



# Årsredovisning 2023

GÖTEBORGLOKALER



## Det här är GöteborgsLokaler

GöteborgsLokaler är ett fastighetsbolag som ägs av Göteborgs Stad. Bolaget bildades 1996. GöteborgsLokaler äger och förvaltar butiks- och kontorslokaler i Göteborg. Hälften av de förvaltade ytorna ligger vid lokala handelsplatser. Målet är att skapa trivsamma och trygga lokala torg och centrum med ett gott utbud av det som göteborgaren behöver i sin vardag av handel och service. GöteborgsLokalers handelsplatser och lokaler bidrar till ett nära, välfungerande vardagsliv för göteborgarna och ett lokalt näringsliv. Handelsplatserna och torgen är också viktiga mötesplatser i bostadsområdena och bidrar till områdenas attraktivitet.

I denna årsredovisning tar vi er upp över taken på våra handelsplatser. Här uppe får du ett nytt perspektiv på torgen. Vem vet, kanske upptäcker du något du aldrig sett förut, trots att du besökt platserna åtskilliga gånger i ditt liv.

GöteborgsLokaler ägs av Göteborgs Stad vilket innebär att företaget arbetar för och med boende, besökare och företagare. För en hållbar stad – öppen för världen. En stad där alla kan leva ett tryggt och självständigt liv.

Förvaltade ytor, m <sup>2</sup>	400 763
Förvaltade hyresavtal	2 400
Totala intäkter, tkr	244 700
Fastighetsvärde, tkr	2 564 559
Rörelseresultat, tkr	20 577
Uthyrningsgrad m <sup>2</sup> , %	91,3
Resultat efter finansnetto, tkr	7 726
Synlig soliditet, %	31
Lokalhyresgästindex, eget ägda fastigheter	71
Boendes helhetsbetyg för torg, eget ägda torg	81,9



Scanna QR-koden med  
din mobilkamera för att  
se drönarfilmen från  
Dr Fries Torg



# Innehåll

VD HAR ORDET	5
ÅRSREDOVISNING	6
Förvaltningsberättelse	6
Om GöteborgsLokaler	6
Ägarförhållande	8
Ägardirektiv	8
Det kommunala ändamålet	8
Bolagets uppdrag	8
Bolagsstyrning	8
Revisorer och lekmannarevisorer	8
Väsentliga händelser	9
Vision	10
Affärsidé	10
Bolagets värdegrund	10
Våra handelsplatser	11
GöteborgsLokalers fastigheter	12
Ägda fastigheter	12
Externförvaltning	12
Framtidens strategi för utvecklingsområden	14
Superförvaltning	14
Stadsutveckling	14
Framtidenkoncernens strategi för lokala torg i utvecklingsområden	14
Vårväderstorget och Länsmanstorget	15
Engelbrekt	16
Lokaler för handel och kontor i omvärlden	17
Finansiell information	18
Intäkter och resultat	20
Förvaltningsfastigheter	20
Finansiering	20
Finansiella risker och känslighetsanalys	20
Hållbarhetsredovisning	21
Utsikter 2024	21
Flerårsöversikt	22
Styrelsens förslag till vinstdisposition	23
Resultat och ställning	23
Yttrande från styrelsen enligt ABL 18 kap 4 §	23
Finansiella rapporter	24
Resultaträkning	24
Balansräkning	25
Förändringar i eget kapital	27
Kassaflödesanalys	28
Noter med redovisningsprinciper	29
Revisionsberättelse	40
Rapport om årsredovisningen	40
Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar	41
Granskningsrapport	42
Styrelse, företagsledning och revisorer	43
Fastighetsförteckning	44

HÅLLBARHET	46
Mål 7. Hållbar energi för alla	50
Energimål	50
Potential minskad energiförbrukning	50
Köpt energi	50
Solceller	50
Samverkan	50
Aktiviteter	50
Miljöbyggnad silver	50
Mål och utfall 2023	51
Utmaning 2024	51
Utblick 2030	51
Mål 8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt	52
Personal	52
Arbetsmiljö	52
Medarbetarundersökning	52
Ekonomisk tillväxt	52
Mål och utfall 2023	52
Utmaning 2024	52
Utblick 2030	52
Mål 10. Minskad ojämlikhet	53
Tillgängliga torg	53
Strategin för utvecklingsområden	53
Hållbara evenemang	53
Orange Day	53
Leverantörer	53
Mål och utfall 2023	53
Utmaning 2024	53
Utblick 2030	53
Mål 11. Hållbara städer och samhällen	54
Plats- och centrumutveckling	54
Fastighets- och stadsutveckling	54
15-minutersstaden	54
Mobilitet	54
Samverkan	54
Platssamverkan	55
Trygghetsarbete	55
Handla lokalt	55
Klimatanpassning	55
Mål och utfall 2023	55
Utmaning 2024	55
Utblick 2030	55
Mål 12. Hållbar konsumtion och produktion	56
Återbruk	56
Handslaget	56
Kravställning	56
Avfall	56
Kontorsavfall	56
Hållbar konsumtion	57
Mål och utfall 2023	57
Utmaning 2024	57
Utblick 2030	57

## VD HAR ORDET

**Att förvalta Göteborgs** lokala torg och centrum innebär så mycket mer än att ta hand om bara fastigheterna. Det handlar om att lägga pussel där de många bitarna måste passa ihop för att ge en bra helhet. Våra torg skall vara inbjudande för besökarna samtidigt som vi vill ge våra hyresgäster bästa möjliga förutsättningar för att lyckas med sina verksamheter. Det finns ingen mall som fungerar för alla våra handelsplatser. De har alla olika unika utmaningar och möjligheter. Därför krävs det att vi lyfter blicken från den viktiga vardagliga förvaltningen för att skapa oss en bra översiktsbild. För det är först när du ser helheten som du kan börja jobba med detaljerna.

**Har du förresten** hört talas om Torgkollen? Vårt eget verktyg för att säkerställa att våra torg är hela och rena, trygga och trivsamma. Verktyget har vi utvecklat själva och det går i korthet ut på att om vi är flera som tittar med olika ögon får vi en samsyn på våra handelsplatser. Eventuella avvikelser rapporteras in i ett system efter en checklista och det som eventuellt behöver åtgärdas hanteras skyndsamt. Målet är att vi skall ha handelsplatser där våra lokalhyresgäster kan bedriva bra verksamheter samt att kunder och besökare skall uppleva torgen trygga och trivsamma. Detta är ett exempel på hur vi kan omsätta vår stora erfarenhet av att förvalta torg till praktisk handling. En kunskap vi gärna delar med oss av.

**Jag hoppas inte** att det undgått någon att Göteborg under 2023 firat stadens 400-årsjubileum med pompa och ståt. GöteborgsLokaler har som en av jubileumsaktörerna bidragit genom att ta festligheterna till stadens torg. Under sommaren har det populära konceptet Sommartorget givit många av stadens barn och unga ett sommarlov fyllt av roliga aktiviteter. En av aktiviteterna har varit vårt stora torgmemo där vi låtit deltagarna para ihop färgglada illustrationer från våra torg. Torgmemot var GöteborgsLokalers bidrag till jubileumsåret och spelet har funnits tillgängligt bland annat hos stadens turistbyrå.

**Jag vill passa** på att ta tillfället i akt att få skryta lite. Inget gör mig stoltare än att veta att bolagets medarbetare trivs på jobbet. I våras förädrades GöteborgsLokaler med certifieringen Great Place to Work, en bekräftelse på företagets arbete för att skapa en god arbetsplats. Meningsfullhet och engagemang tror jag är en stor del av anledningen bakom de fina resultaten. Utmärkelsen befäster också bolagets position som en attraktiv arbetsgivare.

**Under 2023 har** satsningen på våra särskilt utsatta områden fortsatt med oförminskad styrka. I Biskopsgården har Vårväderstorget genomgått en omfattande förvandling. Tillsammans med verksamheterna på torget och dialoger med besökare har en plan tagits fram för att utveckla och gestalta om torget. Visionen är tydlig och grön. Vårväderstorget skall bli Trädgårdstorget, en grönskande, pulserande plats för människor att trivas på. Under året har fasaderna fått ny färg och torgytan börjat förvandlas till en grönskande mötesplats med unika sittmöbler anpassade för torget. Dessutom har vi arbetat med att göra Vårväderstorget till Sveriges första lokala torg i särskilt utsatt område utan jalousier. Alla fönsterpartier har ersatts med hållfast säkerhetsglas. Besökare till torget kommer dygnet runt att mötas av belysta skyltfönster, något vi tror kommer att öka den upplevda tryggheten på torget.

# Bra förvaltning kräver ett helikopterperspektiv



**Arbetet i stadens** särskilt utsatta områden kallar vi för Superförvaltning. 2024 är det dags för Hjällbo Centrum att genomgå en omfattande fastighets- och platsutveckling. Torget ska programmeras med färg, fart och livlighet. Dessutom är jag glad att kunna berätta att Hjällbo Centrum inom kort kommer att få ett helt nytt bibliotek, en hyresgäst som kommer till glädje för både barn och vuxna i närområdet. För de yngre besökarna kommer barnhörnan att bli en självklar mötesplats.

**Ombyggnationen av vår** fastighet på Engelbrektsgatan är nu i slutfasen och de första hyresgästerna har börjat flytta in i sina nya lokaler. Vyn från de nya våningarna högst upp i byggnaden är fantastisk och hela huset utstrålar karaktär. Klassiskt 60-tal möter modern design och medvetna materialval. Ännu står ett par våningsplan lediga för uthyrning, men intresset för unika kontorslokaler och centralt läge har visat sig vara mycket stort.

**Året avslutades på** ett positivt sätt. Ungefär samtidigt som våra traditionsenliga julmarknader drog i gång på våra torg landade resultatet av Framtidenkoncernens stora hyresgästundersökning på mitt skrivbord. En läsning som både värmer och uppmuntar. Undersökningen visar tydligt att de långsiktiga satsningar vi kontinuerligt genomför ger resultat. Den upplevda tryggheten under butikernas öppettider i de särskilt utsatta områdena ökar och så även boendes betyg för torgen. Bäst av alla våra torg i undersökningen är nya Selma Lagerlöfs Torg, vilket färdigställdes 2019. Torget ökar nu för tredje året i rad och landar på ett imponerande helhetsbetyg på 90,3.

**Dessutom publicerade polisen** nästan samtidigt sin lista över stadens utsatta områden och till allas vår stora glädje klassas inte Biskopsgården längre som ett särskilt utsatt område. Polisens sammanställning visar också på en positiv utveckling i Hjällbo och inget område i Göteborg bedöms ha en negativ utveckling. Mycket glada nyheter för oss som varje dag jobbar hårt för att göra Göteborg till en tryggare och säkrare stad att bo och verka i.

**Allt detta är** erfarenheter vi tar med oss in i 2024, ett år jag trots omvärldsläget, har stora förhoppningar inför. GöteborgsLokaler går in i det nya året med en god ekonomi och låga vakanser i beståndet. Bolaget står starkt inför kommande utmaningar och jag är fast övertygad om att vår inslagna bana är rätt väg att gå. Vi fortsätter jobba med sund ekonomi, nära kunddialog, målmedvetna hållbarhetsmål och motiverade medarbetare. På så sätt tror jag att vi kommer ut ännu starkare ur den ekonomiska vintern Sverige just nu befinner sig i.

**När du läser** denna årsredovisning vill jag att du gör det med nya ögon ur ett perspektiv du sällan får uppleva, nämligen ovanifrån. Till din hjälp får du bilder från våra torg tagna ur ett helikopterperspektiv. Vem vet? Kanske ser du något du aldrig sett förut, trots att du är en frekvent besökare av ditt lokala torg. Vill du få en ännu bättre överblick över stadens vackra torg rekommenderar jag dig att ta en titt på GöteborgsLokalers Youtube-kanal. Här hittar du en mängd drönarfilmer från våra torg. Filmer som kanske ger dig ett nytt perspektiv på tillvaron: Ett helikopterperspektiv!

Göteborg i februari 2024

**Robert Hörnquist, vd**

**Memnuköp**  
Välkommen 7-22

# Om GöteborgsLokaler

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, organisationsnummer 556082-4897 med säte i Göteborg, avger härmed redovisning av bolagets verksamhet under 2023.

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.

Scanna QR-koden med din mobilkamera för att se drönarfilmen från Selma Lagerlöfs Torg



## Ägarförhållande

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 Byggutveckling, Gärdstensbostäder, GöteborgsLokaler, Poseidon och Störningsjouren. Bolaget är ett kommunalt aktiebolag och Göteborgs Stad utser styrelseledamöter, lekmannarevisorer och revisorer.

## Ägardirektiv

GöteborgsLokalers uppdrag beskrivs i det ägardirektiv som beslutades av kommunfullmäktige i Göteborgs Stad i september 2023.

Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning utgör tillsammans med bolagsordning och detta ägardirektiv 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.

#### 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 förvaltade fastighetsinnehavet. Handelsplatsernas utformning ska vara anpassade efter den lokala marknadens behov. De ska vara trygga och ha ett utbud och en servicenivå som matchar kundernas behov. Förvaltnings AB GöteborgsLokaler ska genom ett ömsesidigt samarbete med andra fastighetsägare och övriga intressenter arbeta för trygghets- och trivselskapande åtgärder på handelsplatserna.

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler har en viktig roll när nya bostadsområden växer fram. När nya bostadsområden planeras av kommunala aktörer är bolagets uppdrag att utforma de kommersiella bostadsnära handels- och serviceytorna 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.

Bolaget ska medverka i nationell och internationell kunskapsuppbyggnad och erfarenhetsutbyte kring nya metoder och modeller för byggande, förvaltning och stadsutveckling. Bolagets dialog med Göteborgssamhället är viktig och ska präglas av öppenhet.

I bolagsövergripande dialog som förväntas få stort massmedialt utrymme eller kan få påverkan på koncernen i övrigt ska bolaget samråda med moderbolaget.

Förvaltnings AB GöteborgsLokalers verksamhet styrs, förutom av detta ägardirektiv, av styrande dokument som fastställts av kommunstyrelse, kommunfullmäktige, Stadshus AB eller av Förvaltnings AB Framtiden. Koncernrapportering ska ske enligt av moderbolaget fastställd instruktion.

Ägardirektivet finns i sin helhet att läsa på GöteborgsLokalers hemsida.

## Bolagsstyrning

GöteborgsLokaler har kalenderår som redovisningsperiod. Senaste årsredovisningen godkändes på årsstämman 2023-03-08. Bolagets ettåriga plan har som utgångspunkt Framtidenkoncernens fleråriga affärsplan, inriktningsdokumentet och ägardirektivet. Som ytterligare utgångspunkt har organisationen också Göteborgs Stads budget med kommunfullmäktiges prioriterade mål och uppdrag. Baserat på dessa förutsättningar utformar företaget handlingsplaner för handelsplatserna samt bolagets funktioner och avdelningar. Alla medarbetare är involverade i denna process för att bidra till att skapa och genomföra planerna.

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, huvudprocessen är Förvaltning. Bolaget har under året gjort en företagsövergripande riskanalys som identifierat, analyserat, kategoriserat och utvärderat möjligheter och hot som påverkar GöteborgsLokaler på både strategisk och operationell nivå. Huvudsyftet med analysen är att säkerställa att verksamhetens mål kommer att uppnås. Väsentliga risker har presenterats i bolagets internkontrollplan och därefter har styrelsen fastställt internkontrollplan med övervakningsplan.

GöteborgsLokaler är certifierade inom ISO 9001 Kvalitet (sedan 2015), ISO 14001 Miljö (sedan 2018) och ISO 45001 Arbetsmiljö (sedan 2020).

#### Revisorer och lekmannarevisorer

Den kommunala revisionen är ett lokalt demokratiskt kontrollinstrument med uppdrag att granska den verksamhet som bedrivs i kommunen. Lekmannarevisorer

är förtroendevalda och utses av kommunfullmäktige ur gruppen förtroendevalda revisorer (gruppen benämns som Stadsrevisionen). Lekmannarevisorerna har ett självständigt uppdrag att granska de bolag som helt eller delvis ägs av kommunen. Revisorerna är oberoende och granskar på kommunfullmäktiges uppdrag och därigenom indirekt också för medborgarna. Resultatet av lekmannarevisorernas granskning redovisas i granskningsrapport och granskningsredogörelse, se sid 42. Som aktiebolag har GöteborgsLokaler också revisorer, vilka utses på årsstämman av ägaren Göteborgs Stad. Revisorerna granskar bolaget och avlämnar revisionsberättelse, se sid 40.

## Väsentliga händelser

GöteborgsLokalers uppdrag är att förvalta kommersiella lokaler för handel och service, kontor och offentlig verksamhet. En stor del av lokalerna finns vid de lokala torgen. Utöver bolagets ordinarie verksamhet beskrivs nedan de större väsentliga händelser som skett under 2023.

- Under året har bolagets stora ombyggnation av fastigheten på Engelbrekts-gatan fortgått. Hösten 2023 välkomnade GöteborgsLokaler sju nya och tidigare hyresgäster till stilfulla, moderna och eleganta kontorsytor i hjärtat av Göteborg.

- Ett återbruksprojekt har startat på Kortedala Torg i samband med en större lokaluthyrning och anpassning. Lokalen anpassas till den nya hyresgästens behov med så få förändringar som möjligt utifrån tidigare rumsstruktur. Material behålls i så stor grad som möjligt och ytskikt fräschas upp.

- De större projekten på underhålls- och investeringssidan har varit; arbetet med om- och tillbyggnad av kontorsfastigheten på Engelbrektsgatan 69-71, på Haga Kyrkogata 6 har hela klimatskalet renoverats, på Första Majgatan 2 har garage och till- och utfartsramp renoverats, på Vårväderstorget har tak och fasader målats, fönster och dörrpartier bytts ut och torgytan platsutvecklats med ny inredning och växtlighet. Tre större lokalanpassningar har genomförts där GöteborgsLokaler välkomnat nya hyresgäster till Selma Lagerlöfs Torg, Bergsjön Centrum och Kortedala Torg. En större ombyggnad för befintlig hyresgäst på Höstvädersgatan har genomförts.

- Som en del i Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden har GöteborgsLokaler under 2023 fastighets- och platsutvecklat Vårväderstorget. Vårväderstorget har omgestaltats till Trädgårdstorget och blir en del i den framtida visionen Trädgårdsstaden som skall skapas i Biskopsgården.

- Arbetet med att trygghetscertifiera Vårväderstorget pågår med full kraft, men även på Länsmanstorget, Hjällbo Centrum och Bergsjön Centrum har bolaget genomfört arbeten i syfte att uppnå trygghetscertifiering. BoTryggt 2030 är den modellen bolaget använder, vilken är framtagen av Stiftelsen Tryggare Sverige och handlar om att implementera situationell brottsprevention i stadsbyggandet, det vill säga att bygga bort brott och bygga in trygghet.

- Inom plats- och centrumutveckling arbetar GöteborgsLokaler med platsskapande aktiviteter och genomförde under 2023 runt 130 aktiviteter på de torg som har centrumutveckling, ofta med många hållbara inslag. En viktig satsning har varit Sommartorget som är en aktivitet med extra fokus på barnen i syfte att bidra till meningsfull fritid under sommarlovet. Alla evenemang är gratis att besöka och ta del av vilket är en viktig del för att bygga ett jämlikt Göteborg.

- För att utveckla handlarna och därigenom skapa bättre handelsplatser arbetar bolaget med utbildningar för lokalhyresgästerna. Utbildningarna utformas och specialanpassas i dialog med handlare och utifrån platsens förutsättningar.

- 2023 firade Göteborg sitt 400-årsjubileum. Som en av jubileumsaktörerna bjöd GöteborgsLokaler in alla som känner sig som göteborgare till att memorera och besöka 20 av stadens torg genom ett spel. Torg-memot blev ett av GöteborgsLokalers bidrag till Göteborgs 400-årsjubileum.

- I juni månad 2023 genomförde GöteborgsLokaler en medarbetarundersökning med hjälp av verktyget Great Place to Work. Resultatet för bolaget blev 92 % positiva svar, att jämföra med Sveriges bästa arbetsplatser 2023 som var 95 %. 94 % av medarbetarna upplever GöteborgsLokaler som en mycket bra arbetsplats.

- I slutet av året redovisades resultatet av Framtidenkoncernens stora bostadsundersökning i vilken det finns med ett antal frågor kring de lokala torgen. För GöteborgsLokalers eget ägda handelsplatser blev resultatet följande: (2022 års resultat inom parentes):
  - Helhetsbetygen för torget: 81,9 (81)
  - Tryggheten under butikernas öppettider: 86,7 (85,5)
  - Skötsel av torget (inomhus och utomhus): 86,7 (85,4)De sammanlagda betygsnivåerna ligger redan på en hög nivå och i 2023 års undersökning har betygen stigit ytterligare jämfört med mätningarna från både 2022 och 2021.

- 2023 har varit ännu ett år i en turbulent omgivning i form av krig, hög inflation, höga räntor och gängkriminalitet. GöteborgsLokalers arbete har trots detta löpt på med oförminskad styrka och engagemang. Det samhällsekonomiska läget och den höga inflationen och har bidragit till ökade hyror. De flesta av GöteborgsLokalers hyresavtal är kopplade till KPI, konsumentprisindex. Detta innebar en hyreshöjning på 10,9 % för 2023, vilket är en stor ökning i jämförelse med de senaste årens hyreshöjningar som legat på 1,2 % per år (2015–2020). De stigande energipriserna, inflationen i stort och ökade räntor påverkar såväl hyresgästerna direkt liksom att kunderna får mindre pengar i plånboken vilket gör att 2023 var ett utmanande år för många av lokalhyresgästerna. Samtidigt har bolagets vakansgrad förbättrats till netto 2,6 % vilket gör att bolaget står väl rustade för 2024.

## 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 ljust. Det känns vardagsnära och hemma.

## Värdegrund

GöteborgsLokalers värdegrund togs fram tillsammans med alla medarbetare 2016 och reviderades 2021. Den har sin grund i Göteborgs Stads fyra förhållningssätt.

### 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 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*

## 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.

### 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 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*

## Våra handelsplatser



# GöteborgsLokalers fastigheter

GöteborgsLokalers fastighetsförvaltning arbetar utifrån två uppdrag:

- Ägda fastigheter – förvaltning av eget ägda fastigheter.
- Externförvaltning – fastighetsförvaltning med driftnettoansvar eller intäktsansvar.

## Ägda fastigheter

I de eget ägda fastigheterna är alla ytor kommersiella lokalytor. GöteborgsLokaler har totalförvaltning i dessa fastigheter med fastighetsägar- och driftsnetto ansvar. De kommersiella lokalerna i ägda fastigheter består i huvudsak av kontor, butiker och lager samt fritids- och samlingslokaler. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 161 509 kvadratmeter.

I stadsutvecklingsprojekt deltar GöteborgsLokaler såsom fastighetsägare tillsammans med Framtidenkoncernen och andra aktörer, till exempel i Hjällbo, Biskopsgården och Brunnsbo.

## Externförvaltning

Externförvaltningsuppdragen omfattar lokaler i enskilda hus eller i bostads- och parkeringshus och är av typen totalförvaltning eller ekonomisk förvaltning. GöteborgsLokaler har totalförvaltningsuppdrag med fastighetsutveckling och driftsnettoansvar för Göteborgs Stads Parkering AB. Ekonomisk förvaltning med uthyrning och förädling har GöteborgsLokaler för bolagen inom Framtidenkoncernen och för stadsmiljöförvaltningen. De externförvaltade lokalerna finns primärt i de bostadsområden där bostadskoncernen äger och förvaltar fastigheter. Den uthyrningsbara ytan för externförvaltningen uppgår till 239 254 kvadratmeter.

GöteborgsLokaler har också ett uppdrag att hantera hyresadministrationen för de lokalytor som ägs av Göteborgs Hamn, total yta 1 327 743 kvadratmeter.

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

Scanna QR-koden med  
din mobilkamera för att  
se drönarfilmen från  
Kortedala Torg



# Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden

Kommunfullmäktige i Göteborgs Stad fastslog i budget 2020 en ambition om att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden. Framtidenkoncernen, i vilken GöteborgsLokaler ingår, gavs en central roll i arbetet med att nå målet och tog mot den bakgrunden fram en koncerngemensam strategi för utvecklingsområden i juni 2020. Målet med strategin är att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2030 och utsatta områden år 2035.

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområdena består av tre delar:

- Superförvaltning 2020-2025
- Framtidens stadsutveckling 2020-2030
- Framtidenkoncernens strategi för lokala torg i utvecklingsområden

De lokala torgen i utvecklingsområdena har stor betydelse för områdesutvecklingen och är en viktig del i arbetet med genomförandet av strategin för utvecklingsområdena. GöteborgsLokaler bidrar i arbetet med att få bort stadens områden från polisens lista genom sitt arbete med de torg bolaget äger och förvaltar.

På GöteborgsLokalers hemsida och i sociala media kan du läsa mer om bolagets insatser under *#superförvaltning*.

## Superförvaltning

Sedan 2020 har bolaget gjort insatser inom det som kallas Superförvaltning i den koncerngemensamma strategin. Superförvaltningens insatser är:

- Trygghetssäkrade lokalfastigheter enligt BoTryggt 2030
- Lokal närvaro
- Trygghetsdialoger, med GöteborgsLokalers egna koncept Torgvandring
- Torgvärdar
- Nolltolerans mot kriminella verksamheter i bolagets fastigheter
- Riktiga hyresförhållande
- 24 h åtgärd av klotter och skadegörelse, med GöteborgsLokalers egna koncept Torgkollen
- Sophantering och nedskräpning, med GöteborgsLokalers egna koncept Torgkollen

## Stadsutveckling

Inom stadsutvecklingen prioriterar GöteborgsLokaler ett område i taget.

2023: Vårväderstorget och Länsmanstorget

2024-2025: Hjällbo Centrum

2025: Bergsjön Centrum

## Framtidenkoncernens strategi för lokala torg i utvecklingsområden

Under 2023 har GöteborgsLokaler fastighet- och platsutvecklat Vårväderstorget och Länsmanstorget som en del av stadsutvecklingen i Biskopsgården samt tagit hand om tidigare satsningar. Utveckling sker inom flera insatsområden:

- Mötesplatser och socialt liv
- Verksamheter och funktioner
- Trivsel och profil
- Struktur och flöden

De flesta satsningarna har gjorts på Vårväderstorget som är den största handels- och mötesplatsen i Biskopsgården. Tillsammans med verksamheterna på torget, dialoger med besökare, undersökningar och trygghetsinventeringar togs en vision samt handlingsplan fram för att utveckla och gestalta om torget. Göteborgs Stad har en vision om en trädgårdsstad i Biskopsgården. Den visionen lyfte GöteborgsLokaler in och förstärker genom att skapa Trädgårdstorget.

Vårväderstorget har fått flera ombyggda och nya verksamheter, bland annat är matbutiken Willys ombyggd och nya verksamheter inom service, restaurang och kultur har öppnat. Ett gediget och inkluderande varumärkesarbete är gjort och en ny grafisk profil är framtagen. Nya skyltar och hänvisningsskyltar är på plats i varje entré till torget så att besökare lätt kan hitta, vilket syftar till att öka mobiliteten.

Hösten 2023 blev Vårväderstorget ommålat i den nya färgsättningen. Färgerna skall förstärka torgets identitet som Trädgårdstorget. En av de största åtgärderna är att alla jalousier är borttagna från butiker och verksamheter i gatuplan. Fönster, dörrar och skyltpartier har bytts ut för att öka den upplevda tryggheten. För att skapa säkra lokaler installerar GöteborgsLokaler säkerhetsglas (23 mm P7B skyddsglas). Fasaden delas upp genom att varje skyltparti får en egen färg, detta omfattar också visionen av en trädgårdsstad och småskalighet.

## Vårväderstorget



### Mötesplats och socialt liv

- Ny mötesplats för socialt liv
- Scen och sittyta i soligt läge
- Nya bänkar och bord
- Ny rumslighet på torget
- Nya platser för lek

### Trivsel och profil

- Varumärkesstrategi och ny grafisk profil
- Belysning för trygghet och trivsel
- Mer grönska
- Nya träd
- Utökad städning
- Trygghetscertifiering av torget
- Mobil trädgård

### Verksamheter och funktioner

- Målade fasader som ger torget mer färg
- Nya skyltfönster med säkerhetsglas och bättre belysning
- Nya säkrare och snyggare entrédörrar till butikerna
- Ombyggnation av matbutik
- Mer utbud: restaurang, service och kultur
- Nya skyltar

### Struktur och flöden

- Tillskapar och utvecklar lokaler för verksamheter
- Vi förbättrar och förstärker stråk på och kring torget
- Vi tar tillvara de tillgänglighetsinsatser som gjordes 2018

## Länsmanstorget



### Mötesplats och socialt liv

- Mötesplats och trädgård i soligt läge
- Nya sittytor både ute och inne
- Ny rumslighet på innerorget

### Trivsel och profil

- Varumärkesstrategi och grafisk profil finns
- Belysning för trygghet och trivsel
- Mer grönska
- Utökad städning
- Trygghetscertifiering av torget

### Verksamheter och funktioner

- Fönster och dörrar, godkända enligt trygghetsinventering
- Dygn-runt-öppet gym
- Nya skyltar och dekor
- Fullt uthyr

### Struktur och flöden

- Utvecklar befintliga lokaler tillsammans med lokalhyresgästerna
- Samarbeten med markägare för stråk och flöden till och från torget





# ENGELBREKT

GöteborgsLokalers fastighet på Engelbrektsgatan har under ett par år genomgått en omfattande renovering och ombyggnation. Resultatet har blivit ett hus med unik karaktär där 60-tal möter modern arkitektur. Totalt omfattar fastigheten 6 800 kvadratmeter kontorsyta där tre nya våningsplan tillkommit till de ursprungliga nio. Byggnaden kröns av en takvåning på 350 kvadratmeter med vidunderlig utsikt åt alla väderstreck.

Fastighetsutvecklingen har genomförts med ett tydligt återbruksfokus, något många kontorshyresgäster uppskattar. Inredningdetaljer, såsom dörrar, sanitetsporcellin, pentrydelar i gott skick har sålts vidare med hjälp av Återbruket i Alelyckan.

Hela byggnationen har planerats för att möta de kriterier som ställs inom ramarna för certifieringen Miljöbyggnad silver. Här finns bland annat högt ställda krav på energieffektivitet, solskydd, ljudmiljö och ventilation.

Engelbrekt, som fastigheten kallas, har med sitt centrala läge intresserat flera stora hyresgäster och under hösten 2023 har de första flyttat in i sina nya lokaler. Bland dessa kan nämnas Bostadsbolaget, som hittat "hem" till Engelbrektsgatan igen. Fastigheten är vid tiden för denna årsredovisning uthyrd till 70 % och det finns goda förhoppningar att hyra ut resterande yta under 2024.

Förvaltningsberättelse

## Lokaler för handel och kontor i Göteborg

Runt om i Göteborgsområdet planeras för nya kommersiella verksamheter, främst genom att förtäta och bygga om befintliga handelsplatser, som exempel i området runt Centralstationen, Backaplan, 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 botenplan. För SKF:s gamla lokaler i Gamlestaden utvecklar Stena Fastigheter en ny destination "Distrikt Bearing", projektet startades 2023. I Slakthusområdet utvecklar Higab de anrika Slakthusbyggnaderna till ett område inriktat mot mat och hantverk av hög kvalitet. Centralstationen med intilliggande 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 om att revitalisera Avenyn med nya gatubeläggningar och uppdaterade handelsstråk.

I Sisjön har externhandeln kompletterats med bostäder i olika boendeformer som flerhusbebyggelse och småhus. 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 kvadratmeter yta för blandade verksamheter varav runt 70 000 kvadratmeter 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 i oktober 2020. Utredningen visade 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; 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. Med anledning av detta beslutades om att påbörja revitaliseringsprojektet Focushuset och i november 2023 startade projektet.

### Kontorshyresmarknaden

Det finns många kontorsprojekt som färdigställda i Göteborg under 2023. De nya kontorsbyggnaderna ligger i Gårda, i Gullbergsvass/Lilla Bommen och i Masthuggen. Mycket har hyrts ut under 2022 och i början av 2023 men i takt med att konjunkturen har bromsat in har marknaden för kontor blivit alltmer avvaktande. Det tecknas fortfarande hyreskontrakt i de nyproducerade fastigheterna men med större rabatter än tidigare. Den underliggande hyresnivån har inte sjunkit utan ligger kvar på samma nivåer som 2021/ 2022.

De äldre fastigheterna betingar också ungefär samma hyresnivåer som tidigare. Trots att konsumentprisindex har drivit hyrorna i löpande kontrakt ses ingen ökning av vakanserna på grund av hyresökningar. Däremot har vakanserna ökat i de äldre fastigheterna på grund av att nybyggda fastigheter upplevs som mer attraktiva.



Scanna QR-koden med din mobilkamera för att se drönarfilmen från Tuve Torg



# Finansiell information



Scanna QR-koden med  
din mobilkamera för att  
se drönarfilmen från  
Brunnsbotorget



## Intäkter och resultat

Bolagets hyresintäkter uppgick 2023 till 220,4 mnkr (191,8), vilket är en ökning med 28,6 mnkr mot föregående år. Ökningen beror främst på ökade indexhyror samt tillkommande förhyrningar, lokalanpassningar och ombyggnadstillägg. Per kvadratmeter uppgår hyresintäkten till 1 364 kr (1 192). Hyresbortfallet till följd av vakanser och rabatter minskade till 18,5 mnkr (19,3). Förvaltningsintäkterna om 23,9 mnkr (23,9) består huvudsakligen av arvoden för utförda förvaltningstjänster. Driftskostnader och centrala kostnader uppgår till totalt till -131,0 mnkr (-123,4). Årets underhåll uppgick till -43,7 mnkr (-23,3) vilket motsvarar 145 kronor per kvadratmeter (145). Bolagets finansnetto uppgick 2023 till -12,9 mnkr (-7,9).

Resultat efter finansiella poster uppgick till 7,7 mnkr (11,5). Årets resultat efter bokslutsdispositioner, concernbidrag och skatt uppgick till 5,4 mnkr (11,3).

## 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 2023 är inhämtat från extern oberoende värderare.

Bolagets fastighetsbestånd har ett totalt avkastningsvärde på 2 565 mnkr (2 459) att jämföra med bokfört värde på 1 178 mnkr (1 137). Det totala värdet på 2 565 mnkr motsvarar 15 879 kr/m<sup>2</sup> (15 285).

Årets värdering innebär en ökning av avkastningsvärdet, se inledande not 13 för förklaringen av värdeförändringen.

### Investeringar

Årets investeringar uppgick till 168 mnkr (146) inklusive energiinvesteringar. Främst är det Engelbrektsgratan som är ett stort ombyggnadsprojekt där 108 mnkr (75) har upparbetats innevarande år och beräknas vara klart under 2024.

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.

GöteborgsLokalers finansnetto uppgick år 2023 till -12,9 mnkr (-7,9). I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäktsräntor samt positiv/ negativ finansiell andel/ nedskrivning i koncernföretag 0,1 mnkr (-0,2). Bolagets kostnadsräntor avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden uppgick till 5,5 mnkr (1,9).

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 2,2 % (1,3) beräknat som finansnettot i relation till genomsnittlig 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 %	+/- 2,4
Drifts- inkl. centrala kostnader	1 %	-/+ 1,3
Hyresbortfall	10 %	-/+ 1,9
Underhållskostnader	10 kr/m <sup>2</sup>	-/+ 1,6

### Kontraktens löptid

De flesta hyreskontrakt, cirka 50 %, 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 tjugo största hyresgästerna står för ca 80 % av hyresvärdet.

### Vakans

Bruttovakansgraden för bolagets lokaler var vid årsskiftet 8,7 % (12,2), vilket motsvarar en yta om cirka 14 131 m<sup>2</sup> (19 683). En stor del av vakansen, cirka 9 946 m<sup>2</sup> (10 820) är avställda i väntan på ombyggnad. Den justerade bruttovakansen till reell vakans blir 2,6 % (5,5).

### Finansiell ställning

GöteborgsLokaler har en stark finansiell ställning. Det egna kapitalet uppgår vid periodens slut till 448 mnkr (445). Den synliga soliditeten uppgår till cirka 31 % (33). Utifrån fastigheternas beräknade avkastningsvärde uppgår bolagets justerade egna kapital till 1 605 mnkr (1 611) efter beaktande av uppskjuten skatt. Detta ger en justerad soliditet på cirka 59 (62) %.

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 892 mnkr (773). Bolaget har tillgång till såväl en intern rörelsekredit som en intern lånelimit i Förvaltnings AB Framtidens kontostruktur inom Göteborgs Stads concernkonto. Totala lån uppgick under året till i genomsnitt 832 mnkr (767).

Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 76 % (73). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 35 % (31).

## Hållbarhetsredovisning

För information om Framtidenkoncernens hållbarhetsarbete hänvisas till Förvaltnings AB Framtidens, 556012-6012, års- och hållbarhetsredovisning för 2023 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på [www.framtiden.se](http://www.framtiden.se). GöteborgsLokaler omfattas inte av reglerna i årsredovisningslagen om att hållbarhetsredovisa. För mer information om GöteborgsLokalers hållbarhetsarbete, se längre fram i den här årsredovisningen.

## Utsikter 2024

### Fastighetsförvaltning

Det samhällsekonomiska läget har försämrats ytterligare under det senaste året med fortsatt hög inflation och höjda räntor. De flesta av GöteborgsLokalers hyresavtal är kopplade till KPI, konsumentprisindex. Detta innebär en hyreshöjning på 6,5 % för 2024 (10,9 % för 2023), vilket historiskt sett är stora öknings i jämförelse med de senaste årens hyreshöjningar som legat på 1,2 % per år (2015-2020). Fokus inom fastighetsförvaltningen kommer ligga på att behålla en hög uthyrningsgrad trots konjunkturen, en effektiv förvaltning för att uppnå låga driftskostnader och ett stabilt driftsnetto.

### Stads-, fastighets- och platsutveckling

I Hjällbo Centrum har ett fastighets- och platsutveckling startat som kommer att pågå under 2024-2025. Parallellt pågår ett stadsutvecklingsprojekt där GöteborgsLokaler och Poseidon samverkar för fler bostäder vid torget. Vårvåderstorgets omgestaltning är färdig och kommer att invigas under våren 2024.

I bolagets kontorsfastighet på Engelbrektsgratan kommer inflyttningar och lokalanpassningar fortsätta under 2024. Fastigheten är vid årsskiftet 2023/2024 uthyrd till 70%.

På Dr Fries Torg, Kortedala Torg, Bergsjön Centrum genomförs mindre fastighetsutvecklingsprojekt. Underhåll och investeringar under 2024 har tyngdpunkt på solceller, klimatskal och byte av tekniska system i fastigheterna.

Under 2024 pågår arbetet med ny detaljplan för fastigheten Avenyn 18 i kombination med ett upprustningsprojekt av Avenyn, ett samarbetsprojekt mellan fastighetsägare och Göteborgs Stad.

I Brunnsbo pågår ett stadsutvecklingsprojekt som innebär förtätning av bostäder och flytt av befintligt torg, ny spårvagnsdragning och ny tågstation.

### Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden

I *Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden* fortsätter GöteborgsLokaler att bidra inom alla de tre delarna i strategin (läs mer på sid 14). GöteborgsLokaler är i mål med sina insatser inom Superförvaltningen 2023 och utmaningen framöver är att bibehålla och fortsätta utveckla de insatser som ger störst önskade effekter. Under 2024 kommer en uppdaterad strategi för Framtidenkoncernens fortsatta arbete med de utsatta områdena i Göteborg.

### Hållbarhet

Hållbarhetsarbetet under 2024 kommer fortsatt att fokusera på lägre klimatpåverkan från energiförbrukning samt från renovering och nybyggnation. Detta genom fortsatta investeringar i solceller samt genom användning av mer klimatsmarta material och återbruk utifrån hållbara affärsmodeller. Läs mer på sid 48.

### HR och digitalisering

Inom HR fortsätter GöteborgsLokaler sitt kvalitetsarbete inom ramen för bolagets certifiering ISO 45001:2018. Arbetsmiljön ska fortsatt ligga i framkant och GöteborgsLokaler skall vara en säker, trygg och inkluderande arbetsplats. Bolaget skall ta väl hand om det engagemang som finns bland medarbetarna.

GöteborgsLokaler kommer att fortsätta att vidareutveckla digitala lösningar för att skapa nytta för hyresgäster och medarbetare samt för minskad administration. Informationssäkerhet och vaksamhet kring informationspåverkan är två viktiga områden för bolaget.

### Ekonomi och påverkan på resultatet

GöteborgsLokaler förväntas göra ett positivt resultat efter finansnetto 2024.

## Fem år i sammandrag

(För definitioner, se not 25)

BELOPP I MNKR OM EJ ANNAT ANGES	2023	2022	2021	2020	2019
<b>RESULTATRÄKNING</b>					
Hysesintäkter, brutto	239,7	211,1	204,7	213,2	192,9
Hysesbortfall	-19,3	-19,3	-21,0	-20,8	-14,8
Hysesintäkter, netto	220,4	191,8	183,7	192,4	178,1
Förvaltningsintäkter	23,9	23,9	31,3	24,6	22,5
Driftskostnader	-123,8	-116,6	-115,0	-104,7	-95,6
Underhållskostnader	-43,7	-23,3	-19,3	-23,8	-37,7
Fastighetskostnader	-7,8	-7,8	-7,3	-7,5	-7,6
Driftsöverskott	69,0	68,0	73,4	81,0	59,8
Avskrivningar i förvaltningen	-41,7	-41,8	-45,0	-44,1	-39,2
Nedskrivningar och återförda nedskrivningar	-	-	-	-	11,3
Centrala kostnader	-7,2	-6,8	-6,2	-6,7	-5,3
Övriga rörelseintäkter	0,4	0,1	28,2	33,1	32,5
Övriga rörelsekostnader	-	-	-59,9	-33,0	-32,5
Finansnetto	-12,9	-7,9	-8,0	-16,4	-18,6
Resultat efter finansnetto	7,7	11,6	-17,5	13,9	7,9
Bokslutsdispositioner	-0,9	2,7	17,8	-7,8	-16,9
Skatt på årets resultat	-1,4	-2,9	-0,0	-2,2	-1,6
<b>Årets resultat</b>	<b>5,4</b>	<b>11,3</b>	<b>0,2</b>	<b>3,9</b>	<b>-10,7</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>					
Fastigheter	1 094,6	1 057,2	1 046,9	1 138,4	1 120,3
Övriga anläggningstillgångar	475,3	388,9	298,3	249,6	265,9
Omsättningstillgångar	49,4	45,9	92,1	35,0	28,7
Eget kapital	447,6	445,3	434,0	421,8	417,9
Obeskattade reserver	72,4	66,5	65,2	64,7	48,9
Avsättningar	66,2	66,1	63,2	63,3	61,2
Låneskulder (räntebärande)	850,0	740,0	640,0	640,0	768,5
Rörelseskulder	183,1	174,2	234,5	233,3	118,4
<b>FASTIGHETER</b>					
Taxeringsvärden	824,9	829,3	773,4	786,3	802,7
Lokalyta, m <sup>2</sup>	161 509	160 895	160 365	177 256	176 557
Fastighetsinvesteringar	167	146	139	87	253
Avkastningsvärde	2 564,6	2 459,3	2 311,1	2 177,6	2 085,5

BELOPP I MNKR OM EJ ANNAT ANGES	2023	2022	2021	2020	2019
<b>FINANSIERING</b>					
Soliditet, %	31	33	34	33	32
Justerad soliditet, %	59	62	60	56	55
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	6,5	4,3	6,8	10,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,6	1,7	1,5	1,8
Genomsnittlig låneränta, %	2,2	1,3	1,1	1,4	0,6
Kassaflöde, exkl investeringar	49,4	53,4	58,2	58	35,8
<b>PERSONAL</b>					
Medelantal anställda	51	48	65	63	61
Sjukfrånvaro, %	0,6	1	2,7	3,8	6,2
<b>FÖRVALTNING</b>					
Bruttohyra lokaler, kr/m <sup>2</sup>	1 484	1 312	1 276	1 203	1 093
Hysesbortfall lokaler, kr/m <sup>2</sup>	-120	-120	-131	-117	-84
Driftskostnader, kr/m <sup>2</sup>	-767	725	717	591	541
Underhållskostnader, kr/m <sup>2</sup>	-271	145	121	134	214
Centrala kostnader kr/m <sup>2</sup>	-45	42	39	38	30
Driftsöverskott, kr/m <sup>2</sup>	427	422	458	457	339
Vakansgrad lokaler, %	8,7	12,2	13,1	13	12,7

## Styrelsens förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står (kronor):

<b>Ingående balanserade vinstmedel</b>	<b>379 672 236</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>5 438 117</b>
<b>Summa</b>	<b>385 110 353</b>

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

Utdelning 317,60 kr per aktie	3 970 000
I ny räkning balanseras	381 140 353
<b>Summa</b>	<b>385 110 353</b>

## Resultat och ställning

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

## Yttrande från styrelsen enligt ABL 18 kap 4 §

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 st. (försiktighetsregeln).

Den föreslagna utdelningen är ett led i en skattemässig disposition, där koncernen utnyttjar bolagets skattemässiga underskott. Den föreslagna utdelningen motsvaras således av ett mottaget koncernbidrag, efter avdrag för skatt. Ingen värdeöverföring har ägt rum, då erhållet koncernbidrag och föreslagen utdelning ska ses i ett sammanhang.

Utdelning och koncernbidrag kommer att betalas den 28 mars 2024.

## Finansiella rapporter

## Resultaträkning

TKR

	NOT	2023	2022
<b>INTÄKTER</b>			
Hysesintäkter	2, 6	220 375	191 751
Förvaltningsintäkter	3, 6	23 914	23 893
<b>Summa intäkter</b>		<b>244 289</b>	<b>215 644</b>
<b>KOSTNADER I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6	-123 800	-116 570
Underhållskostnader		-43 693	-23 262
Fastighetsskatt		-7 757	-7 839
<b>Summa kostnader i fastighetsförvaltningen</b>		<b>-175 250</b>	<b>-147 671</b>
<b>Driftsöverskott</b>		<b>69 039</b>	<b>67 973</b>
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	-41 670	-41 800
<b>Bruttoresultat</b>		<b>27 369</b>	<b>26 173</b>
Centrala kostnader	5, 8	-7 203	-6 831
Övriga rörelseintäkter	6, 9	411	111
Övriga rörelsekostnader	5, 9	-	-
		<b>-6 792</b>	<b>-6 720</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>20 577</b>	<b>19 453</b>
Finansiella intäkter		79	13
Resultat från andelar i koncernföretag		38	-159
Finansiella kostnader		-12 968	-7 755
<b>Finansnetto</b>	10	<b>-12 851</b>	<b>-7 901</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 726</b>	<b>11 552</b>
Bokslutsdispositioner	11	-876	2 653
Skatt på årets resultat	12	-1 412	-2 936
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>5 438</b>	<b>11 269</b>

## Balansräkning

TKR

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	13		
Förvaltningsfastigheter		1 094 598	1 057 217
Inventarier och övriga anläggningstillgångar		84 892	81 551
Pågående ombyggnad		344 820	260 377
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 524 310</b>	<b>1 399 145</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14	45 576	46 964
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Långfristiga fordringar		15	15
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>45 631</b>	<b>47 019</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 569 941</b>	<b>1 446 164</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Korta fordringar</i>			
Kundfordringar		975	1 257
Fordringar hos koncernbolag		7 331	4 945
Kortfristig fordran mot Göteborgs Stad		234	1 285
Övriga fordringar		35 607	33 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	5 221	5 004
<b>Summa korta fordringar</b>		<b>49 368</b>	<b>45 944</b>
<i>Kassa och bank</i>			
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>49 368</b>	<b>45 944</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 619 309</b>	<b>1 492 108</b>

Balansräkning (tkr) forts.

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000	1 000
Uppskrivningsfond		54 050	54 050
Reservfond		7 400	7 400
<i>Summa bundet eget kapital</i>		62 450	62 450
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		379 672	371 579
Årets resultat		5 438	11 269
<i>Summa fritt eget kapital</i>		385 110	382 848
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>447 560</b>	<b>445 298</b>

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	11	72 425	66 549
<i>Summa obeskattade reserver</i>		72 425	66 549
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Uppskjuten skatteskuld	16	66 178	66 099
<i>Summa avsättningar</i>		66 178	66 099
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden	17	850 000	740 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		850 000	740 000
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		57 011	54 211
Skulder till koncernbolag		42 283	34 254
Skulder till Göteborgs Stad		9 241	5 846
Skatteskuld		1 500	391
Övriga skulder		1 657	1 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	71 454	77 878
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		183 146	174 162
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 619 309</b>	<b>1 492 108</b>

## Förändringar i eget kapital

	AKTIEKAPITAL	UPPSKRIVNINGSFOND	RESERVFOND	FRITT EGET KAPITAL
Ingående balans 2022-01-01	1 000	54 050	7 400	371 579
Årets resultat				11 269
<i>Utgående balans 2022-12-31</i>	<i>1 000</i>	<i>54 050</i>	<i>7 400</i>	<i>382 848</i>
Ingående balans 2023-01-01	1 000	54 050	7 400	382 848
Utdelning				-3 176
Årets resultat				5 438
<i>Utgående balans 2023-12-31</i>	<i>1 000</i>	<i>54 050</i>	<i>7 400</i>	<i>385 110</i>

Aktiekapitalet utgörs av 10 000 aktier med kvotvärde 100 kr.

## Kassaflödesanalys

TKR

	NOT	2023	2022
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>			
Rörelseresultat		20 577	19 453
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	20	42 752	41 759
Erhållen ränta		79	13
Erlagd ränta		-12 173	-7 442
Betald skatt		-	-99
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>51 235</b>	<b>53 684</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>	21	<b>-3 824</b>	<b>40 119</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>47 411</b>	<b>93 803</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i byggnader och pågående ombyggnad		-165 132	-143 987
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-2 785	-885
Försäljning av andra anläggningstillgångar		-	28
Minskning finansiella anläggningstillgångar		1 426	1 902
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-166 491</b>	<b>-142 942</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden		118 256	112 572
Minskning av låneskulder, moderbolaget Framtiden		-	-100 000
Aktieägartillskott		-	18 262
Koncernbidrag		4 000	18 305
Utdelning		-3 176	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>119 080</b>	<b>49 139</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>			
Outnyttjade kreditlöften		158 398	166 654
<b>Summa disponibla medel</b>	17	<b>158 398</b>	<b>166 654</b>
<b>RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD</b>			
Nettolåneskuld vid årets ingång		-773 346	-760 774
Ökning/minskning av koncernintern skuld		-118 256	-12 572
<b>Räntebärande nettolåneskuld</b>		<b>-891 602</b>	<b>-773 346</b>

## Noter med redovisningsprinciper

## BELOPP I TKR OM INTE ANNAT ANGES

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

## 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.

## Materiella anläggningstillgångar

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

## Förvaltningsfastigheter

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

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

Tillkommande utgifter aktiveras om en komponent till väsentlig del byts ut. Även helt nya komponenter aktiveras. Vid byte av komponent görs en utranering av eventuellt kvarvarande värde av den ersatta komponenten. Denna utraneringskostnad redovisas i resultaträkningen som avskrivning i fastighetsförvaltningen.

Övriga tillkommande utgifter som inte innebär utbyte av komponent till väsentlig del redovisas som kostnad i den period de uppkommer som underhåll eller reparation.

Kostnader för uttagande av pantbrev inräknas i anskaffningsvärdet i den mån de bedöms ge ekonomisk nytta, i annat fall redovisas de som driftskostnader.

Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

I samband med bokslutet görs en värdering per fastighet. För fastigheter som vid värderingstillfället har ett högre bokfört värde än det aktuella bedömda verkliga värdet görs en individuell prövning. Nedskrivning görs efter denna prövning med erforderligt belopp.

Tidigare gjorda nedskrivningar prövas vid varje bokslutstillfälle. 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

## 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 hänför sig 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 prövas 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 indelningsgrund har inte bedömts vara aktuell.

**Not 2 Hyresintäkter**

HYRESINTÄKTER	2023	2022
Lokaler	215 320	187 064
Övrigt	5 055	4 687
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>220 375</b>	<b>191 751</b>

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

LOKALER	2023	2022
Inom ett år	231 253	193 608
1-5 år	698 975	595 892
> 5 år	327 414	245 032
<b>Summa</b>	<b>1 257 642</b>	<b>1 034 532</b>

Av bolagets kontraktsporfölj per 2023-12-31 är 1 % (1) av hyresvärdet (årshyror) uppsägningsbart inom ett år, 64 % (62) senare än ett år men inom fem år och 35 % (37) senare än fem år.

De flesta hyreskontrakt, cirka 32 % (28), 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**

	2023	2022
Förvaltningsuppdrag	23 766	23 765
Övrigt	148	128
<b>Summa förvaltningsintäkter</b>	<b>23 914</b>	<b>23 893</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2023	2022
Värme	-12 104	-11 103
El och gas	-7 232	-6 539
Vatten och avlopp	-2 634	-2 390
Avfallshantering	-2 917	-1 751
Fastighetsskötsel	-14 457	-11 580
Reparationer	-6 229	-5 614
Driftsadministration	-68 340	-67 077
Övriga driftskostnader	-9 887	-10 516
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-123 800</b>	<b>-116 570</b>

**Operationella leasingkostnader**

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

	2023	2022
Inom ett år	4 205	3 771
1-5 år	7 795	9 698
> 5 år	-	-
<b>Summa</b>	<b>12 000</b>	<b>13 469</b>
Räkenskaps årets betalda leasingavgifter	4 069	3 849

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

	2023	2022
<i>Medelantal anställda</i>		
Kvinnor	30	27
Män	21	21
<b>Summa medelantal anställda</b>	<b>51</b>	<b>48</b>
<i>Redovisning av könsfördelning i styrelse och företagsledning, andel kvinnor</i>		
Styrelsen	43%	43%
Övriga ledande befattningshavare	50%	50%
<i>Löner och ersättningar samt sociala kostnader inklusive personalkostnader</i>		
Löner och andra ersättningar	-31 421	-29 444
Sociala kostnader	-16 979	-16 576
<b>Summa löner och ersättningar</b>	<b>-48 400</b>	<b>-46 020</b>
(varav pensionskostnad)	(-4 074)	(-4 687)
Av företagets pensionskostnader avser 397 tkr (396) företagets vd.		
<i>Löner och ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda</i>		
Vd, styrelse	-1 405	-1 402
Övriga anställda	-30 016	-28 042
<b>Summa löner och ersättningar</b>	<b>-31 421</b>	<b>-29 444</b>

Något bonussystem finns inte inom bolaget. Vd äger rätt till premiebestämd tjänstepension på 30 % av ordinarie lön. Övriga ledande befattningshavare följer ITP-planen.

Kostnader för personal hänförs till drifts-, centrala administrationskostnader och övriga rörelsekostnader efter arbetsfunktion.



### Avgångsvederlag

Med vd har träffats avtal om en ömsesidig uppsägningstid på sex månader samt ett avgångsvederlag på 18 månader vid uppsägning från bolagets sida. Övriga ledande befattningshavare följer kollektivavtal.

### Not 6 Upplysningar om närstående samt koncerninterna transaktioner

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler är dotterbolag till moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden med koncernorganisationsnummer 556012-6012. Säte i Göteborg.

Bolaget står under bestämmande inflytande från moderbolaget Göteborgs Stads-hus 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

	2023	2022
<i>Andel av totala intäkter</i>		
Koncernbolag	10 %	10 %
Göteborgs Stad	40 %	41 %
<i>Andel av totala kostnader i rörelseverksamhet</i>		
Koncernbolag	2 %	3 %
Göteborgs Stad	18 %	20 %

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

	2023	2022
<i>Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen</i>		
Immateriella anläggningskostnader	-	-
Markanläggningar	-1 071	-1 071
Byggnader	-35 492	-35 780
Byggnadsinventarier	-5 028	-4 870
Bredbandsnät	-40	-39
Inventarier bredband	-39	-40
<b>Summa avskrivningar i fastighetsförvaltningen</b>	<b>-41 670</b>	<b>-41 800</b>
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>-41 670</b>	<b>-41 800</b>

### Not 8 Centrala kostnader

	2023	2022
Central kostnad	-7 203	-6 831
<b>Summa centrala kostnader</b>	<b>-7 203</b>	<b>-6 831</b>
I centrala kostnader ingår betalt arvode till revisionsbyrå: Revisionsarvode Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	-	-186
Revisionsarvode Ernst & Young Aktiebolag	-186	-
Rådgivning Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	-	-3
<b>Summa arvode</b>	<b>-186</b>	<b>-189</b>

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmanrevision med 157 tkr (146).

### Not 9 Övriga rörelseintäkter och kostnader

	2023	2022
<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
Övrigt	411	111
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>411</b>	<b>111</b>
<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
Övrigt	-	-
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 10 Finansnetto

	2023	2022
<i>Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar</i>		
Ränteintäkter externt	79	13
<b>Summa finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar</b>	<b>79</b>	<b>13</b>
<i>Finansiella poster hänförliga till företagets skulder</i>		
Räntekostnader moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden	-18 420	-9 689
Räntekostnader externt	-5	-
Aktiverad ränta	5 457	1 934
<b>Summa finansiella poster hänförliga till företagets skulder</b>	<b>-12 968</b>	<b>-7 755</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-12 889</b>	<b>-7 742</b>

### Not 11 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Avskrivningar utöver plan	-5 876	-1 347
Erhållna koncernbidrag från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden	5 000	4 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-876</b>	<b>2 653</b>
IB Ackumulerade avskrivningar utöver plan + avsättning	66 549 5 876	65 201 1 348
<b>UB Ackumulerade avskrivningar utöver plan</b>	<b>72 425</b>	<b>66 549</b>
IB Summa obeskattade reserver + summa avsättningar	66 549 5 876	65 201 1 348
<b>UB Summa obeskattade reserver</b>	<b>72 425</b>	<b>66 549</b>

### Not 12 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt	-1 333	-42
Uppskjuten skatt avseende förändringar i temporära skillnader	-79	-2 894
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-1 412</b>	<b>-2 936</b>

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

	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	6 850	14 205
Skatt enligt gällande skattesats	-1 411	-2 926
Bokförda ej skattepliktiga intäkter	10	1
Bokförda ej avdragsgilla kostnader	-11	-11
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>-1 412</b>	<b>-2 936</b>

## Not 13 Förvaltningsfastigheter

Marknadsvärde	2023	2022
Ingående marknadsvärde	2 459 316	2 311 143
Investeringar	166 747	145 482
Övrig värdeförändring	-61 504	2 691
<b>Utgående marknadsvärde</b>	<b>2 564 559</b>	<b>2 459 316</b>

Vid varje årsskifte värderas bolagets fastighetsbestånd och varje fastighet åsätts ett marknadsvärde. Värdena ska spegla det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna marknaden. Marknadsvärdet är inhämtat från en extern oberoende värderare.

Värdet bestäms genom en avkastningsbaserad värderingsmetod grundat på kassaflödesanalyser med en kalkyltid på minst 10 år. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserade på värderarens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. I prognostiseringen av framtida kassaflöden tas hänsyn till objektets läge, användning, ålder och underhållsstatus. Hyresinbetalningarna baseras på befintliga hyreskontrakt och när kontrakten löper ut antas en marknadsmässig hyresnivå. Kostnader för drift, underhåll och administration baseras på faktiska kostnader i kombination med erfarenheter från jämförbara objekt. Extern värderare besiktigar varje fastighet minst vart tredje år.

Direktavkastningskravet mellan fastigheterna varierar mellan 4,46 % (4,16) och 7,95 % (7,59) .

## Mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	63 081	63 081
Försäljningar/utrangeringar	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>63 081</b>	<b>63 081</b>
Ingående uppskrivning	69 295	69 295
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>69 295</b>	<b>69 295</b>
<b>Utgående bokfört restvärde mark</b>	<b>132 376</b>	<b>132 376</b>
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>198 304</b>	<b>198 304</b>

## Markanläggningar

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	24 505	25 599
Försäljningar/utrangeringar	-	-1 094
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>24 505</b>	<b>24 505</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 868	-4 797
Årets avskrivningar	-1 071	-1 071
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 939</b>	<b>-5 868</b>
<b>Utgående planenligt restvärde markanläggningar</b>	<b>17 566</b>	<b>18 637</b>

## Bredbandsnät byggnad

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	786	786
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>786</b>	<b>786</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-469	-430
Årets avskrivningar	-40	-39
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-509</b>	<b>-469</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>277</b>	<b>317</b>

## Byggnad

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	1 765 372	1 718 147
Under året överfört från pågående ombyggnad	73 706	47 225
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 839 078</b>	<b>1 765 372</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-835 300	-799 624
Årets avskrivningar	-35 388	-35 676
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-870 688</b>	<b>-835 300</b>
Ingående uppskrivningar	4 815	4 919
Årets avskrivning på uppskrivningar	-104	-104
<b>Utgående uppskrivningar</b>	<b>4 711</b>	<b>4 815</b>
Ingående nedskrivningar	-29 000	-29 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-29 000</b>	<b>-29 000</b>
<b>Utgående planenligt restvärde byggnad</b>	<b>944 101</b>	<b>905 887</b>
<b>Summa förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 094 320</b>	<b>1 057 217</b>
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>626 624</b>	<b>630 948</b>

Avskrivningar sker löpande på anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade nedskrivningar. Ackumulerade nedskrivningar utgör nedskrivningar brutto före avskrivning. Återstående kvarvarande ackumulerade nedskrivningar efter avskrivningar uppgår till 27 839 (28 129) tkr.

## Inventarier

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	123 325	119 332
Inköp	441	669
Försäljning/utrangeringar	-505	-297
Under året överfört från pågående ombyggnad	8 245	3 621
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>131 506</b>	<b>123 325</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-41 774	-37 161
Försäljningar/utrangeringar	505	297
Årets avskrivningar	-5 067	-4 910
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-46 336</b>	<b>-41 774</b>
<b>Utgående planenligt restvärde inventarier</b>	<b>85 170</b>	<b>81 551</b>

## Pågående ombyggnad

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	260 377	167 007
Under året nedlagda kostnader	167 811	145 773
Under året kostnadsfört	-	13
Moms inklusive utfakturerat	-	-1 570
Under året överfört till anläggningstillgångar	-83 368	-50 846
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>344 820</b>	<b>260 377</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>344 820</b>	<b>260 377</b>

**Not 14 Andelar i koncernföretag**

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	68 269	70 331
Återbetalda insatser	-1 426	-1 902
Årets anskaffning	-	-
Årets resultatandel	38	-160
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>66 881</b>	<b>68 269</b>
Ingående nedskrivningar	-21 305	-21 305
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-21 305</b>	<b>-21 305</b>
<b>Utgående planenligt restvärde andelar i koncernföretag</b>	<b>45 576</b>	<b>46 964</b>

Koncernföretag *Dunfin Samfällighetsförening*  
 Organisationsnummer 717918-3996  
 Antal andelar 1  
 Kapitalandel 95  
 Bokf. värde 45 200  
 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 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023	2022
Förutbetalda kostnader	4 981	1 843
Upplupna intäkter	240	3 161
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>5 221</b>	<b>5 004</b>

*Varav koncerninternt* 1 373 1 070

**Not 16 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:

	2023	2022
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>		
Skillnad redovisat värde/skattemässigt värde fastighet	-66 178	-66 099
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>		
Övriga temporära skillnader	-	-
<b>Uppskjuten skuld/skattefordran, netto</b>	<b>-66 178</b>	<b>-66 099</b>

**Not 17 Skulder till moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden**

	Inom 1 år	1-5 år
<b>Låneskulder</b>		
Skulder till moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden	-	850 000
<b>Summa låneskulder</b>	<b>-</b>	<b>850 000</b>

Lån har förnyats i januari 2024 med förfall januari 2025.

**Checkräkningskredit mot moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden**

	2023	2022
Beviljad kreditlimit	200 000	200 000
Outnyttjad del	-158 398	-166 654
Utnyttjad kreditbelopp	41 602	33 346

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023	2022
Upplupna räntekostnader	1 684	889
Upplupna kostnader för underhåll	47	27
Upplupna pågående ombyggnadskostnader	-	18 738
Upplupna kostnader för el, värme och liknande	3 060	2 846
Upplupna personalkostnader	3 105	3 038
Förutbetalda hyresintäkter	61 341	50 997
Övriga poster	2 217	1 343
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>71 454</b>	<b>77 878</b>

*Varav koncerninternt* 31 232 24 755

**Not 19 Eventualförpliktelser**

	2023	2022
Stämpelskatt vid fastighetsförvärv, för vilka uppskov erhållits	11 609	11 609
Ansvarsbelopp, arbetsgivarorganisationen Fastigo	585	714
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>12 194</b>	<b>12 323</b>

**Not 20 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet**

	2023	2022
Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar avseende materiella anläggningstillgångar.	41 670	41 800
Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar.	-	-28
Övrigt	1 082	-13
<b>Summa justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet</b>	<b>42 752</b>	<b>41 759</b>

**Not 21 Kassaflöde från förändring i rörelsekapital**

	2023	2022
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	-2 424	-9 232
Ökning (+) / minskning (-) av rörelse-skulder	-1 400	49 351
<b>Summa kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>	<b>-3 824</b>	<b>40 119</b>

**Not 22 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 behövs göras på bolagets fastigheter eller andelar i intresseföretag.

**Not 23 Finansiell riskhantering**

All finansiell verksamhet och riskhantering inom koncernen är samordnad och hantearas av moderbolaget under Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar som är upprättade inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer. De koncerngemensamma 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 24 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 företagets skulder exklusive av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förhållande till finansiella kostnader avseende företagets skulder.

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

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

**Driftsöverskott, kr/m<sup>2</sup>.** Bruttoresultat exklusive av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förvaltningen i förhållande till total yta.

## Not 25 Vinstdisposition

### Förslag till vinstdisposition

*Till årsstämman förfogande står:*

Ingående balanserade vinstmedel	379 672
Årets resultat	5 438
<b>Summa</b>	<b>385 110</b>

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

Utdelning, 397 (317,60) kr per aktie	3 970
I ny räkning balanseras	381 140
<b>Summa</b>	<b>385 110</b>

## Not 26 Händelser efter balansdagen

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

De finansiella rapporterna undertecknas den 7 februari 2024 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 7 mars 2024.

Årsredovisningen undertecknades av samtliga den 7 februari 2024

Ingela Tuvegran  
Styrelseordförande

Pontus Varga  
Vice ordförande

Kristoffer Filipsson

Peter Olausson

Robert Hörnquist  
Verkställande direktör

Cajsa Ottesjö

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2024-02- Ernst & Young Aktiebolag,

Vår granskningsrapport har lämnats 2024-02-07

Anders Linusson  
Auktoriserad revisor

Gun Cederborg  
Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer

Susanne Zetterberg Jensen

# 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 räkenskapsåret 2023. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 6-38 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 2023 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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.

#### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 7 februari 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-5 samt 43-57. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionssed 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### 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 av Förvaltnings AB GöteborgsLokaler för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed 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. 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, eller
- 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 revisionssed 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den \_\_\_\_ februari 2024

Ernst & Young Aktiebolag

Anders Linusson

*Auktoriserad revisor*

## Granskningsrapport för 2023

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 2023. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv.

En sammanfattning av granskningen har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör i en granskningsredogörelse.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Göteborg den 7 februari 2024

Gun Cederborg  
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige  
i Göteborgs kommun

Susanne Zetterberg Jensen  
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige  
i Göteborgs kommun

## Styrelse, företagsledning och revisorer

STYRELSE		FÖDD ÅR	INVALD ÅR
Ingela Tuvegran	ordförande (S)	1951	2023
Pontus Varga	vice ordförande (M)	1964	2022
Cajsa Ottesjö	ledamot (V)	1949	2023
Peter Olausson	ledamot (D)	1975	2023
Kristoffer Filipsson	ledamot (C)	1987	2023
Peter Ljunggren	suppleant (M)	1975	2019
Johanna Azar	suppleant (MP)	1982	2023

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	
Anders Linusson	Ernst & Young Aktiebolag
Gun Cederborg	lekmannarevisor
Susanne Zetterberg Jensen	lekmannarevisor

## Fastighetsförteckning

FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	Uthyrningsbar LOA* m <sup>2</sup>				TOTAL AREA	TAX. VÄRDE, TKR	BOKFÖRT VÄRDE**, TKR
		KONTOR	BUTIK	INDUSTRI - LAGER	ÖVRIGT			
<b>CENTRUM</b>								
Guldheden 62:1	Dr Fries Torg 6	161	0	116	1 686	1 963	0	4 338
Heden 24:12	Engelbrektslg 69-71	5 954	0	0	25	5 979	66 676	30 362
Landala 10:25	Landalagången 3	0	0	0	1 780	1 780	0	29 801
Lorensberg 53:3	Kungssportsavenyn 18	687	795	0	0	1 482	49 400	40 736
Majorna 723:7	Karl Johansgatan 12	921	0	0	0	921	0	1 306
Sävenäs 66:2	Uddeholmsgatan 5	202	0	0	326	528	0	238
Vasastaden 8:10	Haga Kyrkogata 6	1 509	0	0	0	1 509	0	2 408
<b>Summa Centrum</b>		<b>9 434</b>	<b>795</b>	<b>116</b>	<b>3 817</b>	<b>14 162</b>	<b>116 076</b>	<b>109 189</b>
<b>VÄSTER</b>								
Järnbrott 164:2	Topasgatan 58	700	0	46	2 700	3 446	0	23 390
Järnbrott 131:3	Högsbogatan 38	0	0	0	2 758	2 758	18 565	21 788
Järnbrott 82:3	Axel Dahlströms Torg 1	480	1 662	0	34	2 176	11 376	14 299
Järnbrott 83:2	Axel Dahlströms Torg 3	0	122	0	2 226	2 348	12 557	6 788
Styrsö 3:183	Brattenvägen 13	0	0	0	1 142	1 142	0	5 405
<b>Summa Väster</b>		<b>1 180</b>	<b>1 784</b>	<b>46</b>	<b>8 860</b>	<b>11 870</b>	<b>42 498</b>	<b>71 670</b>
<b>HISINGEN</b>								
Backa 1:3	Brunnsbotorget 3	0	2 018	766	0	2 784	13 384	13 013
Backa 104:1	Lisa Sass gata 22-24	2 875	0	0	46	2 921	16 690	17 516
Backa 104:7	Lisa Sass gata 12	0	0	0	4 154	4 154	69 568	47 205
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	174 508
Backa 257:1	Selma Lagerlöfs Torg	1 121	3 365	0	1 348	5 834	87 261	175 325
Biskopsgården 29:14	Vårväderstorget 6	1 877	5 394	1 562	3 136	11 969	56 746	60 585
Biskopsgården 31:3	Blåsvädersgatan 1	0	0	0	770	770	4 627	431
Biskopsgården 99:1	Höstvädersgatan 1	5 278	399	97	2 550	8 324	49 800	56 524
Biskopsgården 87:3	Länsmanstorget 2	0	2 634	244	46	2 924	14 389	19 649
Biskopsgården 91:2	Länsmanstorget 1	0	0	0	1 377	1 377	0	7 593
Brämaregården 72:8	Virvelvindsgatan 8A	0	0	0	1 880	1 880	0	6 096
Brämaregården 78:1	Gustav Daléngsgatan 2	0	1 328	0	0	1 328	13 871	24 133
Kyrkbyn 89:6	Kyrkbytorget 6	0	135	23	1 708	1 866	0	5 510
Röd 135:1	Nordhagsvägen 2A	0	0	0	1 716	1 716	0	6 905
Tuve 10:149	Tuve Torg	0	0	0	0	0	0	0
Tuve 10:152	Tuve Torg 2	1 572	3 752	26	3 499	8 849	48 011	46 262
<b>Summa Hisingen</b>		<b>17 803</b>	<b>19 025</b>	<b>2 718</b>	<b>22 526</b>	<b>62 072</b>	<b>374 347</b>	<b>661 900</b>

## Fastighetsförteckning forts.

FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	Uthyrningsbar LOA* m <sup>2</sup>				TOTAL AREA	TAX. VÄRDE, TKR	BOKFÖRT VÄRDE**, TKR
		KONTOR	BUTIK	INDUSTRI - LAGER	ÖVRIGT			
<b>NORR</b>								
Angered 81:1	Fjällblomman 9	1 238	1 220	50	6 907	9 415	0	23 327
Bergsjön 2:41	Rymdorget 9	380	2 433	442	3 898	7 153	36 565	27 972
Hjällbo 60:3	Bergsgårdsgärdet 80	888	3 892	0	4 944	9 724	25 900	37 229
Hjällbo 60:1	Hjällboplatsen	0	0	0	0	0	0	0
Hjällbo 9:2	Hjällbo Lillegata 1-5	15 226	0	50	710	15 986	85 600	89 075
Kortedala 134:4	Kortedala Torg 3	2 905	1 593	2 489	882	7 869	31 690	11 183
Kortedala 134:6	Kortedala Torg 1	1 192	681	170	587	2 630	12 613	12 471
Kortedala 136:7	Kortedala Torg 8	1 482	4 023	723	2 507	8 735	40 467	28 898
Kortedala 21:4	Hundraårgsgatan 32	0	0	0	2 858	2 858	0	18 468
Kortedala 50:3	Förstamajgatan 2B	7 058	180	433	0	7 671	55 700	86 158
Kortedala 17:1	Minutgatan 2	0	0	0	1 364	1 364	3 472	318
<b>Summa Norr</b>		<b>30 369</b>	<b>14 022</b>	<b>4 357</b>	<b>24 657</b>	<b>73 405</b>	<b>292 007</b>	<b>335 099</b>
<b>SUMMA GÖTEBORGSLOKALER</b>		<b>58 786</b>	<b>35 626</b>	<b>7 237</b>	<b>59 860</b>	<b>161 509</b>	<b>824 928</b>	<b>1 177 858</b>

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

\*\* Bokfört värde inkl. byggnadsinventarier.

# Hållbarhet



Scanna QR-koden med  
din mobilkamera för att  
se drönarfilmen från  
Axel Dahlströms Torg





# Hållbarhet

GöteborgsLokaler, som ägs i sin helhet av Göteborgs Stad, har många hållbarhetsaspekter naturligt i grunduppdraget, som att skapa långsiktigt värde för Göteborg och göteborgarna inom ramarna för en hållbar utveckling. Det tydliggörs och utvecklas i stadens ambitiösa miljö- och klimatprogram som gäller från 2021 till 2030.

GöteborgsLokalers fastighetsförvaltning är i ständig utveckling med ett växande fokus på återbruk och minskad energiförbrukning. Bolaget genomför många torgaktiviteter och hållbara evenemang samt engagerar sig aktivt i stadsutvecklingsprojekt. Det kontinuerliga arbetet med att upprätthålla trygga och attraktiva handelsplatser utgör grundbultarna både i bolagets verksamhet och dess hållbarhetsarbete.

Bolaget är sedan 2015 ISO-certifierade inom kvaliteten. 2018 certifierades GöteborgsLokaler inom miljö och 2020 inom arbetsmiljö. Bolagets mångåriga miljöarbete och med ISO-certifieringar inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö ger en stabil grund för en fortsatt hållbar utveckling. Det ger också möjlighet att identifiera förbättringsområden, bli en mer attraktiv hyresvärd och ger bättre förutsättningar för att minska bolagsrisker. Detta bidrar i sin tur till att minska klimatpåverkan samt att uppnå målen för bolaget, Framtidenkoncernen och Göteborgs Stad.

Fokus under 2023 har varit att intensifiera arbetet med återbruk för att minska klimatpåverkan från byggprojekt och arbeta med energieffektiviseringsmålet att minska energiförbrukningen med 30 % till 2030. För att intensifiera återbruksarbetet signerade GöteborgsLokaler under 2022, tillsammans med ca 50 andra privata och offentliga fastighetsägare, en avsiktsförklaring för att bidra till att bygga upp en storskalig återbruksmarknad i Göteborg. Målsättningen är att år 2025 ska återbrukat material efterfrågas i första hand av samtliga undertecknande bolag och förvaltningar, vilka utgör en stor andel av göteborgsmarknaden och således kan vara en stark kraft. Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram stödjer också återbruk med målet att minska CO2-utsläppen från bygg och anläggningsprojekt i Göteborgs Stads regi med 50 % till 2025 och med 90 % till 2030. GöteborgsLokalers arbete med hållbar konsumtion beskrivs närmare under mål nummer 12.

GöteborgsLokaler har också fokuserat på hur bolagets evenemang på de lokala torgen kan bidra än mer till ökad hållbarhet i ett vidare perspektiv. Exempelvis med aktiviteter som sopsortering, modeshower med second hand-kläder med mera. Bolagets hållbara fiskdamm har efter flera år fått ersättas av en ny, vilken är tillverkad i återbrukat material av personer som befinner sig längre ifrån arbetsmarknaden.

I blickpunkten för bolaget under 2024 är att fortsätta se hur GöteborgsLokaler kan minska klimatpåverkan från byggnation och renovering för att nå målen med minskad

klimatpåverkan från dessa moment till 2025 (50 %) och 2030 (90 %) genom återbruk och inköp av klimatsmart material. En central fråga som prioriteras både inom staden och av GöteborgsLokaler är klimatanpassning och dess hantering av övertemperaturer, skyfall och risk för ras och skred. Området beskrivs närmare under mål 11.

En relevant fråga är också hur bolaget kan bidra till att varje invånare i Göteborg kan minska sin klimatpåverkan från 9 ton CO2 per person och år till 3,3 ton CO2 per person och år vilket är stadens målsättning till 2030. Samarbeten pågår och kommer fortsätta under 2024 med Kretslopp och vatten, secondhand-aktörer och andra bolag och förvaltningar i staden. Detta för att öka möjligheten att cirkulera mera vid Göteborgs torg och handelsplatser.

Förenta nationerna, FN, har identifierat perioden fram till 2030 som the "Decade of Action" vilket lägger stor tyngd på hållbarhetsfrågorna. Som ett steg för att bidra har GöteborgsLokaler utvärderat sitt arbete utifrån Förenta nationernas globala mål för hållbar utveckling. GöteborgsLokaler har identifierat fem av de 17 globala målen där bolaget har störst möjlighet att påverka för att främja en hållbar framtid. På kommande sidor redovisas dessa områden och deras utveckling.

GöteborgsLokaler använder följande verktyg för att säkerställa och följa upp arbetet med de globala målen samt följer Göteborgs Stads och Framtidenkoncernens riktlinjer:

- Certifierade ledningssystem ISO 9001 Kvalitet, ISO 14001 Miljö samt ISO 45001 Arbetsmiljö
- Lagbevakning
- Måluppföljning
- Koncernrapportering
- Medarbetarundersökningar och medarbetarverktyget Winningtemp
- Kundmätningar
- Interna revisioner
- Avvikelsesrapportering
- Tillbudsrapportering och riskbedömningar
- Leverantörsbedömningar
- Klimatkompensationsrapport



**GLOBALA MÅLEN**  
för hållbar utveckling



## Minska energianvändningen med minst 30 % till 2030 och arbeta mot förnybara energikällor.

Människans påverkan på klimatet är ett av vår tids största hot. Hos fastighetsägare kommer den största påverkan på miljö och klimat från elförbrukning och uppvärmning av fastigheterna samt nybyggnation och renovering. Därför arbetar GöteborgsLokaler aktivt med att minska bland annat energianvändningen. Det sker genom optimering av drift och övervakning samt med energibesparande åtgärder och förnybara energikällor. Allt för att möta Göteborgs Stads målsättning om att minska energiförbrukningen med 30 % till 2030.

### Energimål

För att kartlägga bolagets möjligheter att nå målet om minskad energiförbrukning genomförde GöteborgsLokaler i början av hösten 2023 en så kallad GAP-analys för att kartlägga hur stor investering som krävs för att nå målet att minska 30 % till 2030. Från analysen framkom att bolaget genom att fortsätta driftsoptimera, renovera till mer energisparande system när livslängd har uppnåtts samt investera i solceller så kan bolaget minska energiförbrukningen med ca 15-20 % till 2030. För att minska ytterligare så krävs framför allt investeringar för att minska fjärrvärmeförbrukningen såsom förbättrat klimatskal samt tak- och fönsterrenoveringar. Bolaget genomför underhåll löpande enligt plan och behov. När renoveringar genomförs så tillses dessa områden. Bolaget bedömer att renoveringar som genomförs innan dess att materialet är uttjänt är såväl ekonomiskt kostsamt som kostsamt i klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv. Det vill säga att byta material som inte uppnått sin tekniska livslängd och som inte kan säkerställas att det kan återanvändas på annat håll, kan ge upphov till avfall. Målet om minskad energiförbrukning är viktigt men innebär målkonflikter. Stora ingrepp i fastigheterna för att minska energiförbrukningen är inte nödvändigtvis det mest klimatsmarta tillvägagångssättet.

### Potential minskad energiförbrukning

Bolaget fortsätter att investera i solceller enligt Framtidenkoncernens solcellsplan och ser även över lösningar, såsom att lagra energi i vattentankar för att kunna balansera energi över dygnet. Vid nybyggnation finns stora möjligheter att bygga in låg energiförbrukning från början. Dock bygger bolaget sällan nya fastigheter, utmaningen finns främst i att minska energiförbrukningen i befintliga fastigheter. Det sker mycket inom den teknisk utvecklingen, exempelvis AI och nya innovationer, vilket kan förbättra möjlighet till nya lösningar kring energiförbrukningen. Utveckling kan också innebära att det tillkommer elförbrukning som en del i ökade behov av kylning samt laddning av elbilar och elcyklar.

### Köpt energi

Som en del i att minska klimatpåverkan från energiförbrukningen köper GöteborgsLokaler el märkt med Bra miljöval. Avseende fjärrvärme agerar bolaget i linje med Framtidenkoncernen vars fjärrvärme i dagsläget inte är miljömärkt.

### Solceller

Nytt för 2023 och framåt är att öka investeringsvolymen i solcellsinstallationer enligt Framtidenkoncernens nya solcellsplan. Årets projekt är solcellsinstallationer vid Selma Lagerlöfs Torg och Virvelvindsgatan. Målsättningen för året var 120 kWh och installationerna uppgick till 126 kWh.

### Samverkan

I Framtidenkoncernens energigrupp, där systerbolagen delar erfarenheter och lär av varandra i olika frågor, diskuteras energimålet och andra frågor som rör energiområdet, solceller, energilagring mm.

### Aktiviteter

Bolaget har under 2023 arbetat vidare med energiplan och energimål genom: 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.
- Byte av trefaspumpar till enfas för minskad energianvändning.
- Solcellsinvesteringar.

### Miljöbyggnad silver

För att såväl nya, som befintliga fastigheter i beståndet, ska ha en hållbarhetsprofil som tilltalar både lokalyresgästernas framtida krav och framtida lagkrav, har bolaget beslutat att vid nybyggnation och vid större renoveringar tillämpa Miljöbyggnad silver. Det ger byggnader med lägre energianvändning och reducerad klimatpåverkan i såväl produktion som drift. En studie från en av världens största fastighetskonsulter CBRE visar att certifierade fastigheter, när effekterna av byggnadsstorlek, läge, ålder och renoveringar har tagits hänsyn till, ger en hyrespremie på 6 % i och med minskade driftskostnader och att de är mer attraktiva med kontrollerade emissioner från miljövänliga materialval, lägre energiförbrukning med mera.

### Mål och utfall 2023

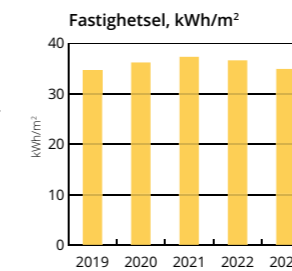
Målsättning var att installera solceller på 120 kWh under 2023 och med de två installationer som har genomförts så när bolaget målsättningen med installationer på 126 kWh.

### Fastighetsel

För 2023 uppgick förbrukningen till 34,9 kWh/m<sup>2</sup>, jämfört med målet som var 33,8 kWh/m<sup>2</sup>.

Jämfört med föregående år har elförbrukningen minskat med 6,2 % från 37,4 kWh/m<sup>2</sup> till 34,9 kWh/m<sup>2</sup>.

Minskningen beror på att bolaget har bytt ut delar med hög elförbrukning och drifts- och tidsoptimerat för att minska förbrukningen. Bolaget upplever dock svårigheter att nå målet i de nivåer som staden beslutat om men har i år kommit igång med solcellsinvesteringar i linje med Framtiden-koncernens solcellsplan till 2030 vilket kommer att minska elförbrukningen framåt.

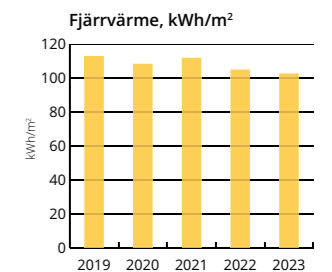


### Fjärrvärme

För 2023 uppgick förbrukningen till 102,8 kWh/m<sup>2</sup>, vilket var 1,16 högre än målsättningen på 101,1 kWh/m<sup>2</sup>.

Fjärrvärmeförbrukningen minskade med 1,6 % jämfört med 2022 från 105,6 kWh/m<sup>2</sup> till 102,8 kWh/m<sup>2</sup>.

Bolaget upplever det positivt att energiförbrukningen har minskat men har svårigheter att nå energimålen i de nivåer som Göteborgs Stad beslutat. Detta har lyfts med Framtidenkoncern och då fler bolag i koncernen ser samma utmaningar inleds en utredning under våren 2024. Det finns målkonflikter mellan ekonomiska och ekologiska mål men även inom de ekologiska målen vad gäller minskad energiförbrukning och minskad rivning till exempel för energisparinvesteringar som är utmanande.



Område	Mål 2023	Utfall 2023	Status
Fjärrvärme	101,1 kWh/m <sup>2</sup>	102,81 kWh/m <sup>2</sup>	■
El miljömärkt	33,8 kWh/m <sup>2</sup>	34,9 kWh/m <sup>2</sup>	■

■ Bolaget har nått målet. ■ Bolaget har nästan nått målet. ■ Bolaget har ännu en bit kvar för att nå målet.

### Utmaning 2024

GöteborgsLokaler har arbetat med att minska energiförbrukningen under många år. Nu ökar takten för att arbeta ännu mer aktivt med att utnyttja bolagets inventerade tak för förnybar energitillförsel via solceller. Bolaget arbetar med Framtidenkoncernens målsättning och kommer att fortsätta investera i solceller under 2024. En utmaning i det arbetet är det låga energipriset som gör det svårt att få lönsamhet i kalkylerna, vilket bidrar till målkonflikter mellan bolagets ekonomiska och ekologiska målsättningar.

### Utblick 2030

Bolaget har, som nämns ovan, under året genomfört en GAP-analys för att kartlägga möjligheterna för bolaget att nå energimålet. Som nämns ovan så finns konflikter mellan de ekonomiska målen och de ekologiska målen även här men med förhoppning om att solcellsinstallationer med ny teknik, förbättringar i system och klimatskal göra det möjligt att flytta positionerna längre än vad bedömning är idag.



**Att vara en ansvarsfull arbetsgivare genom att arbeta med kontinuerlig kompetensutveckling och likabehandling, men även genom att skapa hållbara handelsplatser där hyresgästerna kan skapa tillväxt.**

Hållbarhet

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. Sedan 2020 har arbetsmiljöarbetet utförts på ett sätt som ger möjlighet till systematisk utveckling och förbättring genom arbetsmiljöcertifieringen ISO 45001.

### Personal

Antalet tillsvidareanställda i bolaget vid årets slut till uppgick till 49 (49) personer varav 29 (30) kvinnor och 20 (19) män. Antalet nyanställningar under året var 1 (8) och antalet avgångar av tillsvidareanställda var 1 (2). GöteborgsLokaler tillhandahöll under året 3 (3) praktikplatser, 3 (1) prao-elever och tog emot 4 (2) feriearbetare som såg till att sysselsätta 16 (12) 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 ett webbaserat medarbetarverktyg, arbetsmiljöronder, medarbetarsamtal, avdelningsmöten, arbetsmiljökommitté 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. 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. Bolagets målsättning är att medarbetarna ska känna sig trygga och säkra på jobbet vilket har varit en prioriterad fråga under 2023. Arbetsmiljöarbetet är väl förankrat i organisationen och har varit en prioriterad ledningsfråga under många år.

Under 2023 certifierades GöteborgsLokaler enligt Great Place to Work, en bekräftelse på företagets arbete för att skapa en god arbetsplats. Resultatet för bolaget blev 92 % positiva svar, att jämföra med Sveriges bästa arbetsplatser 2023 som var 95 %. 94 % av medarbetarna upplever GöteborgsLokaler som en mycket bra arbetsplats. Utmärkelsen befäster bolagets position som en attraktiv arbetsgivare.

### Mål och utfall 2023

Område	Mål 2023	Utfall 2023	Status	Kommentar
HME hållbart medarbetarengagemang	80	94	<span style="color: green;">■</span>	Skala 1 till 100.
Sjukfrånvaro	Under 2 %	0,58 %	<span style="color: green;">■</span>	Sjukfrånvaro kort (som längst 14 dagar) är 0,7%

### Medarbetarundersökning

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

### 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 och till förutsättningar för ekonomisk hållbarhet. I dagsläget finns utmaningar med ökad inflation, ökande elpriser och ökade räntekostnader vilket ger minskat ekonomiskt utrymme för konsumenter för att gå och klippa sig, gå på restaurang, köpa blommor med mera. Dock ligger bolagets vakansgrad på en fortsatt bra nivå.

### Utmaning 2024

Det är troligt att köpkraften ligger på en låg nivå under 2024 i spåren av höga räntenivåer, ökad inflation med mera, vilket har gröpt ur besparingar och minskat köputrymme hos många hushåll. Även arbetslösheten spås öka under 2024 vilket även det kan påverka den ekonomiska tillväxten och lönsamheten för bolagets lokalhyresgäster.

Inom arbetsmiljöområdet arbetar GöteborgsLokaler vidare med att säkerställa att medarbetarna känner sig trygga när de arbetar i och vid bolagets lokaler, handelsplatser och fastigheter.

### Utblick 2030

Utvecklingen i världen går mycket fort och har de senaste åren präglats av pandemi, osäkert säkerhetspolitiskt läge, volatilt elpris liksom hög inflation och ekonomisk oro vilket gör det svårt att förutspå framtiden. Även det allvarliga läget inom klimatutvecklingen kan påverka de anställda och bidra negativt till välbefinnandet. Andra typer av stöttning och åtgärder kan komma att bli aktuella.

10 MINSKAD OJÄMLIKHET



**Skapa trygga, attraktiva handelsplatser, kostnadsfria evenemang öppna för alla och social hänsyn i upphandlingar.**

GöteborgsLokaler arbetar 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. 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 och som ett bolag inom Göteborgs Stad står bolaget bakom Förenta nationernas principer för mänskliga rättigheter.

### Tillgängliga torg

GöteborgsLokalers handelsplatser finns till för alla. 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 samt att utforma handelsplatserna med till exempel tillgänglighetsanpassningar, möjliggörs alla besökares närvaro. Handelsplatserna är placerade i bostadsområden inom gång- och cykelavstånd för många närboende.

### Strategin för utvecklingsområden

Framtidenkoncernens alla bolag arbetar aktivt med att alla områden där koncernen är aktiva ska vara exkluderade från polisens lista över särskilt utsatta områden år 2030 och utsatta områden 2035. De lokala torgen i utvecklingsområdena har stor betydelse för områdesutvecklingen och är en viktig del i arbetet med genomförandet av strategin för utvecklingsområdena. GöteborgsLokaler bidrar till social hållbarhet för ökad jämlikhet genom sitt uppdrag. Läs mer om bolagets insatser inom Strategin för utvecklingsområden på sid 14.

### Hållbara evenemang

Under 2023 har GöteborgsLokaler anordnat många evenemang på de torg bolaget förvaltar. Dessa innefattar allt från loppisar, olika kulturella högtider, sommarlovs- och höstlovsaktiviteter, julmarknader och julgranständning. Evenemangen 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. Frågor i fokus i de hållbara evenemangen är exempelvis hållbara transporter i förberedelser och till evenemangen men också ekologisk mat och dryck, avfallshanteringen, återbrukade leksaker i den hållbara fiskdammen. Under året har den hållbara fiskdammen ersatts med hjälp av Vägen ut-kooperativet (en verksamhet som sysselsätter personer med funktionsvariationer eller som har stått längre från arbetsmarknaden en tid). Den hållbara fiskdammen har byggts helt i återbrukat material och leksakerna som fiskas upp har Stadsmissionen och Björkä Frihet bidragit med. Ett lyckat evenemang under 2023 var det ambulerande Sommartorget med många olika aktiviteter för barn och unga som återfanns på flera av stadens torg under sommaren.

### Orange Day

I november uppmärksammade GöteborgsLokaler återigen Orange Day som arrangeras för att synliggöra och motverka våld mot kvinnor, flickor och barn. Flera av bolagets fastigheter och torg lyses upp med orange belysning och orangea flaggor hissades. Medarbetarna fick gärna klä sig i orange, använda orange bakgrund för Teams-möten samt sprida kunskap och att diskutera dessa viktiga frågor.

### Leverantörer

För att kunna bedriva bolagets verksamhet 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. Under året har flera av bolagets anställda gått miljöutbildning för beställare. Leverantörer väljs utifrån att de uppfyller bolagets krav. Bolagets ISO-certifiering inom arbetsmiljö är också ett betydelsefullt redskap för kvalitetssäkring inom området.

### Mål och utfall 2023

Målsättningen för 2023 var 16-20 hållbara evenemang och totalt arrangerades 23 hållbara evenemang.

Polisen senaste bedömning av situationen i landets mest utsatta områden visar på en fortsatt positiv utveckling i Göteborg. Biskopsgården klassas inte längre som ett särskilt utsatt område. I Biskopsgården förvaltar GöteborgsLokaler tre lokala torg. Dessutom ser polisen en positiv utveckling i Hjällbo och inget område i Göteborg bedöms ha en negativ utveckling.

### Utmaning 2024

Bolaget arbetar vidare med hållbara evenemang vilka ökar årligen. En utmaning är att hantera kostnadsökningar för att kunna köpa in ekologiska varor och tjänster. GöteborgsLokaler fortsätter att arbeta enligt Strategin för utvecklingsområden. De insatser som gör mest nytta skall förfinas och utvecklas. Under 2024 påbörjar bolaget ett större plats- och fastighetsutvecklingsprojekt i Hjällbo Centrum.

### Utblick 2030

En viktig utmaning är att fortsätta arbeta dedikerat med Framtidenkoncernens gemensamma mål att inga av områdena där bolagets handelsplatser ligger ska finnas på polisens lista över särskilt utsatta områden 2030. Samtidigt som inget annat område ska flyttas upp till särskilt utsatt område.



**Förvalta, renovera och lokalanpassa hållbara fastigheter. Bidra till attraktiva handelsplatser där människor kan känna trygghet och finna ett vardagsnära utbud av varor och tjänster utan att påverka framtida generationer negativt.**

GöteborgsLokaler har ägarens uppdrag att förvalta och långsiktigt utveckla bolagets lokaler och fastigheter. Nybyggnation och större renoveringar sker enligt certifieringen Miljöbyggnad silver, 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.

### Plats- och centrumutveckling

Den ständiga utvecklingen av attraktiva och välfungerande handelsplatser stöds också genom bolagets arbete med plats- och centrumutveckling. Bland annat med återkommande lokala evenemang, effektiv marknadsföring och kommunikation, utbildningar för lokalhyresgästerna samt trevliga torgmiljöer med möblering, planteringar, belysning och dekor. För att minska klimatpåverkan och arbeta med Göteborgs Stads miljömål, jämlikhet och mångfald togs under 2020 standarden "hållbara evenemang" fram. På handelsplatserna finns företagareföreningar eller marknadsråd där centrumutvecklarens roll är att leda arbetet tillsammans med handlarna för att skapa engagemang, utveckling och delaktighet. Detta arbete är liknande BIDs (Business Improvement Districts), på en lokal plats där det finns en fastighetsförvaltare.

### Fastighets- och stadsutveckling

För GöteborgsLokaler innebär fastighetsutveckling att på bästa sätt utveckla bolagets fastigheter på ett hållbart sätt för lokalhyresgäster och för Göteborg. Processen för Fastighetsutveckling går från detaljplan till färdig lokal/fastighet, när bolaget gör om, utvecklar en befintlig byggnad eller byggrätt. Det kan vara för en befintlig lokalhyresgäst eller för att attrahera nya lokalhyresgäster. I Fastighetsutveckling ingår också att förbättra byggnadens tekniska prestanda. Stadsutveckling är ett långsiktigt arbete i ett område, som spänner över flera år och tyngdpunkten genomförs innan kommunens arbete med detaljplanen satt i gång.

### 15-minutersstaden

Genom att handelsplatserna ligger där människor bor, har besökarna nära och kan gå, cykla eller åka kollektivt till närmaste handelsplats. Det främjar ett hållbart inköpsmönster och en mer hälsosam livsstil samtidigt som behovet av biltransporter minskar. GöteborgsLokaler inspireras av städer som Paris, en stad som arbetar mycket med att erbjuda invånarna så goda förutsättningar som möjligt för att kunna leva i stor utsträckning inom 15-minutersstaden. Detta för att minska transporter inom staden och skapa värde för invånarna. Genom att erbjuda en så komplett handelsplats som möjligt utifrån marknadsförutsättningarna, ökar möjligheterna till mer lokala konsumtions- och rörelsemönster.

### Mobilitet

GöteborgsLokaler har parallellt med systerbolagen i Framtidenkoncernen tagit fram en mobilitetsplan som tydliggör för hyresgäster, medarbetare och andra intressenter hur bolaget arbetar med hållbara transporter för att minska klimatpåverkan. Bolaget har inventerat samtliga cykelställ och kartlagt behov av uppdaterade parkeringar och belysning samt tagit fram en upprustningsplan till 2030. Det inkluderar exempelvis att sätta ut cykelpumpar vid de torg där det i dagsläget saknas. Laddinfrastruktur för el- och hybridbilar och utbyggnad till hyresgäster och besökare är en annan viktig fråga då många av bolagets större hyresgäster som Göteborgs Stad och Västra Götalandsregionen ska ha en fossilfri fordonsflotta till 2023 respektive 2025. GöteborgsLokaler bygger laddplatser enligt hyresgästernas förfrågan och i nuläget finns laddplatser på tre av GöteborgsLokalernas torg. Nya krav kommer från Boverket år 2025 då parkeringar som har mer än 20 platser skall ha minst en laddpunkt. Bolaget har inventerat och lagt en plan för att möta de kraven.

### Samverkan

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

- Framtidenkoncernens bolag i nätverksgrupper och råd som rör frågor som Mobilitet, Fastighetsutveckling, Säkerhet, Ekonomi, Kommunikation, IT, Miljö, Superförvaltning samt Framtiden byggutveckling för att skapa funktionella och ekonomiskt bärkraftiga lokaler vid nybyggnation, i de fall där lokaler planeras i bostadsfastigheterna.
- Medverkan i Göteborgs Stads olika nätverk inom exempelvis Kommunikation, HR, IT, Ekonomi, Miljö 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, Brunnsbo, Hammarkullen och Biskopsgården. Samverkan med Business Region Göteborg, Cirkulära Göteborg, Konsument- och medborgarservice samt bolag och förvaltningar i Göteborgs Stad.

### Platssamverkan

För att GöteborgsLokaler skall lyckas med att utveckla fastigheter och handelsplatser behöver bolaget samverka med många olika parter, så kallad platssamverkan. Målet är att skapa trivsamma och trygga handelsplatser för både besökare och verksamheter, detta i bred samverkan med andra aktörer på och kring platsen.

Nedan är några av alla viktiga aktörer GöteborgsLokaler samverkar med såväl i plats-samverkan som i bolaget i stort.

- Lokalhyresgäster
- Företagarföreningar och marknadsråd
- Boende
- Besökare
- Markägare
- Intresseorganisationer
- Fastighetsägare
- Privata organisationer
- Offentliga organisationer
- Polis och räddningstjänst
- Stadens förvaltningar

### Trygghetsarbete

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 samt polis i närområdena.

### Handla lokalt

För att stärka den lokala handeln och bolagets lokalhyresgäster har GöteborgsLokaler sedan tidigare etablerat kampanjen Locals of Gbg via hemsidan [www.localsofdbg.se](http://www.localsofdbg.se). Att inte bara handla på nätet utan fortsätta handla hos sina lokala handlare minskar miljöpåverkan av transporter och returer. Det bidrar även till den ekonomiska hållbar-

### Mål och utfall 2023

Område	Mål 2023	Utfall 2023	Status	Kommentar
Kund: värdeindex, eget bestånd	74	71	<span style="color: orange;">■</span>	Värdeindex baseras på den kundundersökning som görs bland lokalhyresgästerna. Skala 1-100.

heten, trivseln och tryggheten i närområdet. Här ser bolaget även cirkulär handel som en möjliggörare, att second hand, reparation, skräddare med mera bidrar till fysisk trafik till torgen vilket även kan gynna handelsplatsens övriga handel och service.

### Klimatanpassning

Göteborgs Stad har givit i uppdrag till alla bolag och förvaltningar att utreda hur klimatrelaterade risker ser ut i verksamheterna, såsom vid skyfall/översvämning, övertemperaturer, risk för ras och skred med mera. En analys har tagits fram med kartor för hur utmaningarna ser ut vid bolagets fastigheter. GöteborgsLokaler har identifierat ett antal fastigheter med hög risk för skador vid ett så kallat 100-årsregn. Grönytor, såsom ökad växtlighet vid torgen med träd och gröna tak, är att föredra då det fördröjer översvämning och ger svalka.

### Utmaning 2024

Under 2024 kommer bolaget arbeta vidare med att analys och lämpliga åtgärder samt kartlägga i vilka av bolagets områden det finns risk för övertemperaturer och skred. GöteborgsLokaler äger begränsat med mark vid torgen, men bolaget har som målsättning under 2024 att intensifiera samverkan med andra bolag och förvaltningar som äger mark vid torgen för att samordna flertalet hållbarhetsfrågor vid torgen såsom cykelparkeringar, tillgång till cykelpumpar med mera. Men viktigt under 2024 är också att fortsätta stötta den lokala handeln och bolagets hyresgäster i den utmanande ekonomiska situation som samhället genomlever med minskad köpkraft och potentiellt ökad arbetslöshet.

### Utblick 2030

För att GöteborgsLokaler ska kunna bidra till att hålla planetens uppvärmning på en adekvat nivå är cirkularitet en väldigt viktig del. Att bolaget återbrukar i egna projekt, efterfrågar återbrukat material, renoverar i stället för att bygga nytt, underlättar för cirkulära verksamheter vid bolagets torg såsom reparationsverkstäder, second hand och olika delningstjänster blir allt viktigare.



**Underlätta för cirkulär konsumtion, återbruka material från renoveringar och efterfråga återbrukat material, hållbara inköp, minimera kontorets avfall, tillse att hyresgästerna har goda möjligheter att sortera sitt avfall och inspirera dem att fatta hållbara val.**

Inom området omställning till en hållbar produktion och konsumtion har GöteborgsLokaler identifierat flera områden där bolaget kan bidra till en hållbar utveckling. Både genom att minska klimatpåverkan från ny- och ombyggnadsprojekt samt lokalanpassningar genom återbruk och klimatsmarta materialval men också genom att bidra till stadens mål att göteborgaren ska minska sin klimatpåverkan från 9 ton CO2 per person och år till 3,3 ton CO2 per person och år 2030. Göteborgs Stad har som mål att minska CO2-utsläppen från bygg och anläggningsprojekt i Göteborgs Stads regi kraftigt (med 50 % till 2025 och med 90 % till 2030) och både återbruk och klimatsmarta material är viktiga delar i det.

### Återbruk

GöteborgsLokaler genomför löpande lokalanpassningar, underhåll och renoveringar av fastigheterna. Bolaget genomför inventeringar av vad som kan återanvändas på plats. Bolaget har också en intern projektgrupp som arbetar med att utveckla återbruksarbetet. Hela Framtidenkoncernen har gått med i återbruksnätverket och handelsplatsen Cbuild för att underlätta att hitta återbrukat material men också för att dela överlevit material med andra. I det systemet har bolaget under 2023 börjat registrera de artiklar som företaget inte kan återbruka på plats. Fokus har också legat på att kartlägga och utvärdera nuläget för återbruk av material vid byggnation och lokalanpassning. I dagsläget ställer bolaget krav på återbruk i upphandlingar och beställningar samt samverkar för att hitta lämpliga vägar framåt i återbruksfrågan. Återbruk finns med som en punkt i egenkontrollerna i varje projekt för att belysa möjligheten och uppmuntra till återbruk. Några exempel på material som bolaget har identifierat som lämpliga att återanvända är bland annat kök, badrum, armaturer, dörrar, glaspartier, gipsplattor från tak och brandskåp. När byggnader rivs eller renoveras finns stor klimatpotential i att bevara så mycket som möjligt och cirkulera byggmaterial som går att återanvända i andra sammanhang. En lösning som inte är på plats än men som branschen hoppas på är att material-leverantörerna ska ta tillbaka material, uppgradera och sälja tillbaka, gärna med garanti.

Under året har även flera olika aktiviteter påbörjats inom återbruksområdet. Kontakter har tagits med återbrukskonsulter, utbildningar och konferenser i ämnet genomförts.

- Vid renovering av en fasad på Haga Kyrkogata i Göteborg har merparten av teglet återbrukats på plats och det resterande som köpts in har varit återbrukat tegel.
- I Rannebergen Centrum så har bolaget inrett en ny servicebutik med återbrukat inredning.
- I Hjällbo Centrum kommer en tidigare galleriagång och butiker bli ett nytt bibliotek, en återbruksinventering har gjorts för att kartlägga vad som kan återbrukas på plats och vad som kan erbjudas Göteborgs återbruksmarknad.
- På Kortedala Torg har bolaget renoverat en lokal med fokus på liten klimatpåverkan tillsammans med hyresgäst med samma klimatmål som GöteborgsLokaler har.

- Hur bolaget arbetar med återbruk är nära förknippat med hyresgästens önskemål för lokalen och en tidig dialog kring frågorna är avgörande för att nå stadens mål. Att flytta så få väggar och göra så liten åverkan som möjligt vid lokalanpassning ger stora miljö- och klimatvinster men även minskade kostnader för hyresgästen. För att möjliggöra detta har bolaget tagit fram ett informationsmaterial till hyresgästen kring bolagets miljö- och klimatmål och information om hur hyresvärd och hyresgäst tillsammans kan minska klimatpåverkan.

### Handslaget

Under 2022 har GöteborgsLokaler, som nämndes inledningsvis, undertecknat en avsiktsförklaring tillsammans med privata och offentliga fastighetsägare för att bygga upp en storskalig återbruksmarknad i Göteborgsregionen samt Västsverige. Målsättningen i avsiktsförklaringen är att öka samverkan, dela goda exempel och att återbrukat material ska efterfrågas i första hand 2025.

### Kravställning

För att minska det ekologiska fotavtrycket överväger GöteborgsLokaler 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 samt Byggarvedeklarationen (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.

### Avfall

Från 1 januari 2024 så kommer en ny lag att börja gälla kring utsortering av matavfall och biologiskt avfall. Avfallet ska sorteras separat och det är den som är ansvarig för avtal med avfallsentreprenör som ansvarar för att lagen följs. I några fall har GöteborgsLokaler avtalet för hyresgästernas avfall, medan i de flesta fall är det hyresgästerna själva som hanterar avtalen med avfallsentreprenören. För att säkerställa att utrymmet är tillräckligt stort för avfallshantering har GöteborgsLokaler genomfört en inventering av fastigheterna och vidtagit nödvändiga åtgärder.

### Kontorsavfall

Under flera år har bolaget arbetat med att minska kontorets avfall genom att avfallssorteringen har uppdaterats med fler fraktioner såväl i soprum som på kontoret. GöteborgsLokaler använder Göteborgs Stads återvinningshemsida Tage för avyttring av övertaliga möbler som därmed kommer till användning inom annan verksamhet i staden. Bolaget har även köpt in flegångskärl för catering samt extra bestick, tallrikar och muggar för att undvika engångsmaterial. En avfallsplan finns för att öka sorteringen, öka livslängden och minska avfallsmängden med 4 % i enlighet med Göteborgs Stads nya avfallsplan. Bolaget köper sedan många år inte in flaskvatten. I stället används Kranmärkt vatten.

### Hållbar konsumtion

På flera GöteborgsLokalers handelsplatser finns många cirkulära verksamheter som secondhandbutiker och reparationsbutiker av olika slag vilka bolaget har kartlagt. Denna information har delats med Smarta kartan på [www.smartakartan.se](http://www.smartakartan.se) för att stödja Göteborgs invånare i att minska sitt klimatavtryck i enlighet med stadens målsättningar. Ytterligare cirkulära initiativ och verksamheter kommer att behöva etablera sig vid stadens torg och handelsplatser under 2020-talet för att nå hela vägen. Bolaget har arbetat med ett projekt inom hållbar konsumtion tillsammans med Business Region Göteborg, Framtidenkoncernen och Higab med flera för att knyta kontakter och få mer inspiration i frågan. En kombination av ideella initiativ och secondhand-affärer och traditionella verksamheter som skomakare, skradderier och telefonreparatörer ser bolaget bidrar mest.

I april 2022 välkomnade GöteborgsLokaler butiken Maträtt som hyresgäst i Rannebergen Centrum. Maträtt är en social supermarket som säljer funktionellt livsmedelsvinn och erbjuder arbetsträningsplatser för människor som vill närma sig arbetslivet. Matbutiken drivs av Räddningsmissionen och alla är välkomna att handla, men främst medlemmar som lever i ekonomisk utsatthet som får möjlighet att handla varor till kraftigt reducerade priser.

### Mål och utfall 2023

Mål för avfall är att minska avfallet med 4 % per år till 2030. Utfallet för 2023 var 359 ton mot förra årets 383 ton vilket är 6,3 % lägre än 2022.

GöteborgsLokaler har tidigare provat olika nyckeltal för att accelerera arbetet med återbruk men det har varit en utmaning att identifiera de nyckeltal som skapar mest värde för utvecklingen av den cirkulära byggmaterial-marknaden. Miljögruppen inom Framtidenkoncernen samt den bredare gruppen som drivs av Business Region Göteborg

diskuterar lämpliga metoder för att etablera en återbruksmarknad i Göteborg. Deras fokus ligger på att identifiera mål och effektiva metoder för att påskynda utvecklingen inom detta område.

### Utmaning 2024

Nu har bolaget kommit i gång och testat återbruk i olika former och utmaningen under 2024 är att göra det i större skala för att nå målsättningarna att efterfråga återbrukat material i första hand 2025 och att minska klimatpåverkan i byggprojekt med 50 % till 2025. Att genomföra en inventering av samtliga projekt och att identifiera erfarna samarbetspartners inom återbruksområdet kan accelerera övergången till en mer hållbar utveckling. Dessutom är ett närmare samarbete med projektledare och entreprenörer avgörande för att säkerställa att material i största möjliga utsträckning återanvänds på platsen där arbetet utförs. En tidig dialog med hyresgästerna för att hantera överskotts-material och göra det tillgängligt för Göteborgsmarknaden ses som en viktig åtgärd för att möjliggöra denna utmaning och främja en mer hållbar hantering av resurserna.

### Utblick 2030

I Göteborgs Stads miljö- och klimatplan finns ett långsiktigt mål att klimatpåverkan från byggnation och renovering ska minska med 90 % till år 2030. Det är en stor kostym att fylla och ställer stora krav på bolaget att i samarbete med hyresgästen göra så liten åverkan som möjligt i lokalerna vid lokalanpassningar men samtidigt skapa så stor nytta som möjligt för hyresgästen. Vid renovering och lokalanpassning blir det viktigt att välja material med liten klimatpåverkan till exempel organiska material, mindre materialåtgång samt återbrukade och redesignade material inom såväl byggmaterial som installationer och ventilationsutrustning.





# GÖTEBORGSLOKALER

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Besöksadress: Åvägen 40

Postadress: Box 5265, 402 25 Göteborg

Tel 031 – 335 01 00

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

GöteborgsLokaler är en del  
av Framtidenkoncernen  
som ingår i Göteborgs Stad



**Göteborgs  
Stad**