

Ägardialog GöteborgsLokaler

2023-10-24

Johanneberg Science Park, Sven Hultins Plats 2, lokal 4:an entréplan



Styrelsen i GöteborgsLokaler

- Ingela Tuvegran, ordförande (S)
- Pontus Varga, vice ordförande (M)
- Peter Olausson, ledamot (D)
- Kristoffer Filipsson, ledamot (C)
- Max Ericson, ledamot (V)
- Peter Ljunggren, suppleant (M)
- Johanna Azar, suppleant (MP)

Vd och vvd i GöteborgsLokaler

- Robert Hörnquist, vd anställd 2011
- Michael Bäckegren, vvd anställd 1997



Ägardialogen oktober

- Vilka **risker** och **möjligheter** ser bolaget kopplat till de stora förflyttningar koncernen ska göra inom **strategin för utvecklingsområden, höga ambitioner inom miljö- och klimatområdet, underhållsbehov av fastigheter, affärsmässighet** och ett mer ansträngt **ekonomiskt** läge?
- Ser bolaget något behov av förändring av verksamheten utifrån detta?



GöteborgsLokaler

406 273
kvm
förvaltade
ytor

Äger och förvaltar
bostadsnära torg,
butik- och
kontorslokaler i
Göteborg.
Hälften av de
förvaltade ytorna ligger
vid lokala torgen.
Vi förvaltar 22 torg.

Målet är att skapa
trivsamma, trygga och
tillgängliga
torg med ett gott utbud
av det som
göteborgaren behöver
i sin vardag.

2 398
förvaltade
hyresavtal

45
medarbetare

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.



Torg i utvecklingsområdena



Strategin för utvecklingsområden

Styrka

- Våra handelsplatser erbjuder det göteborgaren behöver i sin vardag i form av handel och service.
- Våra handelsplatser finns "mitt i by" och är en viktig mötesplats i stadsdelen och för den sociala hållbarheten.
- Vi har en nära dialog med våra lokalhyresgäster.
- Vi kan hantverket fastighetsförvaltning lokaler.
- Vi har stor kunskap och erfarenhet inom platsutveckling och centrumutveckling.
- Vi har ett gediget säkerhetsarbete och väletablerat trygghetsarbete.
- Våra medarbetare med högt engagemang, en gemensam värdegrund och vet vårt uppdrag. Våldigt starka medarbetarbetyg.
- Det finns ett uttalat uppdrag och en del avsatta resurser till att arbeta med Utvecklingsområdena/Superförvaltning.

Möjlighet

- Fler bostäder nära torgen, ger tillskott både kommersiellt och trygghetsmässigt till handelsplatserna.
- Genom ett sammanhållet arbete kring stadsutvecklingen från Framtidenkoncernen kan värdeskapande stadsutveckling ske. GöteborgsLokaler är en komponent genom de torg bolaget äger och det arbete med fastighets- och platsutveckling som redan sker.
- Skapa plats för kultur på Blåsvädersgatan (GL-ägd fastighet) i Biskopsgården. (Bergsjön har nytt kulturhus, Hjällbo är på gång med bibliotek).

Svaghet

- Kvaliteten på torgens utbud (lokalhyresgästernas möjlighet att driva verksamhet) är ibland inte tillräcklig.
- Det finns behov av tydligare sammanhållande butiksskyltning, vilket behöver kravställas i avtalen och följas upp.
- Vi har utmaningar med att bedriva kommersiell fastighetsförvaltning i resurssvaga områden (bl.a. hyresnivåer).

Hot

- Kvaliteten på torgens utbud är ibland inte tillräcklig, begräsningar i lagstiftning påverkar möjligheterna till förändring.
- Ekonomisk osäkerhet. Lågkonjunktur.
- Konjunkturen kan bidra till fler konkurser och minskad konsumtion.
- Säkerheten på handelsplatserna, oro för samhällsutvecklingen, ökad hotbild.
- Kriminella nätverk försöker komma in och ta över verksamhetslokaler.
- Oroligt världsläge, ex politiskt, krig, klimat.



Miljö- och klimatområdet

Styrka

- Bolagets första plan för solceller är klar. Fördjupad inventering och planering är klar till 2024. Kalkyler tas fram i takt med att installation är aktuell.
- Vi arbetar aktivt med miljö, kvalitet och arbetsmiljö sedan 90-talet – historik, vana, kultur. Är ISO 9001 (kvalitet), 14001 (miljö) och 45001-certifierade (arbetsmiljö).
- Vi skapar "grönare utomhusmiljö" kopplat till våra fastigheter och torg, där vi är markägare.
- Vi stärker hyresgästernas engagemang och kunskap för miljöfrågor.
- Vi arbetar med att minska avfall och öka återbruk samt med cirkulär förvaltning.
- Vi letar nya affärsmöjligheter för att få ekonomi i återbruk i fastighet och lokal.

Svaghet

- Vi har ett antal tak där konstruktionen ej tål installation av solceller.
- Begränsade ekonomiska resurser i projekt kan leda till att vi har svårt att förbättra miljöprestandan och arbeta proaktivt inom hållbarhetsområdet.

Möjlighet

- Fler möjliga placeringar av solcellsinstallationer.
- Ny och bättre teknik inom solcellsområdet.
- Cirkulära konsumtionsmöjligheter vid torgen.
- Nya rörelsemönster som styr till GöteborgsLokalers handelsplatser – 15-minutersstaden.
- Handelsplatserna ligger bostadsnära och närheten minskar behovet av resande.

Hot

- Ökad efterfrågan på solceller kan påverka leveranstid och kostnader.
- Extremväder, så som översvämningar, värmeböljor, köldrekord, snökaos.
- Oroligt världsläge, ex politiskt, krig, klimat.
- Ekonomisk osäkerhet. Lågkonjunktur.



Underhållsbehov av fastigheter

Styrka

- Vi har en underhållsplan som är ok. Ingen stor underhållsskuld som skjuts framför oss.
- En del underhåll ingår i samband med att vi gör investeringar vid lokalanpassningar.
- Vi kan hantverket fastighetsförvaltning lokaler.

Möjlighet

- Inga stora eftersatta underhållsbehov.

Svaghet

- Vi kan behöva göra omprioriteringar inom budgeten om det händer något akut, vilket kan förändra i underhållsplanen då budgetramen ligger fast.

Hot

- Ekonomisk osäkerhet. Lågkonjunktur.
- Konjunkturen kan bidra till fler konkurser.
- Minskad efterfrågan på lokaler.
- Extremväder, så som översvämningar, värmeböljor, köldrekord, snökaos.
- Oroligt världsläge, ex politiskt, krig, klimat.



Affärsmässighet och ekonomiskt läge

Styrka

- Vi kan hantverket fastighetsförvaltning lokaler.
- Vi är lokala och långsiktiga.
- Vi har stor kunskap och erfarenhet inom platsutveckling och centrumutveckling.
- Vi har effektiv, kostnads- och målgruppsanpassad marknadsföring och kommunikation.
- Vi har ett gediget säkerhetsarbete och väletablerat trygghetsarbete.
- Vi är en liten, platt organisation – snabb till åtgärd och beslut.
- Hög uthyrningsgrad både i extern och eget ägda fastigheter.
- God ekonomi, finansiell styrka och kreditvärdighet.
- Samordningsfördelar genom att tillhöra en stor organisation (Framtiden och Göteborgs Stad).

Möjlighet

- Förtätning av bostäder nära våra torg ger ökat kundunderlag.
- Handelsplatsernas utbud är vardagsnära handel och service (ej störst fokus på de e-handelsinriktade branscher eller mer konjunkturkänsligt utbud såsom sällanköpshandel.)
- Förvärva/bygga nya handelsplatser/fastigheter i kommersiellt starka lägen.
- Nya rörelsemönster som styr till Göteborgs Lokalers handelsplatser – 15-minutersstaden.

Svaghet

- Vi har utmaningar med att bedriva kommersiell fastighetsförvaltning i resurssvaga områden (bl.a. hyresnivåer).
- Begränsade ekonomiska resurser i projekt kan leda till att vi har svårt att förbättra miljöprestandan och arbeta proaktivt inom hållbarhetsområdet.
- Vi kan behöva göra omprioriteringar inom budgeten om det händer något akut, vilket kan förändra i underhållsplanen då budgetramen ligger fast.

Hot

- Kvaliteten på torgens utbud är ibland inte tillräcklig, begräsningar i lagstiftning påverkar möjligheterna till förändring.
- Nya köpvanor som styr bort från våra handelsplatser, ex e-handel.
- Handelsbalansen, bostadsnära handel vs externhandel/ ej beprövad handel och service som ej ligger i stråk/noder.
- Ekonomisk osäkerhet. Lågkonjunktur.
- Konsumtionstillväxten avtar/avstannar av ekonomiska och/eller hållbarhetsskäl.
- Konjunktoren kan bidra till fler konkurser.
- Minskad efterfrågan på lokaler.
- Oroligt världsläge, ex politiskt, krig, klimat.



Övrigt

- Styrelsens bedömning av kommande frågeställningar av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt i koncernens bolag där kommunfullmäktige behöver ta ställning?



GÖTEBORGSLOKALER

EN DEL AV GÖTEBORGS STAD



BAKGRUNDSMATERIAL

Läs mer på www.goteborgslokaler.se

