % | 86,9 |
| Resultat efter finansnetto, tkr | -17 502 |
| Synlig soliditet, % | 34 |
| Värdindex | 7,7 |

Innehåll

VD HAR ORDET 3

ÅRSREDOVISNING

| | |
|---|----|
| Förvaltningsberättelse | 4 |
| Finansiell information | 5 |
| Intäkter och resultat | 5 |
| Överlåtelse av verksamhet från GöteborgsLokaler till Intraservice | 5 |
| Förvaltningsfastigheter | 5 |
| Finansiella risker och känslighetsanalys | 5 |
| Känslighetsanalys | 5 |
| Utsikter 2022 | 6 |
| Styrelsens förslag till vinstdisposition | 6 |
| Resultat och ställning | 6 |
| Finansiella rapporter | 7 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Förändringar i eget kapital | 9 |
| Kassaflödesanalys | 10 |
| Noter med redovisningsprinciper | 11 |
| Revisionsberättelse | 20 |
| Rapport om årsredovisningen | 20 |
| Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar | 21 |
| Granskningsrapport | 23 |
| Styrelse, företagsledning och revisorer | 23 |
| Flerårsöversikt | 24 |
| Fastighetsförteckning | 25 |

OM GÖTEBORGSLOKALER 26

| | |
|---|----|
| En del av Göteborgs Stad | 26 |
| Ägardirektiv | 26 |
| Kommunfullmäktiges styrning | 26 |
| Det kommunala ändamålet | 26 |
| Bolagets uppdrag | 26 |
| Vision | 27 |
| Affärsidé | 27 |
| GöteborgsLokalernas 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 | 33 |

HÅLLBARHET 34

| | |
|--|----|
| Mål 7. Hållbar energi för alla | 36 |
| Fjärrvärme | 36 |
| Fastighetsel | 36 |
| Hållbar förvaltning | 37 |
| Utmaning 2022 | 37 |
| Utblick 2030 | 37 |
| Mål 8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt | 38 |
| Arbetsmiljö | 38 |
| Ekonomisk tillväxt | 38 |
| Utmaning 2022 | 38 |
| Utblick 2030 | 38 |
| Mål 10. Minskad ojämlikhet | 39 |
| Mål och utfall 2021 | 39 |
| Utmaning 2022 | 39 |
| Utblick 2030 | 39 |
| Mål 11. Hållbara städer och samhällen | 40 |
| Centrumutveckling | 40 |
| Samverkan | 40 |
| Handla lokalt | 41 |
| Utmaning 2022 | 41 |
| Utblick 2030 | 41 |
| Mål 12. Hållbar konsumtion och produktion | 42 |
| Kravställning | 42 |
| Återbruk | 42 |
| Hållbar konsumtion | 42 |
| Avfall på kontoret | 42 |
| Hållbar IT | 42 |
| Mål och utfall 2021 | 42 |
| Utmaning 2022 | 42 |
| Utblick 2030 | 42 |

VD HAR ORDET

Ett kvarts sekel med stadsutveckling

”GöteborgsLokaler skall aktivt medverka till att bygga ett bra samhälle för göteborgarna att leva och verka i.” Så skrev dåvarande vd Leif Nilsson i bolagets första årsredovisning för 25 år sedan. Den devisen är i högsta grad lika aktuell för oss idag.

Under 2021 har GöteborgsLokaler firat 25 år som bolag. Det innebär att vi under en kvarts sekel gjort göteborgarens vardag enklare. Under alla dessa år har vi jobbat målmedvetet med att ge stadens boende och besökare väl fungerande lokala handelsplatser med ett varierat utbud av varor och tjänster. Det krävs en speciell kunskap för att förvalta och hyra ut verksamhetslokaler. Varje hyresgäst skall fylla en funktion på torget och vi lägger alltid stor vikt vid att hitta rätt hyresgäster till våra vakanta lokaler.

För att fira bolagets jubileum har vi under året som gått lanserat en rad filmer som ser tillbaka på våra torgs rika historia. En gång i månaden har Josefin Neldén, känd från bland annat tv-serien Vår tid är nu, tagit oss med på en resa genom vår stad. Vi har besökt alla GöteborgsLokalernas handelsplatser och samtidigt fått lära oss varför de ligger där de ligger och hur de fått sina namn. Jag rekommenderar ett besök på vår Youtubekanal där du nu kan se långfilmen som presenterar alla torg på ett mycket intressant sätt.

Det går inte att se tillbaka på året som gått utan att även detta år tänka på coronapandemin och dess effekter på våra liv. Även om vi såg en ljusning i somras, med minskade restriktioner och återöppnande av samhället så har viruset alltid varit närvarande.

Vi har, precis som våra övriga systerbolag i Framtidenkoncernen, under året infört ett flexibelt arbetssätt för våra anställda. Det innebär att medarbetaren kan anpassa sitt arbetssätt med utgångspunkt i hur och var uppdrag och arbetsuppgifter utförs bäst.

Ombyggnationen av vår fina fastighet på Engelbrektsgränd fortsätter med full kraft. Nu har alla innerväggar rivits och påbyggnationen om tre våningssplan är nästan helt färdigställd. Totalt kommer vi att kunna erbjuda 6 800 kvadratmeter kontorsyta som kröns av en stor takterrass med utsikt över hela stadens evenemangsstråk. Det centrala läget mitt i hjärtat av Göteborg innebär att framtida hyresgäster kommer att kunna ta sig till Avenyn eller Centralstationen på bara några minuter. Givetvis har miljön varit ett huvudfokus genom hela byggprocessen. Vår ambition är att kunna certifiera fastigheten med Miljöbyggnad Silver lagom till inflyttningen under våren 2023.

I november lämnade många av våra kära medarbetare oss till förmån för Intraservice. Detta då Framtidens IT, enligt beslut i kommunfullmäktige, inte längre skulle vara en del av GöteborgsLokaler. Jag måste tillstå att det är tomt på kontoret utan dessa härliga kollegor och deras stora kunskande lämnar ett tomrum som blir svårt att fylla. Samtidigt önskar vi alla de som arbetat för Framtidens IT all lycka i sina nya karriärer. Jag är övertygad om att de kommer att trivas på Intraservice.

Årets ledord har utan tvekan varit ’superförvaltning’. Den strategi vårt moderbolag Framtiden tagit fram för stadens utvecklingsområden. Tillsammans jobbar Framtidens bolag med målet att ingen göteborgare skall behöva bo i ett särskilt utsatt område år 2025. Samtidigt skall inget annat område flyttas upp på listan polis-

myndigheten årligen fastställer. Det är ett ambitiöst mål och det är min fasta övertygelse att vi kan nå dit. Det kommer dock att krävas mycket hårt arbete och bred samverkan mellan flera olika aktörer.

Inom superförvaltningen läggs stort vikt vid närvaro, trygghet samt Framtidens stadsutveckling, en stadsutveckling som syftar till att driva en utveckling som gör skillnad på riktigt med fokus på renoveringar och nyproduktion men även på den sociala utvecklingen i de aktuella områdena. Detta är något vi jobbat med under hela bolagets existens, men vi gör nu det i större omfattning, mer strukturerat och med högre fart. Insatser som anpassas utifrån lokala förutsättningar och behov.

Under nästa verksamhetsår fortsätter vi vårt arbete med superförvaltning med oförminskad styrka. Vi kommer bland annat att fortsätta erbjuda våra hyresgäster behovsanpassade, kostnadsfria utbildningar med inriktning på trygghet och handel. Nytt kommer att vara att vi väljer att förlägga kurstillfällena till våra utvecklingsområden. Vi kommer också att fortsätta att jobba med platsutveckling av handelsplatserna.

Vi kommer även fortsättningsvis att ha en hög närvaro av torgvårdar på våra handelsplatser. Detta, tillsammans med trygghetsåskring av våra fastigheter, klottersanering inom 24 timmar och ökad städning, kommer att bidra till att våra torg känns ännu tryggare för torgens hyresgäster och deras kunder.

Göteborg i februari 2022

Robert Hörnquist, vd



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, organisationsnummer 556082-4897, avger härmed årsredovisning av bolagets verksamhet under 2021.

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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Finansiell information

Intäkter och resultat

Bolagets hyresintäkter uppgick 2021 till 183,7 mnkr (192,4), vilket är en minskning med -8,7 mnkr mot föregående år. Minskningen beror främst på försäljning av Hammarkulletorget till Bostadsbolaget per 1 januari 2021. Per kvadratmeter uppgår hyresintäkten till 1 145 kr (1 085). Hyresbortfallet till följd av vakanser och rabatter ökade marginellt till 21,0 mnkr (20,8), i utfallet ligger extra reduktioner avseende kvartal 1-3 Covid-19 hyresstöd på ca -0,7 mnkr (-0,8) samt att bolaget erhållit statligt stöd med motsvarande belopp. Förvaltningsintäkterna om 31,3 mnkr (24,6) består huvudsakligen av arvoden för utförda förvaltningstjänster. Driftskostnader och centrala kostnader uppgår till totalt till -121,1 mnkr (-111,4). Årets underhåll uppgick till -19,3 mnkr (-23,8) vilket motsvarar 121 kronor per kvadratmeter (134). Bolagets finansnetto uppgick 2021 till -8,0 mnkr (-16,4). I rörelsekostnader finns en reaförlust på -30,8 mnkr efter försäljning av Hammarkulletorget till Bostadsbolaget.

Resultat efter finansiella poster uppgick till -17,5 mnkr (13,9). Årets resultat efter bokslutsdispositioner, koncernbidrag och skatt uppgick till 0,2 mnkr (3,9).

Överlåtelse av verksamhet från GöteborgsLokaler till Intraservice

Del av Förvaltnings AB GöteborgsLokalers verksamhet kallad Framtidens IT har per 1 november 2021 överlåtits till den kommunala förvaltningen Nämnden för Intracservice (Intraservice). Denna verksamhetsdel avser IT-verksamhet där IT-tjänster sålts till många av de kommunala bolagen inom Framtidenkoncernen och Lokalkoncernen. Inledningsvis har Intracservice för avsikt att driva Framtidens IT:s verksamhet vidare så som den är vid överlåtelsen och fortsätta att tillhandahålla IT-tjänsterna på samma vis till kunderna som tidigare Göteborgs Lokaler gjort.

I samband med överlåtelsen övergår IT-personalen (16 personer) genom s.k. verksamhetsövergång till att istället bli anställda av Intracservice per 1 november 2021.

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 2021 är inhämtat från extern oberoende värderare.

Bolagets fastighetsbestånd har ett totalt avkastningsvärde på 2 311 mnkr (2 178) att jämföra med bokfört värde på 1 128 mnkr (1 254). Det totala värdet på 2 311 mnkr motsvarar 14 412 kr/m² (12 285).

Årets värdering innebär en ökning av avkastningsvärdet, se inledande not 14 för mer information.

Investeringar

Årets investeringar uppgick till 139 mnkr (87) inklusive energinvesteringar. Främst är det Engelbrektsgratan som är ett stort ombyggnadsprojekt där 99 mnkr (12) har upparbetats innevarande år och beräknas vara klart under 2023.

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

Finansiering

Finansiell organisation och riskhantering

All finansiell verksamhet och riskhantering är samordnad inom Framtidenkoncernen och hanteras av moderbolaget. Koncernens upplåning sker i första hand via Göteborgs Stads internbank inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten. Bolagets refinansieringsbehov under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad.

Finansnettots utveckling

GöteborgsLokalers finansnetto uppgick år 2021 till -8,0 mnkr (-16,3). I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäktsrätor samt negativ finansiell andel/nedskrivning i koncernföretag -0,5 mnkr (-7,6). Bolagets kostnadsrätor avseende aktiverade utgiftsrätor på projekt under byggnadstiden uppgick till 0,7 mnkr (-).

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 1,1 % (1,4) beräknat som finansnettot i relation till genomsnittligt lånevolym under året.

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 +/- | RESULTAT-EFFEKT MNKR |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Hyresintäkter, brutto | 1 % | +/- 2,1 |
| Drifts- inkl. centrala kostnader | 1 % | -/+ 1,2 |
| Hyresbortfall | 10 % | -/+ 2,1 |
| Underhållskostnader | 10 kr/m ² | -/+ 1,6 |

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 förvaltningar, skolor, bibliotek, förskolor, samlingslokaler, badanläggningar, vårdcentraler och tandvård samt statliga Polismyndigheten.

På dagligvarusidan är Ica och Axfood de stora hyresgästerna. De tio största hyresgästerna står för ca 70 % av hyresvärdet.



Selma Lagerlöfs Torg 1998

Vakans

Bruttovakansgraden för bolagets lokaler var vid årsskiftet 13,1 % (13,0), vilket motsvarar en yta om cirka 21 013 m² (22 961). En stor del av vakansen, cirka 12 057 (12 536) m² är avställda i väntan på ombyggnad. Den justerade bruttovakansen till reell vakans blir 5,6 % (5,9).

Finansiell ställning

GöteborgsLokaler har en stark finansiell ställning. Det egna kapitalet uppgår vid periodens slut till 434 mnkr (422). Den synliga soliditeten uppgår till cirka 34 % (33). Utifrån fastigheternas beräknade avkastningsvärde uppgår bolagets justerade egna kapital till 1 424 mnkr (1 204) efter beaktande av uppskjuten skatt. Detta ger en justerad soliditet på cirka 60 (56) %.

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 763 mnkr (780). Bolaget har tillgång till såväl en intern rörelsekredit som en intern lånelimit i Förvaltnings AB Framtidens konstruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto. (Totala lån uppgick under året till i genomsnitt 769 mnkr (704).

Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 67 % (62). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 33 % (36).

Finansnettots räntekänslighet

Under antaganden om oförändrad lånevolym, oförändrad räntebindningstid samt positionssammansättning avseende räntexponeringen kommer bolagets finansnetto att påverkas enligt tabellen nedan. Beräkningen är baserad på de räntor som gällde på balansdagen samt utifrån en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet på hela avkastningskurvan.

| RÄNTEANTAGANDE MNKR | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---------------------------|------|------|------|------|
| Räntenivå 2020-12-31 | -8 | -6 | -6 | -6 |
| Räntenivå +1 procentenhet | - | -8 | -9 | -9 |

Utsikter 2022

Kommande år kommer att handla mycket om Framtidens strategi för utvecklingsområden och 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

Inom superförvaltning kommer bolaget att arbeta vidare med satsningarna enligt strategin och anpassa utifrån GöteborgsLokaler uppdrag, verksamhet, ansvarsområde och lokala förutsättningar. De handelsplatser bolaget förvaltar i utvecklingsområdena är Bergsjön Centrum, Hammarkulletorget (fastighetsägare Bostadsbolaget), Hjällbo Centrum, Vårväderstorget, Friskväderstorget (fastighetsägare Bostadsbolaget) och Länsmanstorget.

Inom strategin för superförvaltning ryms flera olika delar som syftar till att öka trivselen och framförallt tryggheten på och vid våra handelsplatser. Många av dessa insatser liknar det bolaget tidigare gjort, men nu görs det i större omfattning, mer strukturerat, håller hög fart, testar och bygger vidare på det vi vet funkar bra. GöteborgsLokaler har organisationen på plats, vi vet vart vi skall och vi har ett strukturerat arbetssätt att jobba utifrån. Idag vet alla våra medarbetare som jobbar med superförvaltningen vart vi skall och varför.

Genom ett samarbete med Stiftelsen Tryggare Sverige kommer bolaget att säkerhetscertifiera fastigheterna kring Vårväderstorget. Syftet med certifieringen är att säkerställa att vi vidtagit tillräckliga åtgärder inom fysisk säkerhet och trygghetskapande.

Stads-, fastighets- och platsutveckling

Under 2022 pågår arbetet med ny detaljplan för vår fastighet Avenyn 18 och i Brunnsbo startar ett stadsutvecklingsprojekt. Påbyggnad och ombyggnad av kontorsfastigheten på Engelbrektsgränd 69 pågår under hela 2022.

På Vårväderstorget, Kortedala Torg, Bergsjön Centrum, Rannebergen Centrum och Hjällbo Centrum pågår fastighetsutvecklingsprojekt av varierande omfattning. Under året projekteras och installeras solceller på en fastighet vid Selma Lagerlöfs Torg. Inom uppdraget Utvecklingsområden kommer en förstudie för ombyggnad av Hjällbo Centrum att påbörjas, förstudien tar sikte på att bygga om för en ökad trygghet och säkerhet. För Vårväderstorget pågår ett platsutvecklingsprojekt med fokus på handelsutveckling samt förbättring av platsens fysiska miljö.

HR och hållbarhet

Inom HR fortsätter GöteborgsLokaler sitt kvalitetsarbete inom ramen för bolagets certifiering ISO 45001:2018. Arbetsmiljön ska fortsatt ligga i framkant.

Hållbarhetsarbetet under 2022 kommer att fokusera mycket på minskad klimatpåverkan genom återbruk, hur bolaget kan inventera mer och lämna till återbruk samt återbruka mer eget material och efterfråga återbrukat material från andra. Laddinfrastruktur och utbyggnad till hyresgäster och besökare är en annan viktig fråga då stora hyresgäster som Göteborgs Stad och Västra Götalandsregionen ska ha en fossilfri fordonsflotta till 2023 respektive 2025. I övrigt arbetar GöteborgsLokaler vidare med Hållbar förvaltning och Hållbara evenemang för att minska klimatpåverkan.

Ekonomi och påverkan på resultatet

GöteborgsLokaler förväntas göra ett positivt resultat efter finansnetto 2022.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står (kronor):

| | |
|---------------------------------|--------------------|
| Ingående balanserade vinstmedel | 351 960 515 |
| Aktieägartillskott | 18 262 000 |
| Förändring uppskrivningsfond | 1 112 087 |
| Årets resultat | 244 519 |
| Summa | 371 579 121 |

Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

| | |
|-------------------------|--------------------|
| I ny räkning balanseras | 371 579 121 |
| Summa | 371 579 121 |

Resultat och ställning

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

Finansiella rapporter

RESULTATRÄKNING TKR

| | NOT | 2021 | 2020 |
|--|---------|-----------------|-----------------|
| INTÄKTER | | | |
| Hyresintäkter | 2, 6 | 183 672 | 192 400 |
| Förvaltningsintäkter | 3, 6 | 31 339 | 24 565 |
| Summa intäkter | | 215 011 | 216 965 |
| KOSTNADER I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6 | -114 956 | -104 735 |
| Underhållskostnader | | -19 332 | -23 774 |
| Fastighetsskatt | | -7 333 | -7 472 |
| Summa kostnader i fastighetsförvaltningen | | -141 621 | -135 981 |
| Driftsöverskott | | 73 390 | 80 984 |
| Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen | 7 | -44 995 | -44 110 |
| Bruttoresultat | | 28 395 | 36 874 |
| Centrala kostnader | 5, 8 | -6 186 | -6 681 |
| Övriga rörelseintäkter | 6, 9 | 28 166 | 33 132 |
| Övriga rörelsekostnader | 5, 9 | -59 852 | -32 996 |
| | | -37 872 | -6 545 |
| Rörelseresultat | | -9 477 | 30 329 |
| Finansiella intäkter | | 2 | 1 150 |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | -449 | -7 611 |
| Finansiella kostnader | | -7 578 | -9 972 |
| Finansnetto | 10 | -8 025 | -16 433 |
| Resultat efter finansiella poster | | -17 502 | 13 896 |
| Bokslutsdispositioner | 11 | 17 784 | -7 772 |
| Skatt på årets resultat | 12 | -38 | -2 197 |
| ÅRETS RESULTAT | | 244 | 3 927 |

Balansräkning

TKR

| TILLGÅNGAR | NOT | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-----|------------------|------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| <i>Immateriella anläggningstillgångar</i> | 13 | - | 793 |
| <i>Summa övriga immateriella anläggningstillgångar</i> | | - | 793 |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | 14 | | |
| Förvaltningsfastigheter | | 1 046 882 | 1 138 367 |
| Inventarier och övriga anläggningstillgångar | | 82 171 | 119 041 |
| Pågående ombyggnad | | 167 007 | 80 198 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 1 296 060 | 1 337 606 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 15 | 49 026 | 49 542 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 40 | 40 |
| Långfristiga fordringar | | 15 | 15 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | 49 081 | 49 597 |
| <i>Summa anläggningstillgångar</i> | | 1 345 141 | 1 387 996 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| <i>Korta fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 1 193 | 1 568 |
| Fordringar hos koncernbolag | | 62 228 | 12 747 |
| Kortfristig fordran mot Göteborgs Stad | | 5 406 | 5 189 |
| Övriga fordringar | | 15 417 | 12 241 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 7 847 | 3 413 |
| <i>Summa korta fordringar</i> | | 92 091 | 35 158 |
| <i>Kassa och bank</i> | | - | - |
| <i>Summa omsättningstillgångar</i> | | 92 091 | 35 158 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 1 437 232 | 1 423 154 |

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------------------|-----|----------------|----------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 1 000 | 1 000 |
| Uppskrivningsfond | | 54 050 | 55 162 |
| Reservfond | | 7 400 | 7 400 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | 62 450 | 63 562 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 371 335 | 354 322 |
| Årets resultat | | 244 | 3 927 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | 371 579 | 358 249 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 434 029 | 421 811 |

Balansräkning (tkr) forts

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-----|------------------|------------------|
| OBESKATTADE RESERVER | | | |
| Akkumulerade avskrivningar utöver plan | 11 | 65 201 | 64 680 |
| <i>Summa obeskattade reserver</i> | | 65 201 | 64 680 |
| AVSÄTTNINGAR | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 17 | 63 205 | 63 266 |
| <i>Summa avsättningar</i> | | 63 205 | 63 266 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden | | 640 000 | 640 000 |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | 18 | 640 000 | 640 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Leverantörsskulder | | 29 421 | 25 571 |
| Skulder till koncernbolag | | 144 493 | 138 038 |
| Skulder till Göteborg Stad | | 2 852 | 10 784 |
| Skatteskuld | | 263 | - |
| Övriga skulder | | 1 619 | 2 128 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 56 149 | 56 876 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | 234 797 | 233 397 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 1 437 232 | 1 423 154 |

Förändringar i eget kapital

| | AKTIEKAPITAL | UPPSKRIVNINGSFOND | RESERVFOND | FRITT EGET KAPITAL |
|-----------------------------------|--------------|-------------------|--------------|--------------------|
| Ingående balans 2020-01-01 | 1 000 | 55 162 | 7 400 | 354 322 |
| Erhållna aktieägartillskott | | | | - |
| Förändring uppskrivningsfond | | | | - |
| Utdelning | | | | - |
| 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> |
| Ingående balans 2021-01-01 | 1 000 | 55 162 | 7 400 | 358 249 |
| Erhållna aktieägartillskott | | | | 18 262 |
| Utdelning | | | | -6 288 |
| Förändring uppskrivningsfond | | -1 112 | | 1 112 |
| Årets resultat | | | | 244 |
| <i>Utgående balans 2021-12-31</i> | <i>1 000</i> | <i>54 050</i> | <i>7 400</i> | <i>371 579</i> |

Aktiekapitalet utgörs av 10 000 aktier med kvotvärde 100 kr.

Kassaflödesanalys

TKR

| | NOT | 2020 | 2021 |
|---|-----------|-----------------|-----------------|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | | |
| Rörelseresultat | | -9 477 | 30 329 |
| Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet | 21 | 76 519 | 46 793 |
| Erhållen ränta | | 2 | 1 150 |
| Erlagd ränta | | -8 496 | -9 924 |
| Betald skatt | | -117 | - |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 58 431 | 68 348 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapital | 22 | -9 659 | -25 069 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 48 772 | 43 279 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | | |
| Investeringar i immateriella anläggningstillgångar | | - | -3 066 |
| Försäljning av anläggningstillgångar | | - | 2 811 |
| Investeringar i byggnader och pågående ombyggnad | | -136 676 | -66 112 |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | | - | -45 |
| Investeringar i övriga anläggningstillgångar | | -500 | -206 |
| Försäljning av byggnader, mark och markanläggningar | | 101 695 | - |
| Försäljning av andra anläggningstillgångar | | 1 997 | - |
| Minskning finansiella anläggningstillgångar | | 68 | 10 413 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -33 416 | -56 205 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | | |
| Upptagna lån moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden | | - | 777 842 |
| Minskning av låneskulder, koncernbanken | | - | -768 475 |
| Minskning av låneskulder, moderbolaget Framtiden | | -17 068 | - |
| Aktieägartillskott | | - | 2 425 |
| Koncernbidrag | | 8 000 | 1 134 |
| Utdelning | | -6 288 | - |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -15 356 | 12 926 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | | | |
| Outnyttjade kreditlöften | | 29 226 | 112 158 |
| Summa disponibla medel | 18 | 29 226 | 112 158 |
| RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD | | | |
| Nettolåneskuld vid årets ingång | | -777 842 | -768 475 |
| Ökning/minskning av koncernintern skuld | | 17 068 | -9 367 |
| Räntebärande nettolåneskuld | | -760 774 | -777 842 |

Noter med redovisningsprinciper

BELOPP I TKR OM INTE ANNAT ANGES

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäkter

Hysesintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förvaltningsintäkterna består huvudsakligen av arvoden för utförda förvaltningstjänster. 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 utrantering av eventuellt kvarvarande värde av den ersatta komponenten. Denna utranteringskostnad 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 bokslutstill-

fälle. 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 justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Bolagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas i balansräkningen för alla skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden för tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och samtliga temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar 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

| HYRESINTÄKTER | 2021 | 2020 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Lokaler | 179 247 | 187 362 |
| Övrigt | 4 425 | 5 038 |
| Summa hyresintäkter | 183 672 | 192 400 |

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

| LOKALER | 2021 | 2020 |
|--------------|----------------|----------------|
| Inom ett år | 182 924 | 191 757 |
| 1-5 år | 503 132 | 432 088 |
| > 5 år | 133 339 | 198 231 |
| Summa | 819 395 | 822 076 |

Av bolagets kontraktportfölj per 2021-12-31 är 3 % (15) av hyresvärdet (årshyror) uppsägningsbart inom ett år, 62 % (58) senare än ett år men inom fem år och 35 % (27) senare än fem år.

Cirka 42 % (60) av hyreskontrakten förfaller inom ett till tre år och hyresintäkterna är till största delen kopplade till konsumentprisindex. Större lokalhyresgäster har ofta längre kontrakt, fem till tio år, medan mindre oftast har kontraktstider på tre år.

Not 3 Förvaltningsintäkter

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Förvaltningsuppdrag | 31 320 | 22 404 |
| Övrigt | 19 | 2 161 |
| Summa förvaltningsintäkter | 31 339 | 24 565 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2021 | 2020 |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Värme | -12 250 | -11 036 |
| El och gas | -6 193 | -6 773 |
| Vatten och avlopp | -2 170 | -2 232 |
| Avfallshantering | -2 497 | -2 560 |
| Fastighetsskötsel * | -15 830 | -10 339 |
| Reparationer ** | -6 454 | -6 335 |
| Driftsadministration | -59 483 | -51 855 |
| Övriga driftskostnader | -10 079 | -13 605 |
| Summa driftskostnader | -114 956 | -104 735 |

* Bevakningskostnader -6 462 (-7 240) är omklassificerade till övrig drift från fastighetsskötsel fr.o.m. 2020.

** Reparationer är omklassat från underhåll till drift fr.o.m. 2020.

Operationella leasingkostnader

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

| | 2021 | 2020 |
|--|---------------|---------------|
| Inom ett år | 3 737 | 3 993 |
| 1-5 år | 12 761 | 13 897 |
| > 5 år | - | 2 807 |
| Summa | 16 498 | 20 697 |
| Räkenskaps årets betalda leasingavgifter | 3 979 | 4 279 |

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| Medelantal anställda | | |
| Kvinnor | 31 | 27 |
| Män | 34 | 36 |
| Summa medelantal anställda | 65 | 63 |
| Redovisning av könsfördelning i styrelse och företagsledning, andel kvinnor | | |
| Styrelsen | 43 % | 43 % |
| Övriga ledande befattningshavare | 50 % | 43 % |
| Löner och ersättningar samt sociala kostnader inklusive personalkostnader | | |
| Löner och andra ersättningar | -36 475 | -35 514 |
| Sociala kostnader | -20 198 | -18 763 |
| Summa löner och ersättningar | -56 673 | -54 277 |
| (varav pensionskostnad) | (-6 065) | (-4 933) |
| Av företagets pensionskostnader avser 384 tkr (339) företagets vd. | | |
| Löner och ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda | | |
| VD, styrelse | -1 338 | -1 331 |
| Övriga anställda | -35 137 | -34 183 |
| Summa löner och ersättningar | -36 475 | -35 514 |

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

| | 2021 | 2020 |
|--|------|------|
| Andel av totala intäkter | | |
| Koncernbolag | 18 % | 19 % |
| Göteborgs Stad | 39 % | 42 % |
| Andel av totala kostnader i rörelseverksamhet | | |
| Koncernbolag | 2 % | 1 % |
| Göteborgs Stad | 17 % | 16 % |

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

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | -227 | -527 |
| Markanläggningar | -1 071 | -961 |
| Byggnader | -37 430 | -34 924 |
| Byggnadsinventarier | -6 189 | -7 610 |
| Bredbandsnät | -39 | -44 |
| Inventarier bredband | -39 | -44 |
| Summa avskrivningar i fastighetsförvaltningen | -44 995 | -44 110 |
| Summa av- och nedskrivningar | -44 995 | -44 110 |

Not 8 Centrala kostnader

| | 2021 | 2020 |
|---|---------------|---------------|
| Central kostnad | -6 186 | -6 681 |
| Summa centrala kostnader | -6 186 | -6 681 |
| I centrala kostnader ingår betalt arvode till revisionsbyrå Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB: | | |
| Revisionsarvode | -185 | -152 |
| Rådgivning | -17 | -69 |
| Summa arvode | -202 | -221 |

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmanrevision med 142 tkr (118).

Not 9 Övriga rörelseintäkter och -kostnader

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga rörelseintäkter | | |
| IT-support | 27 996 | 32 412 |
| Övrigt | 170 | 720 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 28 166 | 33 132 |
| Övriga rörelsekostnader | | |
| IT-support | -28 982 | -32 992 |
| Övrigt | -30 870 | -4 |
| Summa övriga rörelsekostnader | -59 852 | -32 996 |

Fr.o.m. 1 november 2021 har del av GöteborgsLokalers verksamhet kallad Framtidens IT överlåtits till kommunala förvaltningen Nämnden för Intraservice.

I rörelsekostnader övrigt ingår en reaförlust på -30,8 mnkr efter försäljning av Hammarkulletorget till Bostadsbolaget per 1 januari 2021

Not 10 Finansnetto

| | 2021 | 2020 |
|---|---------------|---------------|
| Finansiella poster hänförliga till företags tillgångar | | |
| Räntetäckningar Göteborgs Stads koncernbank | | |
| Räntetäckningar externt | 2 | 1 150 |
| Summa finansiella poster hänförliga till företags tillgångar | 2 | 1 150 |
| Finansiella poster hänförliga till företags skulder | | |
| Räntekostnader moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden | -8 273 | -7 378 |
| Räntekostnader Göteborgs Stads koncernbank | - | -2 585 |
| Räntekostnader externt | -1 | -9 |
| Aktiverad ränta | 696 | - |
| Summa finansiella poster hänförliga till företags skulder | -7 578 | -9 972 |
| Finansnetto | -7 576 | -8 822 |

Not 11 Bokslutsdispositioner

| | 2021 | 2020 |
|--|---------------|---------------|
| Avskrivningar utöver plan | -521 | -15 772 |
| Lämnade koncernbidrag | -23 000 | - |
| Erhållna koncernbidrag | 41 305 | 8 000 |
| Summa bokslutsdispositioner | 17 784 | -7 772 |
| IB Ackumulerade avskrivningar utöver plan + avsättning | 64 680 | 48 908 |
| UB Ackumulerade avskrivningar utöver plan | 65 201 | 64 680 |
| IB Summa obeskattade reserver + summa avsättningar | 64 680 | 48 908 |
| UB Summa obeskattade reserver | 65 201 | 64 680 |

Not 12 Skatt på årets resultat

| | 2021 | 2020 |
|---|------------|---------------|
| Aktuell skatt | -99 | -117 |
| Uppskjuten skatt avseende förändringar i temporära skillnader | 61 | -2 080 |
| Redovisad skattekostnad | -38 | -2 197 |

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

| | 2021 | 2020 |
|---|------------|---------------|
| Redovisat resultat före skatt | 282 | 6 124 |
| Skatt enligt gällande skattesats | -58 | -1 310 |
| Fodran investeringsbidrag | 33 | - |
| Bokförda ej avdragsgilla kostnader | -13 | -8 |
| Skatteeffekt ej avdragsgilla nedskrivningar | - | -1 414 |
| Skatteeffekt övrigt | - | 71 |
| Skatteeffekt underskott | - | 714 |
| Justering avseende tidigare år | - | -250 |
| Summa skatt på årets resultat | -38 | -2 197 |

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

Not 13 Immateriella anläggningstillgångar

| | 2021 | 2020 |
|---|----------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 360 | 1 360 |
| Inköp | - | 1 129 |
| Omklassificeringar | -1 360 | -3 066 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | - | 1 360 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -567 | -295 |
| Försäljningar/utrangeringar | 794 | 255 |
| Årets avskrivningar | -227 | -527 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | - | -567 |
| Utgående planenligt restvärde | - | 793 |

Not 14 Förvaltningsfastigheter

| Marknadsvärde | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående marknadsvärde | 2 177 559 | 2 085 500 |
| Investeringar | 138 536 | 86 802 |
| Fastighetsförsäljning | -143 000 | - |
| Övrig värdeförändring | 138 048 | 5 257 |
| Utgående marknadsvärde | 2 311 143 | 2 177 559 |

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 (4,04) % och 7,37 (7,56) %.

Mark

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 66 365 | 66 365 |
| Inköp | 645 | - |
| Försäljningar/utrangeringar | -3 929 | - |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 63 081 | 66 365 |
| Ingående uppskrivning | 70 720 | 70 720 |
| Försäljningar/utrangeringar | -1 425 | - |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 69 295 | 70 720 |
| Utgående bokfört restvärde mark | 132 376 | 137 085 |
| Taxeringsvärde | 234 852 | 237 969 |

Markanläggningar

| | 2021 | 2020 |
|--|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 25 599 | 21 119 |
| Försäljningar/utrangeringar | -1 094 | - |
| Omklassificering | - | 4 480 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 24 505 | 25 599 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -3 812 | -2 851 |
| Försäljningar/utrangeringar | 86 | - |
| Årets avskrivningar | -1 071 | -961 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -4 797 | -3 812 |
| Utgående planenligt restvärde markanläggningar | 19 708 | 21 787 |

Bredbandsnät byggnad

| | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 878 | 878 |
| Försäljningar/utrangeringar | -92 | - |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 786 | 878 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -433 | -389 |
| Försäljningar/utrangeringar | 42 | - |
| Årets avskrivningar | -39 | -44 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -430 | -433 |
| Utgående planenligt restvärde | 356 | 445 |

Byggnad

| | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 824 911 | 1 775 308 |
| Försäljningar/utrangeringar | -155 177 | - |
| Under året överfört från pågående ombyggnad | 48 413 | 49 603 |
| Utgående anskaffningsvärden | 1 718 147 | 1 824 911 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -821 884 | -786 971 |
| Försäljningar/utrangeringar | 59 586 | - |
| Omklassificering | - | -92 |
| Förändring koncernstruktur | - | -1 |
| Årets avskrivningar | -37 326 | -34 820 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -799 624 | -821 884 |
| Ingående uppskrivningar | 5 023 | 5 126 |
| Förändring koncernstruktur | - | 1 |
| Årets avskrivning på uppskrivningar | -104 | -104 |
| Utgående uppskrivningar | 4 919 | 5 023 |
| Ingående nedskrivningar | -29 000 | -29 000 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -29 000 | -29 000 |
| Utgående planenligt restvärde byggnad | 894 442 | 979 050 |
| Summa förvaltningsfastigheter | 1 046 882 | 1 138 367 |
| Taxeringsvärde | 538 558 | 548 355 |

Avskrivningar sker löpande på anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade nedskrivningar. Ackumulerade nedskrivningar utgör nedskrivningar brutto före avskrivning. Återstående kvarvarande ackumulerade nedskrivningar efter avskrivningar uppgår till 28 420 (28 710).

Inventarier

| | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 160 603 | 138 600 |
| Inköp | 500 | 206 |
| Försäljning/utrangeringar | -42 621 | -25 |
| Under året överfört från pågående ombyggnad | 850 | 21 822 |
| Utgående anskaffningsvärden | 119 332 | 160 603 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -41 562 | -33 929 |
| Försäljningar/utrangeringar | 10 629 | 21 |
| Årets avskrivningar | -6 228 | -7 654 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -37 161 | -41 562 |
| Utgående planenligt restvärde inventarier | 82 171 | 119 041 |

Pågående ombyggnad

| | 2021 | 2020 |
|--|----------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 80 198 | 92 579 |
| Under året nedlagda kostnader | 137 891 | 86 802 |
| Under året kostnadsfört | -1 819 | - |
| Moms inklusive utfakturerat | - | -20 691 |
| Under året överfört till anläggningstillgångar | -49 263 | -78 492 |
| Utgående anskaffningsvärden | 167 007 | 80 198 |
| Utgående planenligt restvärde | 167 007 | 80 198 |

Not 15 Andelar i koncernföretag

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 70 847 | 82 221 |
| Årets anskaffning | 332 | -11 374 |
| Årets resultatandel | -848 | - |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 70 331 | 70 847 |
| Ingående nedskrivningar | -21 305 | -14 700 |
| Årets nedskrivningar | - | -6 605 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -21 305 | -21 305 |
| Utgående planenligt restvärde andelar i koncernföretag | 49 026 | 49 542 |

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.

Intresseföretag *Hasslö Garagesamfällighetsförening*
 Organisationsnummer 717919-3458
 Antal andelar 1
 Kapitalandel 2
 Bokf. värde 376
 Intresseföretaget har sitt säte i Göteborg och startade i början på 2019.

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021 | 2020 |
|---|--------------|--------------|
| Förutbetalda kostnader | 1 525 | 2 209 |
| Upplupna intäkter | 6 322 | 1 204 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 847 | 3 413 |

Varav koncerninternt 7 315 2 111

Not 17 Uppskjuten skatt

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

| | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Uppskjutna skatteskulder | | |
| Skillnad redovisat värde/skattemässigt värde fastighet | -63 238 | -63 266 |
| Uppskjutna skattefordringar | | |
| Övriga temporära skillnader | 33 | - |
| Uppskjuten skuld/skattefordran, netto | -63 205 | -63 266 |

Not 18 Skulder till moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden

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

Lån har förnyats i januari 2022 med förfall januari 2023.

Checkräkningskredit mot Göteborgs Stads Koncernbank

| | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|---------|----------|
| Beviljad kreditlimit | 150 000 | 150 000 |
| Tillgodohavande checkräkningskonto | - | - |
| Outnyttjad del | -29 226 | -112 158 |
| Utnyttjat kreditbelopp | 120 774 | 37 842 |

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021 | 2020 |
|---|---------------|---------------|
| Upplupna räntekostnader | 575 | 797 |
| Upplupna kostnader för el, värme och liknande | 3 038 | 2 872 |
| Upplupna personalkostnader | 2 977 | 3 530 |
| Upplupen fastighetsskatt | - | - |
| Förutbetalda hyresintäkter | 47 649 | 43 235 |
| Övriga poster | 1 910 | 6 442 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 56 149 | 56 876 |

Varav koncerninternt 25 067 21 252

Not 20 Eventualförpliktelser

| | 2021 | 2020 |
|---|---------------|---------------|
| Stämpelskatt vid fastighetsförvärv, för vilka uppskov erhållits | 11 608 | 11 663 |
| Ansvarsbelopp, arbetsgivarorganisationen Fastigo | 704 | 689 |
| Summa ansvarsförbindelser | 12 312 | 12 352 |

Not 21 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet

| | 2021 | 2020 |
|---|---------------|---------------|
| Avskrivningar immateriella anläggningstillgångar | 227 | 527 |
| Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar avseende materiella anläggningstillgångar. | 44 768 | 43 583 |
| Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar. | 30 869 | 4 |
| Övrigt | 655 | 2 679 |
| Summa justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet | 76 519 | 46 793 |

Not 22 Kassaflöde från förändring i rörelsekapital

| | 2021 | 2020 |
|--|---------------|----------------|
| Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar | -5 374 | -2 311 |
| Ökning (+) / minskning (-) av rörelse-skulder | -4 285 | -22 758 |
| Summa kassaflöde från förändring i rörelsekapital | -9 659 | -25 069 |

Not 23 Uppskattningar och bedömningar

Värderingar av förvaltningsfastigheter och pågående projekt

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

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

I samband med årets värdering har inga nedskrivning eller reversering av tidigare gjorda nedskrivningar behövts göra på bolagets fastigheter eller andelar i intresseföretag.

Not 24 Finansiell riskhantering

All finansiell verksamhet och riskhantering inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget under Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar som är upprättade inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer. De koncern-gemensamma anvisningarna fastställer befogenheter, ansvar samt ramar för hantering av koncernens finansiella tillgångar och skulder och finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, valutarisk, likviditets- och refinansieringsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Bolagets likviditets- och finansieringsbehov samordnas av moderbolaget. Refinansiering av koncernens låneskuld som förfaller under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad. För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se Förvaltnings AB Framtidens årsredovisning.

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, reavinst/reaförlust på förvaltningsfastighet, nedskrivningar samt återförda nedskrivningar.

Räntetäckningsgrad, ggr. Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader avseende företags skulder exklusive av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förhållande till finansiella kostnader avseende företags skulder.

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

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

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

Not 26 Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

| | |
|--|----------------|
| Ingående balanserade vinstmedel | 351 961 |
| Under året erhållet aktieägartillskott | 18 262 |
| Förändring uppskrivningsfond | 1 112 |
| Årets resultat | 244 |
| Summa | 371 579 |

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

| | |
|-------------------------|----------------|
| I ny räkning balanseras | 371 579 |
| Summa | 371 579 |

Not 27 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång.

De finansiella rapporterna undertecknas den 8 februari 2022 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 10 mars 2022.

Göteborg 2022-02-08

Arne Heldtander
Styrelseordförande

Göran Larsson
Vice ordförande

Pia Karlsson

Kerstin Billmark

Robert Hörnquist
Verkställande direktör

Karin Alfredsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2022-02-08 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Vår granskningsrapport har lämnats 2022-02-08

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Hans-Göran Gustafsson
Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer

Johan Abrahamsson

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler för år 2021. 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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Förvaltnings AB GöteborgsLokaler enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-3 samt 23-43. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och den verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler för år 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Förvaltnings AB GöteborgsLokaler enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och den verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 8 februari 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt

Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för 2021

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 2021. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

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 revisionsred 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 behövs för att ge rimlig grund för vår bedömning.

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

Göteborg 2022-02-08

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/HR | 1958 | 2006 |
| Cindy Jonsson | affärsutvecklings- och centrumutvecklingschef | 1970 | 2019 |

| REVISORER | |
|-----------------------|------------------------------------|
| Gunilla Lönnbratt | Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB |
| Hans-Göran Gustafsson | lekmannarevisor |
| Johan Abrahamsson | lekmannarevisor |

Fem år i sammandrag

(För definitioner, se not 25)

| BELOPP I MNKR OM EJ ANNAT ANGES | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|------------|------------|--------------|-------------|------------|
| RESULTATRÄKNING | | | | | |
| Hyresintäkter, brutto | 204,7 | 213,2 | 192,9 | 171,1 | 175,5 |
| Hyresbortfall | -21,0 | -20,8 | -14,8 | -8,2 | -9,0 |
| Hyresintäkter, netto | 183,7 | 192,4 | 178,1 | 162,9 | 166,4 |
| Förvaltningsintäkter | 31,3 | 24,6 | 22,5 | 20,1 | 19,1 |
| Driftskostnader | -115,0 | -104,7 | -95,6 | -94,8 | -89,5 |
| Underhållskostnader | -19,3 | -23,8 | -37,7 | -70,2 | -56,0 |
| Fastighetsskatt | -7,3 | -7,5 | -7,6 | -6,6 | -5,9 |
| Driftsöverskott | 73,4 | 81,0 | 59,8 | 11,5 | 34,2 |
| Avskrivningar i förvaltningen | -45,0 | -44,1 | -39,2 | -29,4 | -33,2 |
| Nedskrivningar och återförda nedskrivningar | - | - | 11,3 | - | - |
| Centrala kostnader | -6,2 | -6,7 | -5,3 | -7,9 | -8,4 |
| Övriga rörelseintäkter | 28,2 | 33,1 | 32,5 | 32,2 | 25,7 |
| Övriga rörelsekostnader | -59,9 | -33,0 | -32,5 | -26,7 | -21,5 |
| Finansnetto | -8,0 | -16,4 | -18,6 | -0,5 | -0,3 |
| Resultat efter finansnetto | -17,5 | 13,9 | 7,9 | -20,8 | -3,4 |
| Bokslutsdispositioner | 17,8 | -7,8 | -16,9 | 32,6 | 12,7 |
| Skatt på årets resultat | -0,0 | -2,2 | -1,6 | 1,3 | -2,1 |
| Årets resultat | 0,2 | 3,9 | -10,7 | 13,1 | 7,2 |
| BALANSRÄKNING | | | | | |
| Fastigheter | 1 046,9 | 1 138,4 | 1 120,3 | 708,4 | 691,8 |
| Övriga anläggningstillgångar | 298,3 | 249,6 | 265,9 | 385,6 | 200,9 |
| Omsättningstillgångar | 92,1 | 35,0 | 28,7 | 115,6 | 53,5 |
| Eget kapital | 434,0 | 421,8 | 417,9 | 455,6 | 430,3 |
| Obeskattade reserver | 65,2 | 64,7 | 48,9 | 30,8 | 25,7 |
| Avsättningar | 63,2 | 63,3 | 61,2 | 59,6 | 61,0 |
| Låneskulder (räntebärande) | 640,0 | 640,0 | 768,5 | 548,5 | 293,4 |
| Rörelseskulder (ej räntebärande) | 234,5 | 233,3 | 118,4 | 115,1 | 135,8 |
| FASTIGHETER | | | | | |
| Taxeringsvärden | 773,4 | 786,3 | 802,7 | 694,3 | 621,6 |
| Lokalysa, m ² | 160 365 | 177 256 | 176 557 | 167 495 | 165 492 |
| Fastighetsinvesteringar | 139 | 87 | 253 | 235 | 150 |
| Avkastningsvärde | 2 311,1 | 2 177,6 | 2 085,5 | 1 640,8 | 1 521,2 |
| FINANSIERING | | | | | |
| Soliditet, % | 34 | 33 | 32 | 40 | 48 |
| Justerad soliditet, % | 60 | 56 | 55 | 62 | 68 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 4,3 | 6,8 | 10,1 | 18,9 | 91,4 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 1,7 | 1,5 | 1,8 | 0,5 | 0,7 |
| Genomsnittlig låneränta, % | 1,1 | 1,4 | 0,6 | 0,2 | 0,1 |
| Kassaflöde, exkl investeringar | 58,2 | 58,0 | 35,8 | 6,6 | 29,7 |
| PERSONAL | | | | | |
| Medelantal anställda | 65 | 63 | 61 | 59 | 59 |
| Sjukfrånvaro, % | 2,7 | 3,8 | 6,2 | 6,3 | 7,2 |
| FÖRVALTNING | | | | | |
| Bruttohyra lokaler, kr/m ² | 1 276 | 1 203 | 1 093 | 1 021 | 1 060 |
| Hyresbortfall lokaler, kr/m ² | -131 | -117 | -84 | -49 | -55 |
| Driftskostnader, kr/m ² | 717 | 591 | 541 | 566 | 541 |
| Underhållskostnader, kr/m ² | 121 | 134 | 214 | 419 | 338 |
| Centrala kostnader kr/kvm | 39 | 38 | 30 | 59 | 61 |
| Driftsöverskott, kr/m ² | 458 | 457 | 339 | 68 | 207 |
| Vakansgrad lokaler, % | 13,1 | 13,0 | 12,7 | 10,6 | 8,8 |

Fastighetsförteckning

| FASTIGHETS- BETECKNING | ADRESS | Uthyrningsbar LOA* m ² | | | | | TAX. VÄRDE, TKR | BOKFÖRT VÄRDE**, TKR |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------------------|---------------|---------------------|---------------|----------------|--------------------|-------------------------|
| | | KONTOR | BUTIK | INDUSTRI - LAGER | ÖVRIGT | TOTAL AREA | | |
| CENTRUM | | | | | | | | |
| Guldheden 62:1 | Dr Fries Torg 6 | 246 | 0 | 115 | 1 637 | 1 998 | 0 | 4 610 |
| Heden 24:12 | Engelbrektsgr 69-71 | 4 710 | 0 | 0 | 25 | 4 735 | 62 000 | 31 240 |
| Landala 10:25 | Landalagången 3 | 0 | 0 | 0 | 1 780 | 1 780 | 0 | 31 278 |
| Lorensberg 53:3 | Kungsportsavenyn 18 | 687 | 795 | 0 | 0 | 1 482 | 45 400 | 40 872 |
| Majorna 723:7 | Karl Johansgatan 12 | 921 | 0 | 0 | 0 | 921 | 0 | 1 410 |
| Sävenäs 66:2 | Uddebholmsgatan 5 | 202 | 0 | 0 | 326 | 528 | 0 | 247 |
| Vasastaden 8:10 | Haga Kyrkogata 6 | 1 509 | 0 | 0 | 0 | 1 509 | 0 | 2 500 |
| Summa Centrum | | 8 275 | 795 | 115 | 3 768 | 12 953 | 107 400 | 112 157 |
| VÄSTER | | | | | | | | |
| Järnbrott 164:2 | Topasgatan 58 | 700 | 0 | 46 | 2 700 | 3 446 | 0 | 25 643 |
| Järnbrott 131:3 | Högsbogatan 38 | 2 758 | 0 | 0 | 0 | 2 758 | 16 400 | 11 273 |
| Järnbrott 82:3 | Axel Dahlströms Torg 1 | 480 | 1 662 | 33 | 34 | 2 209 | 12 067 | 15 993 |
| Järnbrott 83:2 | Axel Dahlströms Torg 3 | 0 | 122 | 0 | 2 226 | 2 348 | 13 740 | 7 386 |
| Styrsö 3:183 | Brattenvägen 13 | 0 | 0 | 0 | 1 142 | 1 142 | 0 | 5 672 |
| Summa Väster | | 3 938 | 1 784 | 79 | 6 102 | 11 903 | 42 207 | 65 967 |
| HISINGEN | | | | | | | | |
| Backa 1:3 | Brunnsbotorget 3 | 0 | 2 018 | 766 | 0 | 2 784 | 13 338 | 14 037 |
| Backa 104:1 | Lisa Sass gata 22-24 | 2 875 | 0 | 0 | 46 | 2 921 | 16 400 | 9 433 |
| Backa 104:7 | Lisa Sass gata 12 | 0 | 0 | 0 | 4 154 | 4 154 | 63 377 | 45 412 |
| Backa 255:1 | Selma Lagerlöfs Torg | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 645 |
| Backa 256:1 | Selma Lagerlöfs Torg | 5 080 | 0 | 0 | 296 | 5 376 | 0 | 181 816 |
| Backa 257:1 | Selma Lagerlöfs Torg | 1 121 | 3 365 | 0 | 1 353 | 5 839 | 75 821 | 171 037 |
| Biskopsgården 29:14 | Vårväderstorget 6 | 1 877 | 5 494 | 1 466 | 3 136 | 11 973 | 55 277 | 37 202 |
| Biskopsgården 31:3 | Blåsvädersgatan 1 | 0 | 0 | 0 | 770 | 770 | 4 769 | 444 |
| Biskopsgården 99:1 | Höstvädersgatan 1 | 5 278 | 399 | 97 | 2 550 | 8 324 | 49 800 | 45 204 |
| Biskopsgården 87:3 | Länsmanstorget 2 | 0 | 2 634 | 245 | 46 | 2 925 | 12 912 | 10 026 |
| Biskopsgården 91:2 | Länsmanstorget 1 | 0 | 0 | 0 | 1 377 | 1 377 | 0 | 9 377 |
| Brämregården 72:8 | Virvelvindsgatan 8A | 0 | 0 | 0 | 1 880 | 1 880 | 0 | 6 057 |
| Brämregården 78:1 | Gustav Daléngsgatan 2 | 0 | 1 328 | 0 | 0 | 1 328 | 12 681 | 23 806 |
| Kyrkbyn 89:6 | Kyrkbytorget 6 | 0 | 135 | 0 | 1 708 | 1 843 | 0 | 5 822 |
| Röd 135:1 | Nordhagsvägen 2A | 0 | 0 | 0 | 1 716 | 1 716 | 0 | 8 067 |
| 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 | 48 255 |
| Summa Hisingen | | 17 804 | 19 125 | 2 600 | 22 531 | 62 060 | 347 272 | 616 640 |
| NORR | | | | | | | | |
| Angered 81:1 | Fjällblomman 9 | 811 | 1 100 | 50 | 6 907 | 8 868 | 0 | 20 375 |
| Bergsjön 2:41 | Rymdutorget 9 | 1 214 | 2 428 | 600 | 3 058 | 7 300 | 32 200 | 17 873 |
| Hjällbo 60:3 | Bergsgårdsgården 80 | 888 | 4 072 | 67 | 4 906 | 9 933 | 24 006 | 38 815 |
| Hjällbo 60:1 | Hjällboplatsen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Hjällbo 9:2 | Hjällbo Lillgata 1-5 | 15 399 | 0 | 94 | 722 | 16 215 | 83 400 | 94 033 |
| Kortedala 134:4 | Kortedala Torg 3 | 2 905 | 1 593 | 2 495 | 882 | 7 875 | 35 723 | 11 400 |
| Kortedala 134:6 | Kortedala Torg 1 | 1 192 | 681 | 170 | 587 | 2 630 | 13 349 | 12 783 |
| Kortedala 136:7 | Kortedala Torg 8 | 1 482 | 4 023 | 723 | 2 507 | 8 735 | 42 412 | 30 844 |
| Kortedala 21:4 | Hundraårgatan 32 | 0 | 0 | 0 | 2 858 | 2 858 | 0 | 23 570 |
| Kortedala 50:3 | Förstamajgatan 2B | 7 058 | 180 | 433 | 0 | 7 671 | 41 000 | 83 427 |
| Kortedala 17:1 | Minutgatan 2 | 0 | 0 | 0 | 1 364 | 1 364 | 4 441 | 318 |
| Kortedala 17:1 | Minutgatan 2 | 0 | 0 | 0 | 1 364 | 1 364 | 4 441 | 318 |
| Summa Norr | | 30 949 | 14 077 | 4 632 | 23 791 | 73 449 | 276 531 | 333 438 |
| SUMMA GÖTEBORGSLOKALER | | 60 966 | 35 781 | 7 426 | 56 192 | 160 365 | 773 410 | 1 128 202 |

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

** Bokfört värde inkl. byggnadsinventarier.

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 Bostadsbolaget, Egnahemsbolaget, Familjebostäder, Framtiden Byggtveckling, Gärdstensbostäder, GöteborgsLokaler, Poseidon och Störningsjouren. Bolaget är ett kommunalt aktiebolag och Göteborgs Stad utser styrelseledamöter, lekmannarevisorer och revisorer.

Ägardirektiv

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

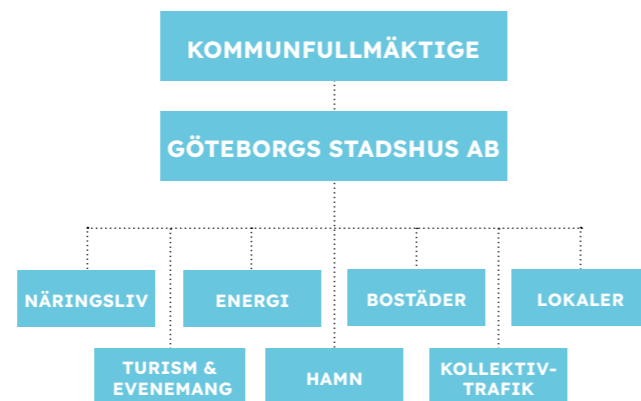
Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning utgör tillsammans med bolagsordning och ägardirektivet underlaget för kommunfullmäktiges styrning av bolaget. Genom ägardirektivet anger kommunfullmäktige ändamålet och den långsiktiga viljeriktningen för bolagets verksamhet samt krav och förväntan på bolaget.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

Kommunfullmäktiges styrning

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

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

Göteborgs Stadshus AB har kommunfullmäktiges uppdrag att ansvara för den praktiska ägarstyrningen av Göteborgs Stads bolag med utgångspunkt i sitt ägardirektiv,



bolagens ägardirektiv, kommunfullmäktiges budget och andra styrande dokument samt beslut fattade av kommunstyrelsen på delegation av kommunfullmäktige.

Det kommunala ändamålet

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

Bolagets uppdrag

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

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler ska bedriva kostnadseffektiv och rationell fastighetsförvaltning. Bolagets uppdrag består i att förvalta och utveckla det egna fastighetsbeståndet samt bedriva externförvaltning för bolag inom Göteborgs Stadshuskoncern samt förvaltningar i staden. Bolaget ska säkerställa bästa möjliga helhetslösningar och hitta långsiktigt lönsamma användningsområden för det förvaldade fastighetsinnehavet. Handelsplatsernas utformning ska vara anpassade efter den lokala marknadens behov. De ska vara trygga och ha ett utbud

och en servicenivå som matchar kundernas behov. Förvaltnings AB GöteborgsLokaler ska genom ett ömsesidigt samarbete med andra fastighetsägare och övriga intressenter arbeta för trygghets- och trivselskapande åtgärder på handelsplatserna.

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler har en viktig roll när nya bostadsområden växer fram. När nya bostadsområden planeras av kommunala aktörer är bolagets uppdrag att utforma de kommersiella bostadsnära handels- och serviceytorna på ett utifrån hållbarhetsperspektivets tre dimensioner väl fungerande sätt.

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.

Vision

GöteborgsLokaler gör göteborgarens vardag enklare.

Under 2018 uppdaterade GöteborgsLokaler tillsammans med alla medarbetarna bilderna till bolagets vision.

Vision 2030: Torgen är platsen för vardagens nära handel och service. Det skall också vara en mötesplats att träffas och umgås på. Kunderna och besökarna är de som bor och arbetar i närområdet eller passerar förbi. Och de är både ock, man lever både i det lokala och i det globala. Torget är tryggt, rent, öppet och ljus. Det känns vardagsnära och hemma.

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.



Hjällbo Centrum 2016



Hjällbo Centrum 1990-tal





GöteborgsLokalers fastigheter

GöteborgsLokalers fastighetsförvaltning arbetar utifrån två uppdrag:

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

Ägda fastigheter

I de eget ägda fastigheterna är alla ytor kommersiella lokalytor. GöteborgsLokaler har totalförvaltning i dessa fastigheter med

ansvar för underhåll och drift samt den ekonomiska förvaltningen. De kommersiella lokalerna i ägda fastigheter består i huvudsak av kontor, butiker och lager samt fritids- och samlingslokaler. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 160 365 m².

I stadsutvecklingsprojekt deltar GöteborgsLokaler såsom fastighetsägare tillsammans med Göteborgs Stads bostadskoncern och andra aktörer, till exempel i Selma stad, Bergsjön, Hjällbo, Biskopsgården och Brunnsbo.

Externförvaltning

Externförvaltningsuppdragen omfattar lokaler i enskilda hus eller i bostads- och parkeringshus och är av typen totalförvalt-

ning eller ekonomisk förvaltning. GöteborgsLokaler har totalförvaltningsuppdrag med fastighetsutveckling och driftsnettoansvar för Göteborgs Stads Parkering AB. Ekonomisk förvaltning med uthyrning och förädling har GöteborgsLokaler för bolagen inom Göteborgs Stads bostadskoncern och för Trafikkontoret. De externförvaldade lokalerna finns primärt i de bostadsområden som bostadskoncernen äger och förvaltar. Den uthyrningsbara ytan för externförvaltningen uppgår till 245 908 m².

När stadsutvecklingsprojekt uppkommer i externförvaldade områden kan GöteborgsLokaler bistå utifrån sin kompetens på uppdrag av bostadsbolagen.

GöteborgsLokalers totala förvaltning

| | Antal kontrakt | Yta m ² | Hyresvärde* mnkr | Bruttovakans % |
|-------------------|----------------|--------------------|------------------|----------------|
| Ägda fastigheter | 886 | 160 365 | 199 | 13,1 % |
| Externförvaltning | 1 512 | 245 908 | 278 | 6,6 % |
| Totalt | 2 398 | 406 273 | 477 | 9,2 % |

* Hyresvärde avser 2021 års hyror

Framtidens IT

Enligt beslut från kommunfullmäktige överfördes verksamheten Framtidens IT den 1 november 2021 till Intraservice. Framtidens IT ansvarade för drift och support av infrastruktur, kommunikations- och basapplikationer för Göteborgs Stads bolag inom bostads- och lokalkoncernen. Verksamheten sysselsatte 17 personer och var ett av två verksamhetsområden inom GöteborgsLokaler. Framtidens IT skötte driften av närmare 300 servrar, kommunikation till cirka 4 000 punkter i fastigheter och supporten för cirka 1 600 användare. För GöteborgsLokaler innebär verksamhetsövergången att omsättningen minskar med drygt 30 mnkr. Större projekt under 2021 har varit:

- Arbetat med verksamhetsövergången till Intraservice. Analyser av befintlig IT-miljö, avtal, personalövertagande mm.
- Uppgradering av samarbetsytor och handböcker för lokalkoncernen till Modern.

Bolagsstyrning

GöteborgsLokaler har kalenderår som redovisningsperiod. Senaste årsredovisningen godkändes på årsstämman 2021-03-11. Bolagets ettåriga plan har som utgångspunkt Framtidenkoncernens fleråriga affärsplan för åren 2021–2023, inriktningsdokumentet och 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. Och till det finns styrande dokument såsom planer, program, riktlinjer, policydokument, anvisningar, vision, affärsidé, mål och strategier, regler och rutiner som uppdateras regelbundet. Nya styrande dokument kommuniceras till samtliga medarbetare och berörda intressenter. Inom Göteborgs Stad finns policy och riktlinjer för representation, resor, upphandlingar och inköp samt mot mutor, vilka bolaget ska följa. GöteborgsLokaler följer också årligen, eller vid förändringar, upp om medarbetarna har några bisysslor. Dessa ska i så fall godkännas av arbetsgivaren.

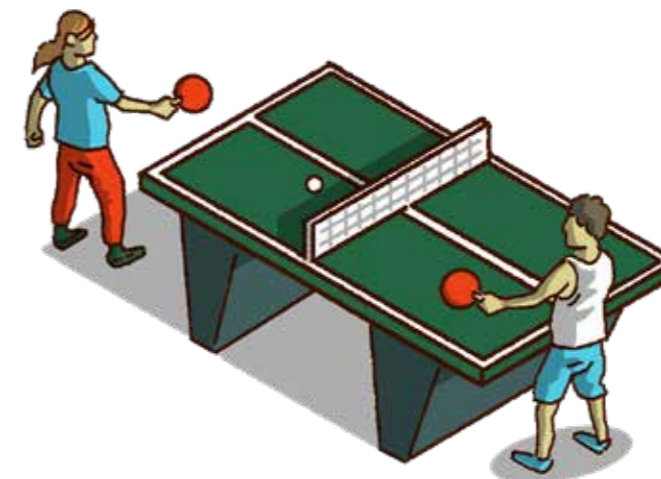
GöteborgsLokaler har ett antal processer som bolaget arbetar utifrån, huvudprocesserna under 2021 har varit Förvaltning och IT. Bolaget har under året gjort en företagsovergripande riskanalys som identifierat,

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). Lekmannarevisorer har ett självständigt uppdrag att granska de bolag som helt eller delvis ägs av kommunen. Revisorer är oberoende och granskar på kommunfullmäktiges uppdrag och därigenom indirekt också för medborgarna. Resultatet av lekmannarevisorerens granskning redovisas i granskningsrapport och granskningsredogörelse, se sid 22. Som aktiebolag har GöteborgsLokaler också revisorer, vilka utses på årsstämman av ägaren Göteborgs stad. Revisorer granskar bolaget och avlämnar revisionsberättelse, se sid 20-21.

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. Hösten 2021 jobbade GöteborgsLokalers samtliga medarbetare med värdegrunden och vad den betyder för oss var och en. I samband med det kompletterades och justerades det något i värdegrunden.

Vi vill mer... mer än...



Mer än omtanke

- Vi bryr oss om och engagerar oss i varandra.
- Vi är inkluderande, visar respekt och tillit till varandra.
- Hos oss finns en varm välkomnande stämning som vi delar med oss av.
- 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 – både som individer och bolag.
- Vi visar mod att pröva och vilja att tänka nytt.
- Vi tar eget ansvar att framföra tankar och idéer, har mod att prova och viljan att tänka nytt.
- Vi använder och utvecklar våra kompetenser samt delar gärna med oss till varandra.

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.
- Vi arbetar proaktivt och gör det där lilla extra.

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



Mer än kommersiellt

- Vi tänker helhet och samverkar där vi kan göra nytta utifrån vårt uppdrag.
- Vi tar eget ansvar och går i mål med våra uppdrag.
- Vi gör skillnad genom vårt långsiktiga arbete och samhällsengagemang.
- Det vi gör är viktigt.

Göteborgs Stads förhållningssätt:
Vi arbetar tillsammans



Lokaler för handel och kontor i omvärlden

Runt om i Göteborgsområdet planeras för nya kommersiella verksamheter, främst genom att förtäta och bygga om befintliga handelsplatser, som exempel i området runt Centralstationen, Masthuggskajen och Gamlestaden. I de centrala delarna av staden börjar nu Masthuggskajen att ta form, bebyggelsen kännetecknas av höga hus och handel med mycket kommersiellt innehåll och verksamheter i bottenplan. För SKF:s gamla lokaler i Gamlestaden påbörjas ett omtag av befintliga planer där Stena Fastigheter har tillträtt som ägare. I Slakthusområdet utvecklar Higab de anrika Slakthusbyggnaderna till ett helt unikt område inriktat mot mat och hantverk av hög kvalitet. Centralstationen med tilliggande bebyggelse är inne i en intensiv fas där både hotell, kontor och kommersiell handel blandas med bostäder. Runt Korsvägen utvecklas nya ytor för kommersiella verksamheter. För Avenyn har fastighetsägarna tillsammans med staden tagit beslut på att revitalisera Avenyn med nya gatubeläggningar och uppdaterade handelsstråk.

Runt omkring Göteborgs citykärna pågår mycket nybyggnadsprojekt. Söder om staden utvecklas Källered och tomten intill Astra. IKEA i Källered stod klart under 2021 och området kommer växa med flera större handelsfastigheter i anslutning till det nya varuhuset. I Sisjön har externhandeln kompletterats med bostäder.

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 tre år och med en bra start fram till pandemin. I Kungälv öppnade 2019 Kongahälla Shopping som är ett regioncentrum och förväntas nå över 2 Mdkr i omsättning. Detta har satt sina spår på Kungälv innerstadskärna. I Härryda kommun planeras för ett stort köpcentrum i anslutning till Landvetter men även nya

utvecklingsområden som ex. Landvetter Södra.

Backaplan blir Hisingens centrum

Backaplan ska förvandlas från en handelsplats med stora asfalterade ytor till en tätbebyggd stadsmiljö. Området är en viktig pusselbit för att knyta ihop staden över älven. Med en blandning av bostäder, service, kontor, kultur och cityhandel blir Backaplan Hisingens centrum. Omvandlingen har startat och kommer att pågå under de närmaste 15–20 åren. Detaljplanen för centrumdelen omfattar ca 250 000 kvm yta för blandade verksamheter varav runt 70 000 kvm består av verksamhetslokaler. Planen innehåller garage under handelsytorna, två våningar handel och ovanpå en mix av bostäder och kontor.

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 och man ser fyra knutpunkter som viktiga ex. Korsvägen, Gamlestaden, Backaplan och Järntorget. Beslutet om att inte lägga ett stort köpcentrum vid evenemangsområdet samt slutsatserna i handelsutredningen möjliggör för Focushuset att utvecklas och moderniseras.

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. Under andra hälften av 2021 har siffrorna börjat peka uppåt, men det är från tidigare års låga nivåer. E-handeln tar mycket av den traditionella handeln och man ser från stadens shoppingsnätverk ett behov av att utvecklas mot en mer upplevelsebaserad handel.

E-handeln växer

Handelns struktur förändras med den ökade e-handeln. E-handeln fortsätter ta marknadsandelar från butikshandeln. Expansionen sker nu inom områdena kläder och skor, byggvaruhandel och sportartiklar. För böcker och resor är redan e-handeln dominerande. Livsmedel ökar också starkt från en relativt låg nivå. Servicenäringarna får allt större betydelse i stadsbilden.

Kundunderlag

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 ex. Partille och Sisjön. När handel och service ligger nära varandra gynnar detta alla verksamheter då kundens avstånd för att göra ytterligare ett ärende blir kortare. Vikten av att placera en ny verksamhet i direkt anslutning till befintlig i tydliga kluster är oerhört väsentlig.

Nyproducerade fastigheter efterfrågas

Hyres- och fastighetsmarknaden för kontor är fortsatt stark i Göteborgsregionen. Efterfrågan på effektiva och moderna lokaler i tillgängliga lägen är stor, medan äldre fastigheter med sämre effektivitet och omoderna installationer tappar i attraktivitet. Nyproducerade fastigheter med citynära lägen efterfrågas av hyresgästerna och hyran för en sådan lokal ligger över 3 000 kr/m². Det finns flera kontorsprojekt under produktion till exempel i Centralen-området, 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.

Hållbarhet

GöteborgsLokaler, som ägs i sin helhet av Göteborgs Stad, ges många hållbarhetsaspekter naturligt i grunduppdraget, att skapa långsiktigt värde för Göteborg och göteborgarna. De många torgaktiviteterna, stadsutvecklingsprojekt och det ständiga arbetet med att hålla igång trygga och attraktiva handelsplatser är grundpelarna inom arbetet med social hållbarhet inom bolaget. Tillsammans med bolagets mångåriga miljöarbete och ISO-certifieringar inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö finns en stabil grund för att fortsätta utveckla hållbarhetsarbetet. Genom ett strukturerat hållbarhetsarbete får GöteborgsLokaler inte bara möjlighet att identifiera förbättringsområden utan det ger också bättre förutsättningar för att minska bolagsrisker.

Under 2020 genomlystes bolagets olika processer med inriktning på hållbarhet och miljö och bolagsinterna planer upprättades inom fastighetsförvaltning (Hållbar förvaltning), IT (Hållbar IT) och evenemang (Hållbara evenemang) för åren 2021–2030 i linje med Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021 till 2030 och nya avfallsplan. Under 2021 har arbetsgrupper bildats internt för att arbeta med frågorna utifrån den nivå de olika områdena befinner sig på och information har tagits fram för att sprida kunskap om bolagets hållbarhetsarbete med processerna externt.

Nytt under 2021 är också att Framtidenkoncernens alla bolag har gått med i återbruksnätverket Ccbuild, som är en arena för samverkan och handel för cirkulär

handel inom bygg och fastighetsområdet. Framtidenkoncernen har även fått ett ökat ansvar kring att driva utvecklingen att bygga med allt mindre klimatavtryck.

GöteborgsLokaler följer Göteborgs Stads avfallsplan 2021–2030 samt kommunfullmäktiges prioriterade mål inom miljöområdet.

GöteborgsLokaler har 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, på övergripande nivå, beskrivs på kommande sidor.

Bolaget 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, ISO14001, Miljö samt ISO 45001 arbetsmiljö
- Interna revisioner
- Avvikelsesrapportering
- Tillbudsrapportering och riskbedömningar
- Medarbetarundersökningar
- Måluppföljning
- Kundmätningar
- Klimatkompensationsrapport
- Leverantörsbedömningar
- Koncernrapportering
- Lagbevakning

Förenta nationerna har identifierat de kommande åren till 2030 som the "Decade

of Action" och GöteborgsLokaler arbetar hängivet för att ta målmedvetna kliv för att bidra till arbetet. 2021, som nämnts ovan, genom implementering av Hållbar förvaltning, uppstart av återbruksarbetet och fortsatt stort fokus på social hållbarhet, arbetsmiljö och säkerhet.

Fokus för bolaget under 2022 är att komma igång att återbruka material vid byggnation och lokalanpassning i större utsträckning, efterfråga återbrukat material samt att fortsätta arbeta för mer hållbar konsumtion vid handelsplatserna. GöteborgsLokaler arbetar också för att se hur evenemanget kan bidra än mer till ökad hållbarhet i ett vidare perspektiv. Laddinfrastruktur och utbyggnad till hyresgäster och besökare är en annan viktig fråga då stora hyresgäster som Göteborgs Stad och Västra Götalandsregionen ska ha en fossilfri fordonsflotta till 2023 respektive 2025.

Efter Förenta nationernas klimat-

toppmöte i Glasgow 2021 blir det än mer tydligt att alla behöver öka takten i klimatarbetet för att hålla framtidens klimat så opåverkat som möjligt. GöteborgsLokaler fortsätter att utvärdera vad bolaget kan göra ytterligare för att minska klimatpåverkan och bidra positivt till den hållbara utvecklingen. Bolaget har i dagsläget delvis kartlagt klimatpåverkan enligt GHG-protokollet (Green House Gas protocol) där man mäter koldioxidutsläpp ifrån ett bolag och dess intressenter. Scope 1 avser energi från egna anläggningar och egenägda fordon, scope 2 handlar om inköpt el och värme, kyla och ånga för eget bruk. Scope 3 inkluderar alla indirekta utsläpp som uppstår i ett företags värdekedja såsom tjänsteresor, pendling och avfall. GöteborgsLokaler har bra överblick över scope 1 och 2 men i scope 3 finns det en utvecklingspotential kring exempelvis hur hyresgästerna möblerar för att minska energiförbrukning och hur de hanterar sitt avfall.

Länsmansstorget 2021





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. Hos fastighetsägare är den största påverkan på miljö och klimat elförbrukning och uppvärmning av fastigheterna, nybyggnation och renovering. Därför arbetar GöteborgsLokaler aktivt med att minska energianvändningen. Det sker genom optimering av drift och övervakning samt med energibesparande åtgärder utifrån bolagets nya energiplan, som sträcker sig till och med 2030. Den nya energiplanen

fokuserar på hur bolaget kan minska sin energiförbrukning och bidra till förnybara energikällor. Målsättningen är att installera en solcellsinstallation årligen. Som en del i att minska klimatpåverkan från energiförbrukningen köper GöteborgsLokaler el märkt med Bra miljömärkt. 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.

Under året har GöteborgsLokaler anslutit till Framtidenkoncernens energigrupp där systerbolagen delar erfarenheter och lär av varandra i olika frågor som rör energiområdet, besparingar och utvecklingsområden.

Bolaget har under 2021 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 (Electronically Commutated) för att minska energiförbrukningen.
- Byte av armaturer till LED-ljuskällor.

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 strategi för hållbar fastighetsförvaltning. Hållbar förvaltning konkretiserar mål inom områden som energiförbrukning, avfall, innemiljö, hållbara transporter, miljöpåverkan från byggnation och renovering, cirkularitet och återbruk i linje med Göteborgs Stads nya miljöprogram och avfallsplaner för 2021–2030. Hållbar förvaltning har implementerats under 2021 (samtliga eget ägda fastigheter) för att ge minskad klimatpåverkan. Det åskådliggör

också för hyresgästen hur bolaget arbetar med hållbar utveckling och bjuder in till en dialog i frågorna. Andra väsentliga globala mål inom Hållbar förvaltning utöver energi är de globala målen 3, 11, 12 och 17 som inkluderar kärnområdena för Hållbar förvaltning som nämns ovan.

Utmaning 2022

GöteborgsLokaler har arbetat aktivt med att minska energiförbrukningen under många år, med goda minskningar de senaste åren, vilket kan göra det mer utmanande att nå minskningarna om 2,3 % årligen.

Utblick 2030

Efter Förenta nationernas klimattoppmöte i Glasgow 2021 blir det ännu tydligare att för att nå 1,5 gradersmålet behöver alla anamma "Carbon Law" dvs. att halvera energiförbrukningen varje decennium.

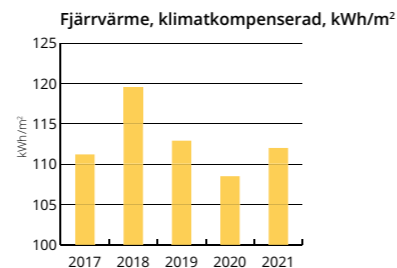
Målsättningen bolaget har nu är 30 % vilket kan vara utmanande nog att nå men det kan utvärderas om solcellsinstallationer, ny teknik och förbättring av klimatskal kan göra det möjligt att flytta positionerna ytterligare.

Fjärrvärme

För 2021 uppgick förbrukningen till 112 kWh/m², 5,7 % högre än målsättningen på 106 kWh/m².

Värmeförbrukningen ökade med 3,5 kWh/m² (3,2 %) jämfört med 2020 från 108,5 kWh/m² till 112 kWh/m². Förbrukningen 2019 var 112,9 kWh/m².

Ökningen består i den kalla starten på 2021 och en sen vår samt en kall november och december 2021. En så pass stor ökning att den inte neutraliseras av normalårskorrigerering.

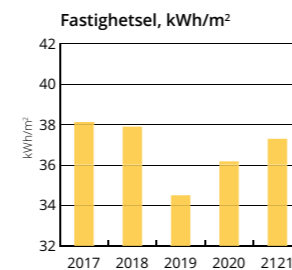


Fastighetsel

För 2021 uppgick förbrukningen till 37,3 kWh/m², jämfört med målet som var 35,4 kWh/m², en ökning med 5,4 %.

Jämfört med föregående år har elförbrukningen ökat med 1,1 kWh/m² vilket ger en total ökning på 3 %.

Ökningen beror främst på avyttring av flera fastigheter vilka hade varierande elförbrukning men i snitt lägre än de som återstår.



| Område | Mål 2021 | Utfall 2021 | Status |
|---------------|-------------------------|-------------------------|--------|
| Fjärrvärme | 106 kWh/m ² | 112 kWh/m ² | 🟡 |
| El miljömärkt | 35,4 kWh/m ² | 37,3 kWh/m ² | 🟡 |



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 vilket bidrar till ett hållbart arbetsliv och en hållbar organisation. Det i sin tur skapar förutsättningar för medarbetarna att bidra till en positiv och hållbar utveckling av handelsplatser och lokaler för lokalt näringsliv. Bolaget fick under 2020 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 till uppgick till 45 (63) personer varav 26 (30) kvinnor och 19 (33) män. Anledningen till att bolaget minskade med så många anställda är att verksamhetsdelen Framtidens IT gick över till Göteborgs Stads Intraservice. Antalet nyanställningar under året var 6 (15) och antalet avgångar av tillsvidareanställda var 21 (3). Bolaget tillhandahöll under året 1 (0) praktikplatser och tog emot 1 feriearbetare som såg till att sysselsätta 8 (8) feriearbetande (skolungdomar som sommarjobbade inom bolaget på uppdrag av Göteborgs Stad.)

Arbetsmiljö

GöteborgsLokalers mål med arbetsmiljöarbetet är en låg sjukfrånvaro, hög frisknärvaro, hög trivsel (NMI och HME) och avsaknad av olyckor. Måluppfyllelsen undersöks genom webbaserade medarbetarverktyget Winningtemp, arbetsmiljöronder, medarbetarsamtal, avdelningsmöten, skyddskommitté och samverkansmöten. Arbetsmiljöarbetet utvärderas genom interna och externa revisioner. Målen ska syfta till att främja hälsa och öka organisationens förmåga att motverka all form av ohälsa. Arbetsgivaren ger arbetstagarna möjlighet att medverka i arbetet med att ta fram målen och se till att arbetstagarna känner till dem.

Medarbetarverktyget Winningtemp implementerades i januari 2021 och är ett webbaserat arbetsmiljösystem som används av bolagen inom Framtidenkoncernen. Genom regelbundna frågor får bolaget bra bild av de anställdas välbefinnande, motivation och förmåga att fokusera på sitt arbete vilket skapar värde för såväl organisation som anställda.

Målsättningen för GöteborgsLokaler är att ge goda förutsättningar till ett hållbart arbetsliv och vara en inkluderande arbetsplats samt strävar efter att ge varje medarbetare en möjlighet att nå sin fulla potential. GöteborgsLokaler arbetar hälsofrämjande och motverkar ohälsa i arbetet bland annat genom att ge förutsättningar för en god balans mellan arbete och fritid. GöteborgsLokaler vill att medarbetarna ska känna sig trygga och säkra på jobbet. Arbetsmiljöarbetet är väl förankrat i organisationen och har varit en prioriterad ledningsfråga under många år.

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, ta hand om och utveckla bolagets fastigheter lägger GöteborgsLokaler grunden för uthyrningar till välfungerande verksamheter och bidrar på så sätt till en infrastruktur för lokalt näringsliv som bidrar till förutsättningar för ekonomisk tillväxt.

Pandemin har varit utmanande för många av bolagets hyresgäster och under 2021 beviljade GöteborgsLokaler 254 hyresstödsärenden för kvartal ett, två och tre. GöteborgsLokaler tog också fram informationsmaterial och affischer om att hålla avstånd, genomförde Support your locals-kampanjer, installerade besöksräknare, införde trängselvärdar på inomhustorgen, delade ut handsprit och höll utbildningar i sociala medier för att stötta sina lokalhyresgäster.

Utmaning 2022

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 vilket gör att den viktigaste uppgiften under 2022 är att säkerställa att medarbetarna känner sig trygga när de arbetar i och vid bolagets lokaler, handelsplatser och fastigheter.

Utblick 2030

Omvärlden är och har varit i snabb förändring, också före pandemin, vilket ständigt ger nya förutsättningar för bolagets medarbetare. I kombination med en ökad närbarhet via flera kanaler och ett ändrat arbetssätt i och med digitaliseringen blir det viktigt att vara observant på stressrelaterade arbetsmiljöfrågor.

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 Förenata nationernas principer för mänskliga rättigheter.

GöteborgsLokalers handelsplatser är 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 besökarens närvaro och skapar en handel inom gång- och cykelavstånd för närboende.

GöteborgsLokaler anordnar årligen runt

ca 60 evenemang på stadens lokala torg, allt från loppmarknader, nationaldagsfirande, sommarkalas till julmarknader. Dessa är kostnadsfria och tillgängliga för alla. För att minska miljö- och klimatpåverkan samt öka jämlikhet och mångfald under evenemangen har bolaget tagit fram en bolagsintern standard för Hållbara evenemang för att kvalitetssäkra frågorna. Under pandemin har antalet evenemang blivit färre och under 2021 genomfördes 55 evenemang varav 12 hållbara evenemang vilket var i linje med målsättningen för året. Det var en utmaning då evenemang enbart arrangerats under några månader under 2021 på grund av pandemin. Nytt för i år var anordnande av höstlovsfirande på Friskvåderstorget och under sommaren arrangerades liksom förra året Corona-anpassade evenemang som schackturnering där såväl gamla som unga kunde delta utomhus och på behörigt avstånd.

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 ISO-certifiering inom arbetsmiljö är också ett betydelsefullt redskap för kvalitetssäkring inom området.

Bolaget har arbetat aktivt för att bistå hyresgästerna under pandemin. Exempelvis delas det ut handsprit när bolaget besöker hyresgästerna, det har tagits fram affischer samt golvdekal till handlarna för att kunderna ska känna sig trygga och handelsplatsen fortsätta fungera även i dessa tider. En avdelning upprättades för att bistå i arbetet med ansökningar till statligt stöd och anstånd.

Mål och utfall 2021

Många av evenemangen ställdes in under året som en följd av pandemin men 55 antal evenemang genomfördes varav 12 Hållbara evenemang arrangerades jämfört med målsättningen åtta.

Utmaning 2022

En viktig utmaning är att fortsätta arbeta dedikerat mot Framtidenkoncernens gemensamma mål att inga av bolagets handelsplatser ska finnas på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025. Samtidigt som inget annat område flyttas upp till särskilt utsatt område.

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.



| Område | Mål 2021 | Utfall 2021 | Status | Kommentar |
|-----------------------------------|-----------|-------------|---------------------------------------|--|
| HME hållbart medarbetarengagemang | 75 | 85 | ■ | Skala 1 till 100. |
| Sjukfrånvaro | Under 2 % | 2,6 % | ■ | Sjukfrånvaro kort (som längst 14 dagar) är 1,01 %. |



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 mål 7 och 12) vilket ger hållbara fastigheter över tid med begränsad miljö- och klimatpåverkan. 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 även 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.

Mobilitet

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. GöteborgsLokaler inspireras av städer som Paris som arbetar mycket med att erbjuda invånarna så goda förutsättningar som möjligt för att kunna leva i stor utsträckning inom 15-minutersstaden för att minska transporter inom staden och skapa värde för invånarna. Under 2021 har bolaget sammansatt en grupp som utreder framtida efterfrågan på laddinfrastruktur och lämpliga alternativ.

Centrumutveckling

Den ständiga utvecklingen av attraktiva och välfungerande handelsplatser stöds också genom bolagets arbete med centrumutveckling. Bland annat med återkommande lokala evenemang, effektiv marknadsföring och kommunikation, utbildningar för lokalhyresgästerna och trevliga torgmiljöer. För att minska klimatpåverkan och arbeta mot stadens miljömål, jämlikhet och mångfald togs under 2020 standarden Hållbara evenemang fram. Bolagets centrumutvecklare ansvarar vidare för den sociala hållbarhetsdimensionen av handelsplatsens funktion. På handelsplatserna finns företagarföreningar eller marknadsråd där centrumutveck-

larens roll är att leda arbetet tillsammans med handlarna för att skapa engagemang, utveckling och delaktighet.

Samverkan

Fundamentet för bolagets arbete är att utveckla stadens lokala handels- och mötesplatser för en hållbar framtid. GöteborgsLokaler har en helhetssyn och samverkar med många aktörer i strävan för ett hållbart lokalsamhälle, exempelvis tillsammans med nedanstående:

- Samverkan med Framtidenkoncernens bolag i nätverksgrupper och råd som rör frågor som Mobilitet, Fastighetsutveckling, Miljö, superförvaltning, mm. Framtiden byggutveckling för att skapa funktionella och ekonomiskt bärkraftiga lokaler vid deras nybyggen. Detta sker där lokaler planeras i bostadsfastigheterna.
- Medverkan i Göteborgs Stads olika nätverk inom exempelvis Miljö och hållbarhet, Kommunikation, HR, 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.
- Samverkan med Business Region Göteborg, Cirkulära Göteborg och bolag i staden.

Handla lokalt

Detaljhandelsskiftet är en angelägen fråga för de flesta fastighetsförvaltare idag. Det finns en pågående diskussion kring förändrade konsumtionsmönster, hållbarhet och lokal handel, inte minst i spåren 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.localsofdbg.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 och returerna som blir enklare. Det bidrar även till den ekonomiska hållbarheten, trivseln och tryggheten i närområdet.

Utmaning 2022

En utmaning under 2022 är att fortsätta stötta handlarna i den utdragna pandemin som samhället genomlever, för att säkerställa att de boende kring torgen även efter pandemin kan finna en vardagsnära handel på trevliga och trygga handelsplatser.

Utblick 2030

För att GöteborgsLokaler ska kunna bidra till att hålla planetens uppvärmning på en adekvat nivå är cirkularitet en väldigt viktig parameter. Att bolaget återbrukar i egna projekt, efterfrågar återbrukat material, renoverar istället för att bygga nytt, underlättar för cirkulära verksamheter vid bolagets torg såsom reparationsverkstäder, second hand och olika delningstjänster blir allt viktigare. Bolaget ser också en utveckling mot ökad service på handelsplatserna framöver, där träningsanläggningar, tandvård, vårdcentraler, lekplatser, restauranger och utlämningsställen blir viktiga beståndsdelar.

Tuve Torg 2021



Tuve Torg 2004



| Område | Mål 2020 | Utfall 2021 | Status | Kommentar |
|--------------------------------|----------|-------------|--------------------------------------|--|
| Kund: värdeindex, eget bestånd | 7,1 | 7,4 | ■ | Värdeindex baseras på den kundundersökning som görs bland lokalhyresgästerna. Senaste kundundersökningen genomfördes våren 2021. Skala 1-10. |



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 s 36) samt Byggarvdeklarationen (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 2021 har arbetet med återbruk tagit fart i samband med att Framtidenkoncernen

har gått med i återbruksnätverket och handelsplatsen, Ccbuild. Bolaget har även genomfört en utbildningsinsats om återbruk och handelsplatsen i Ccbuild för de medarbetare i bolaget som hanterar dessa frågor. Under året har material återbrukats i interna projekt och material har sålts samt skänkts till externa projekt. I ombyggnadsprojektet Englebretsgatan användes fasadtegel som fyllnadsmassa. Dessvärre kunde inte de teakfönster som bolaget planerat att återbruka användas då de innehöll skadliga ämnen som inte gick att renovera bort. Några exempel på material som bolaget har identifierat att återanvända framöver är bland annat kök, badrum, armaturer, dörrar, glaspartier, gipsplattor från tak och brandskåp.

Hållbar konsumtion

På flera stadens torg finns secondhand-butiker och GöteborgsLokaler ser även över möjligheterna för fler second hand-butiker och reparationsbutiker att etablera sig för att bidra till att öka cirkulära konsumtionsmönster. GöteborgsLokaler samarbetar med Stadsmissionen kring ett cirkulärt projekt, en second hand-butik i ett av de mest utsatta områdena i Sverige. Genom detta initiativ anställer Stadsmissionen unga, arbetslösa att arbeta i tre månader i butikerna samt att de får utbildning mot cirkulära konsumtion. Under 2022 påbörjar GöteborgsLokaler ett projekt inom hållbar konsumtion tillsammans med Business Region Göteborg och Higab m.fl.

Avfall på kontoret

Under flera år har bolaget arbetat med att minska kontorets avfall genom att hämtmat kan hämtas i flergångslådor, avfallssorteringen har uppdaterats med fler fraktioner såväl i soprum som på kontoret, bolaget använder Göteborgs Stads återvinningshem-sida 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. Som ett led i att minska avfall och inspirera andra till att minska sitt avfall har GöteborgsLokaler under 2021 Kranmärkts vilket innebär att bolaget inte köper in flaskvatten.

Hållbar IT

GöteborgsLokaler har satt miljömål för IT för att kunna minska miljö- och klimatpåverkan. På GöteborgsLokaler har alla personliga utskriftar och energiförbrukningen är minimerad med energisnåla servrar då kapaciteten delas med andra bolag samt att leverantören använder miljömärkt el efter det att man efterfrågat det. 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 och att mäta avfallsmängd för elektronikavfall. Mobiltelefoner som är tillverkade av återvunna material eller som är komposterbara efter användningen används i första hand.

Mål och utfall 2021

Mätningarna för basår inom återbruk, avfall och IT påbörjas 2021. Första utfall rapporteras 2022.

Utmaning 2022

En utmaning inom hållbar konsumtion och produktion för bolaget är att börja efterfråga mer återbrukat material vid lokalanpassningar och renoveringar. Att återbruka internt bidrar till att minska eget avfall i linje med stadens målsättningar men att efterfråga andra bolags överblivna material hjälper dem att minska sitt avfall och bidra till en cirkulär framtid med minskad klimatpåverkan.

Utblick 2030

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



Axel Dahlströms Torg 2004



GÖTEBORGLOKALER

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Besöksadress: Ävägen 40

Postadress: Box 5265, 402 25 Göteborg

Tel 031 – 335 01 00

goteborgslokaler.se

En del av Göteborgs Stad



**Göteborgs
Stad**