

Styrelsehandling nr. 09A

Datum 2023-02-07

Diarienummer GL2023-007

Handläggare Michael Bäckegren

Telefon: 031-3350 119

E-post: michael.backegren@goteborgslokaler.se

Bokslut 2022

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler:

Årsbokslut per 2022-12-31 godkänns.

Sammanfattning

- Resultat efter finansnetto uppgick till 12 mnkr
- Underhåll och investeringar gentemot befintligt bestånd uppgick till 144 mnkr
- Total investeringsvolym uppgick i utfallet 146 mnkr
- Egna kapitalet uppgår 445 mnkr, vilket ger en synlig soliditet på ca 33% och justerad soliditet på ca 62%
- Antal anställda vid årets slut 49

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Bedömning ur ekologisk och social dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Beskrivning av ärendet

Underlag till styrelsen för beslut att fastställa resultat- och balansräkning per 2022-12-31.

Årsbokslut 2022

Resultaträkning

<i>mnkr</i>	Utfall	Aktuell prognos	
	Ack. 2212	Ack. 2212	Avvikelse
Hysesintäkter	191,8	186,3	5,5
Förvaltningsintäkter	23,9	23,6	0,3
Totala intäkter	215,6	209,8	5,8
Driftskostnader	-116,6	-118,8	2,2
Fastighetsskatt	-7,8	-7,8	-0,0
Centrala kostnader	-6,8	-7,4	0,6
Driftsöverskott	84,4	75,8	8,6
Övriga rörelseposter	0,1	0,0	0,1
Underhållskostnader	-23,3	-21,0	-2,3
Avskrivningar	-41,8	-40,2	-1,6
Rörelseresultat	19,5	14,7	4,8
Finansnetto	-7,9	-7,6	-0,3
Resultat efter finansnetto	11,6	7,0	4,5
./. Avskrivningar, nedskrivning etc.	41,8	40,2	1,6
Investering i befintligt bestånd	-120,2	-122,9	2,7
Övriga investeringar	-1,0	-1,0	0,0
Övr. kostn. undant. kassaflödeskrav	1,8	1,8	0,0
Kassaflöde e. UH/investering i bb och övr. investeringar	-66,1	-74,9	8,9

mnr	Utfall	Aktuell prognos	
	Ack.	Ack.	Avvikelse
	2212	2212	
Driftskostnader			
Värme	-11,1	-12,7	1,6
El o gas	-6,5	-7,0	0,5
VA	-2,4	-2,5	0,1
Avfall/renhållning	-1,8	-2,3	0,5
Fastighetskötsel	-11,6	-10,8	-0,8
Reparationer	-5,6	-5,5	-0,1
Driftsadministration	-67,1	-69,9	2,8
Övrigt	-10,5	-8,2	-2,3
Summa driftskostnader	-116,6	-118,8	2,2
Administrationskostnader	-73,9	-77,3	3,4
Koncernavode (MB, FBU)	-1,8	-1,8	0,0
S:a avskrivningar, nedskrivningar etc.	-41,8	-40,2	-1,6

GöteborgsLokalers resultat efter finansiella poster uppgick till 11,6 mnr. För perioden var det prognostiserat en vinst på 7,0 mnr. Den positiva avvikelsen på 4,5 mnr förklaras främst genom:

Intäkterna uppgick till 215,6 mnr och avviker positivt med 5,8 mnr jmf med senaste prognos. Det är framförallt hyresintäkter som har ökat i slutet på året där flertalet hyresgäster har slutbetalat sina Hyres/ombyggnadstillägg om ca 3,5 mnr i december. Vi har också ökade parkeringstäkter om ca 0,8 mnr samt ökade hyror/mer uthyrning med ca 1,2 mnr bl.a. Vårväderstorget (Statens servicecenter), Högsbogatan, Selma och Kortedala.

Driftskostnaderna uppgick i utfallet till -116,6 mnr och avviker positivt med 2,2 mnr jämfört med prognos.

Värmekostnaderna avviker positivt med 1,6 mnr och förklaras av att vi har haft en rekordlång sommar i Göteborg på över 200 dagar (tom 11 november).

Vi har också positiva avvikelser inom driftsadministration med 2,8 mnr. Avvikelsen på förklaras av lägre administrativa kostnader (centrumutveckling, marknad, bolagsgemensamt) än prognos. Vi har under 2022 själva tagit hand om utveckling,

produktion och analyser, vilket har lett till lägre kostnader. En stor del av vår kommunikation är flyttad till digitala lösningar vilket minskat både produktions- och trycksakskostnader.

Vi tog också höjd för om Covid skulle fortsätta och med det ökad trycksaksproduktion. Under hösten skulle utveckling av Mina sidor tagit fart, men är framflyttat till 2023 pga. programprogramuppdateringar som behövdes göras innan.

Gällande centrumutveckling har vi haft minskade kostnader på några av våra torg ex. Hjällbo, Brunnsbo, Kortedala och Selma.

Inom övrig drift har vi en negativ avvikelse på -2,3 mnkr som förklaras främst av utredning försäkringsskada i samband med vattenkrig i Rannebergens skolan samt ökade bevakning/torgvårdskostnader.

Övriga poster ligger i nivå med prognos.

Centrala kostnader uppgick i utfallet till -6,8 mnkr och avviker positivt med 0,6 mnkr jämfört med prognos.

Underhållet uppgick i utfallet till -23,3 mnkr och avviker negativt med -2,3 mnkr jämfört med prognos. Avvikelsen -2,3 mnkr förklaras främst av att vi har bokfört underhåll i främst Rannebergen på drygt 8 mnkr samt Hjällbo Centrum på ca 4 mnkr. Det finns motsvarande positiv avvikelse inom investering i befintligt bestånd. Summan av underhåll och investering i befintligt bestånd uppgår i bokslutet till 50,1 mnkr jmf med vår prognos på 51 mnkr.

Utfallet för **avskrivningarna** på -41,8 mnkr vilket avviker negativt mot prognos med -1,6 mnkr. Avvikelsen på totalt -1,6 mnkr förklaras dels av lägre avskrivningar enligt vår ursprungliga plan med ca 1,9 mnkr på ej aktiverade projekt. Vi fick under december flera tillkommande slutbetalningar av ombyggnadstillägg med ca -3,5 mnkr (se hyresintäkter).

Finansnettots utfall på -7,9 mnkr är i nivå med senaste prognos. I finansnettot ingår en kostnad för Dunfin på ca -0,2 mkr (vår andel av förslutresultat 2022)

Investeringar

Upparbetade investeringar för 2022 ligger på 146,4 (149,2) mnkr vilket är 2,7 mnkr under prognos. Det är främst investering i befintligt bestånd som har ett lägre utfall och beror främst på projekt uppe i Rannebergen och Hjällbo som har resultatförts istället för aktiverats, se underhåll i resultaträkningen.

Engelbrektsгатan har upparbetat 75 mnkr för 2022 vilket är enligt den senaste prognosen i september. Engelbrektsгатans investering ligger fördelat 25,3 mnkr i nyproduktion och 50,1 mnkr i investering i befintligt bestånd.

<i>mnkr</i>	Utfall	Aktuell prognos	
	Ack.	Ack.	Avvikelse
	2212	2212	
INVESTERINGAR			
- i befintligt bestånd	120,2	122,9	-2,7
- i solelssatsning	0,0	0,0	0,0
- i nyproduktion	25,3	25,3	0,0
- i övrigt	1,0	1,0	-0,0
Totala investeringar	146,4	149,2	-2,7
AVYTTRINGAR FASTIGHETER			
- realisationsresultat	0,0	0,0	0,0
- försäljningslikvid	0,0	0,0	0,0
ÖVRIGT			
UH/inv i bb	143,5	143,9	-0,4
Rep/UH/inv i bb	149,1	149,4	-0,4
Antal tillsvidareanställda	49	48	1
Genomsnittlig yta, kvm	161	161	-0

Balansräkning

GöteborgsLokalers **egna kapital** uppgår i årsbokslutet till 445 mnkr, vilket ger en synlig soliditet på ca 33%. Den justerad soliditeten ligger på ca 62%.

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler (mnkr)

	2022 Utfall	2022 Prognos aug	2021 Utfall
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
S:a Materiella anläggningstillgångar	1 399	1 405	1 296
S:a Finansiella anläggningstillgångar	47	49	49
Omsättningstillgångar	46	25	92
Summa tillgångar	1 492	1 479	1 437
Skulder och eget kapital			
Eget kapital	445	441	434
Obeskattade reserver	67	65	65
Avsättningar	66	63	63
Lån/Checkkredit	773	822	761
Övriga skulder	141	88	114
Summa skulder och eget kapital	1492	1479	1437
<i>Synlig soliditet</i>	<i>33%</i>	<i>33%</i>	<i>34%</i>
<i>Övervärde fastigheter</i>	<i>1 402</i>	<i>1 301</i>	<i>1 182</i>
<i>Justerad soliditet efter uppskj skatt</i>	<i>62%</i>	<i>61%</i>	<i>60%</i>

Datum

Underskrift

.....

.....

Namnförtydligande

Robert Hörnquist VD

Michael Bäckegren Vice Vd/ Ekonomichef