

Verksamhetsuppföljning 2024, helår

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Innehållsförteckning

Inledning	3
Uppföljning Verksamhetsplan	5
Nyproduktion	5
<i>Centrala mål: Vi ska på ett affärsmässigt sätt hålla en hög och jämn takt i bostadsproduktionen över tid och bidra till områdesutveckling och minskad bostadsbrist i hela staden.....</i>	<i>5</i>
Underhåll & renovering	5
<i>Centrala mål: Vi ska underhålla och renovera affärsmässigt så att våra hyresgäster har ett bra boende, våra områden utvecklas ekologiskt och socialt hållbart.....</i>	<i>5</i>
Utvecklingsområden	6
<i>Centrala mål: Vi ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2030 och inga områden som utsatta år 2035....</i>	<i>6</i>
Miljö & klimat.....	7
<i>Centrala mål: Vi ska vara ledande i att utveckla och implementera arbetsätt och teknik som på ett affärsmässigt sätt bidrar till minimerad klimat- och miljöpåverkan och stärker områdesutvecklingen.</i>	<i>7</i>
Förvaltning & hyresgäster.....	9
<i>Centrala mål: Vi ska ha en effektiv förvaltning som genom ständiga förbättringar och affärsutveckling stärker våra områden och bidrar till nöjda hyresgäster.</i>	<i>9</i>
Ekonomi	10
<i>Centrala mål: Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.</i>	<i>10</i>

Inledning

Väsentliga händelser och utveckling i bolaget

En av årets höjdpunkter var förvandlingen av Vårväderstorget i Biskopsgården. Ett torg med stora trygghetsutmaningar är idag Trädgårdstorget – en grönskande, välkomnande och trygg mötesplats. Genom att sätta en tydlig vision och arbeta tätt tillsammans med boende, hyresgäster och experter har GöteborgsLokaler skapat något unikt: Sveriges första trygghetscertifierade torg i ett utsatt område. Fasaderna har fått nya färger, jalousier har ersatts av trygghetsssäkrade glas och torget har fått unika sittmöbler, grönska och bättre belysning. Boendes helhetsbetyg för torget har ökat från 79,4 till 88,9 – en förbättring som tydligt visar att bolagets arbete gör skillnad. Resan har även väckt nationellt intresse. Under hösten kom besök från representanter från olika håll i landet, bland annat från Stockholm som ville ta del av våra erfarenheter för arbetet att utveckla Rinkeby centrum. Att inspirera andra städer stärker bolagets ambition att vara ledande inom trygghetsarbete och platsutveckling.

Bolaget arbetar vidare med att minska klimatpåverkan och hållbarhetsarbetet i stort. Under året har det installerats nya solcellsanläggningar i Biskopsgården och i Hjällbo som tillsammans kommer att producera 112 000 kWh per år. Det är ett viktigt steg i bolagets långsiktiga strategi att minska köpt energi och bidra till Göteborgs mål om en klimatneutral stad. Bolaget har även tittat närmare på hur man skulle kunna återanvända butikskyla mm vid Bergsjö torg och på så sätt kunna halvera energiförbrukningen vilket ger positiva effekter på såväl fastighetsvärde som årliga kostnader och klimatpåverkan.

GöteborgsLokaler har även färdigställt renoveringen av vår kulturhistoriskt värdefulla fastighet på Haga Kyrkogata 6. Med noggrant utvalda material som återvunnet tegel och kalkbruk har bolaget lyckats kombinera hållbarhet med bevarandet av byggnadens karaktär. Den här typen av projekt visar att vi kan förena tradition och innovation på ett sätt som stärker både fastigheterna och staden.

Bolagets varsamt renoverade fastighet på Engelbrektsgatan är nu helt färdigställd, och nya hyresgäster har etablerat sig. Byggnaden, där klassisk 60-talsarkitektur möter modern design, har med flexibla kontorsytor och en inspirerande utsikt från de övre våningarna, rönt stort intresse från potentiella hyresgäster. Under 2025 ser GöteborgsLokaler fram emot att välkomna ett nytt restaurangkoncept i gatuplan, som kommer att bidra till en levande och attraktiv miljö för både boende, besökare och företag i området.

Under sommaren har bolagets torg återigen varit fyllda av liv och rörelse tack vare GöteborgsLokalers populära aktivitet Sommartorget. Med aktiviteter som pingis, kapphäst-turneringar, vattenlek och ansiktsmålning har vi skapat meningsfulla sommarminnen för över 2 000 barn och unga. Initiativet är en viktig del av arbetet för att skapa trygga och inspirerande miljöer, särskilt i de mest utsatta områdena.

Ett annat framgångsrikt initiativ är vår kampanj Locals of Gbg, där vi lyfter fram eldsjälarna som driver verksamheter på våra torg. Genom att synas på stadens spårvagnar och i sociala medier har våra Locals blivit ansiktena utåt för våra handelsplatser. Kampanjen har nått över 290 000 människor digitalt och bidragit till att stärka banden mellan bolagets hyresgäster och deras kunder.

Under året har bolaget också satsat på att stärka banden till hyresgästerna genom inspirerande utbildningar och nätverksträffar.

Ingen av årets framgångar hade varit möjliga utan GöteborgsLokalers fantastiska medarbetare. Bolaget har för andra året i rad har fått högsta betyg i Great Place to Works medarbetarundersökning. Att 100 % av bolagets medarbetare tycker att

GöteborgsLokaler är en riktigt bra arbetsplats är ett kvitto på en kultur där trivsel, engagemang och samarbete står i fokus.

Inför 2025 står bolaget inför nya möjligheter och utmaningar. Nästa år kommer Hjällbo Centrum att genomgå en omfattande förvandling. Med erfarenheterna från Vårväderstorget kommer ett torg som präglas av färg, grönska, liv och trygghet växa fram. Ett nytt bibliotek, lekfulla ytor och bättre belysning är bara några av de insatser som kommer att göra Hjällbo Centrum till en ännu bättre plats för både boende och besökare.

Med en stark ekonomi, låga vakanser och engagerade medarbetare ser bolaget med tillförsikt fram emot att fortsätta bidra till att göra Göteborg till en stad där alla känner sig hemma.

Uppföljning Verksamhetsplan

Nyproduktion

Centrala mål: Vi ska på ett affärsmässigt sätt hålla en hög och jämn takt i bostadsproduktionen över tid och bidra till områdesutveckling och minskad bostadsbrist i hela staden.



Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024	Målvärde 2024
Antal färdigställda bostäder (HR/BR/ÅR)				
Antal byggrätter	0	32	0	0

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
Byggrätter vid Hjällbo Centrum	Pågående Med i startplanen för 2025, beslut i SBN i december 2024.
Byggrätter i Rannebergen	Pågående arbete pågår, FV Jonas Lissel samverkar med div aktörer
Inventera byggnader m a p konvertering av ytor från lokaler till lägenheter.	Avslutad Fastighet vid Vårväderstorget utvärderas om vad göra med fastigheten med diverse samverkansparter såsom Framtiden Byggutveckling med flera.

Underhåll & renovering

Centrala mål: Vi ska underhålla och renovera affärsmässigt så att våra hyresgäster har ett bra boende, våra områden utvecklas ekologiskt och socialt hållbart.



Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
Finns inga mätetal inlagda från Framtiden. Framtagande av mätetal kommer vara en del av ny koncerngemensam underhållsstrategi.	Avslutad

Utvecklingsområden

Centrala mål: Vi ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2030 och inga områden som utsatta år 2035.



Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024	Målvärde 2024
Antal utsatta områden	4	3	3	3

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Stärkt trygghet genom superförvaltning	<p>✓ Avslutad</p> <p>Ökande resultat vid trygghetsmätningar.</p>
Stärkt socioekonomi genom sociala investeringar i barn- och ungas uppväxtvillkor och fler i egen försörjning.	<p>✓ Avslutad</p> <p>Sommartorget. Anställer sommarjobbare och tar in kommunens feriearbetare. Under 2024 hade vi 3 anställda vilket är en ökning från föregående år. 16 feriearbetare engagerades och aktiviteten lockade 2000 barn.</p>
Stärkt fysisk miljö genom underhåll och renovering, nyproduktion och områdesutveckling med specifikt fokus på insatser på och kring lokala torg.	<p>✓ Avslutad</p> <p>Pågår enligt plan. Platsutveckling av Hjällbo centrum påbörjades under 2024 och färdigställs under 2025. Vårväderstorget färdigställdes och invigdes i april 2024.</p>
Samverkan med våra hyresgäster är central för att arbetet ska få effekt.	<p>✓ Avslutad</p> <p>Möten med våra hyresgäster sker löpande genom marknadsråden. Vi genomför utbildningar löpande under året där våra hyresgäster bjuds in i syfte att öka affärsmannskapet hos hyresgästen och stärka handelsplatsen. Samverkan med olika aktörer pågår enligt plan.</p>
Uppdatering och konkretisering av strategin för utvecklingsområden med fokus på perioden 2025-2030.	<p>▶ Pågående</p> <p>Väntar på Framtidens uppdaterade strategi, prel kommer den sommaren 2025.</p>

Miljö & klimat

Centrala mål: Vi ska vara ledande i att utveckla och implementera arbetsätt och teknik som på ett affärsmässigt sätt bidrar till minimerad klimat- och miljöpåverkan och stärker områdesutvecklingen.



Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024	Målvärde 2024
Total energi	141,7	134,9	135	132
Installerad effekt solceller	0	126	112	140
Minskad klimatpåverkan i underhålls- och investeringsprojekt			0 %	0 %

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Inga skadliga ämnen får förekomma i material och produkter som används i våra fastigheter	<p>✓ Avslutad</p> <p>Arbete pågår för att arbeta mot de långsiktiga målen. Utvecklingsarbetet sker i Byggvarubedömningen där bolaget går mot att använda allt fler produkter som har benämningen rekommenderas.</p>
Minska klimatpåverkan från våra underhålls- och nyproduktionsprojekt	<p>✓ Avslutad</p> <p>Nytt dokument har tagits fram för att åskådliggöra bolagets miljö- och klimatmål för hyresgäster för att tydliggöra för dem hur de kan bidra till minskad klimatpåverkan genom sina lokalanpassningsåtgärder. Kontakt har tagits med bolagets största hyresgäster för att presentera det. Första mötet under januari 2025.</p>
Elektrifiera arbetsmaskiner och transporter	<p>✓ Avslutad</p> <p>Ställer krav på elektrifiera arbetsmaskiner och transporter i enlighet med stadens mål.</p>
Mobilitet	<p>✓ Avslutad</p> <p>Arbete pågår i mobilitetsgruppen, inventering av cykelparkeringar har genomförts och en översyn av behov vid bland annat Engelbrektsgatan är genomfört. Ett arbete pågår även med att utvärdera paketboxleverantörer utifrån klimatpåverkan i transporter, boxar men även så att hänsyn kan tas till rättvis konkurrens mellan aktörerna.</p>
Minska energianvändningen	<p>✓ Avslutad</p> <p>Har genomförts en second opinion av inventering av potentiella energisparåtgärder till 2030. Under året har det även genomförts ett case tillsammans</p>

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
	<p>med konsult för att undersöka om energieffektivisering mha butikskyla och nya entréer skulle kunna bidra till energimålet. Projektet verkar både lönsamt utifrån att det inte skulle belasta underhållsbudgeten utan öka fastighetsvärdet och också bidra till energimålet. Ett aggregat skulle ersätta 5 st utdaterade och övrigt befintligt material skulle återanvändas. Estimerad investering 5 mkr, återbetalningstid 9 år med en minskad energiförbrukning från 263 kwh per m2 till 112 kwh per m2.</p>
<p>Använda alla väl lämpade takytor till solexproduktion</p>	<p>✔ Avslutad</p> <p>Arbete pågår. I år planlagda investeringar ca 112 kw, återstår 28 kw för att nå målet på 140 kw men bolaget investerar inte i en liten anläggning till utan flyttar vidare avvikelserna och avser ta igen det kommande år för att nå det långsiktiga målet till 2030.</p>
<p>Arbeta mot återbruk i första hand</p>	<p>✔ Avslutad</p> <p>Återbruk i första hand är mål 2025. Utveckling pågår för att få in i texter som kravställning i projekt.</p>
<p>Skapa förutsättningar för våra hyresgäster och torgens besökare att leva hållbart</p>	<p>✔ Avslutad</p> <p>Under 2024 har vi genomfört 58 hållbara evenemang som på olika sätt inspirerar hyresgäster och besökare att leva hållbart. Vi har även inventerat alla cirkulära verksamheter vid torget och levererat till Smarta kartan såsom skomakare, telefonreparatörer, skräddare, second hand-butiker mm. Bolaget arbetar med att vara uppmärksamma på cirkulära verksamheter som är intresserade och har löpande dialog med aktörer som driver frågorna och som kan vara potentiella hyresgäster.</p>
<p>Öka den biologiska mångfalden och i högre grad nyttja ekosystemtjänster på våra fastigheter</p>	<p>✔ Avslutad</p> <p>Föreläsning 1 med personalen är genomförd. Ytterligare föreläsning inom biologisk mångfald under Q1 2025. Förslag för 2025 är att genomföra ett pilotprojekt på ett torg för att lära mer om hur vi kan arbeta bättre med biologisk mångfald på flera torg.</p>
<p>Överskottsmassor som tekniskt och miljömässigt bedömts användbara ska återanvändas eller återvinnas</p>	<p>✔ Avslutad</p> <p>Sällan förekommande men bolaget arbetar mot målen.</p>
<p>Ballastmaterial ska i hög grad bestå av återanvänt eller återvunnet material</p>	<p>✔ Avslutad</p> <p>Sällan förekommande men bolaget arbetar mot målen.</p>

Förvaltning & hyresgäster

Centrala mål: Vi ska ha en effektiv förvaltning som genom ständiga förbättringar och affärsutveckling stärker våra områden och bidrar till nöjda hyresgäster.



Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024	Målvärde 2024
Serviceindex				
Produktindex				
Inflytandeindex				
Värdindex lokalhyresgäster i eget bestånd	74	71	71	71
Trygghetsindex hos lokalhyresgäster, eget ägt bestånd	55	65	65	65
Torgindex, boendes betyg, eget ägda handelsplatser	81	82	83,5	82
Trygghetsindex torg, boende, eget ägt handelsplatser	86	87	88	87
Uthyrningsgrad i bolagets ägda bestånd	96 %	97,5 %	96,5 %	95 %
Felanmälan, avhjälpta. Inom 5 arbetsdagar.	70 %	74 %	76 %	76 %

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
Effektivera och utveckla våra arbetssätt för att öka koncernens produktivitet och därmed lönsamhet.	<p>✔ Avslutad</p> <p>arbete med organisationsutveckling pågår och delvis genomförd ex Hållbarhet flyttad till den operativa verksamheten men kvarhåller även det strategiska arbetet för hållbarhet.</p>
Anpassa tillgänglighet och bemötande för ökad kundnöjdhet, trivsel och trygghet	<p>✔ Avslutad</p> <p>Arbetet med Kundvård är igång. Olika grupper inom bolaget har haft möten och kommer att ha möten under 2025 för att komma vidare i olika frågor.</p>
Implementera dialogkonceptet för att stärka hyresgästernas inflytande över sitt boende och samtidigt bidra till områdesutveckling	<p>✔ Avslutad</p> <p>Framtagande av Framtidens dialog & delaktighet pågår. Skall när det är beslutat implementeras. Men det finns redan delar i detta som vi jobbat med i många år och som är välfungerande.</p>
Öka medarbetarnas kunskap, vilja, förmåga och förutsättningar för att kunna bidra i vardagen - bland annat genom Allt vi kan.	<p>✔ Avslutad</p> <p>Samtliga utbildningar genomförda. Kompletterande samtal sker i pågående dialog.</p>

Ekonomi

Centrala mål: Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.



Kommentar

Utfallet för kassaflödet är drygt 3 mnkr bättre än mål för 2023. (Grön)

Justerad soliditet uppgår till 59 % och mål inom koncernen är att det ska överstiga 50%. (Grön)

Självfinansieringsgraden är ett mått som förklarar hur mycket eget kassaflöde som bolaget genererat i förhållande till nyproduktion/förvärv. För GöteborgsLokalers del har vi ingen nyproduktion eller förvärv, därav 0. (E/T)

Belåningsgraden på koncernnivå om max 30%. GöteborgsLokaler ligger fn något över detta mål 35% bla då vi lånat till nyproduktion på Selma för ca 550 mnkr samt till ombyggnad Engelbrektsgatan ca 300 mnkr fn. Våra total lån uppgår till ca 900 mnkr jmf avk.värde på 2,6 miljarder. Detta ger en belåningsgrad på 35%. (Gul)

Sammantaget är bedömningen mot koncernens indikatorer att bolaget är nära god målpuppfyllelse men belåningsgraden drar ned betyget.

Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024	Målvärde 2024
Operativt kassaflöde	27	10,6	33,8	0
Självfinansieringsgrad	108 %	0 %	6 652 %	30 %
Belåningsgrad	31 %	35 %	32 %	38 %
Justerad soliditet	62 %	59 %	58 %	59 %
Antal tillsvidareanställda	48	49	48	49
Kassaflödesmässig överskottsgrad	16 %	10 %	22 %	9 %
Driftöverskottsmarginal	39 %	43 %	44 %	44 %
Avkastning på sysselsatt kapital	1,6 %	1,5 %	2,8 %	2,6 %

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Produktivitet	Avslutad Fortsatt fokus på marknadsmässiga hyresnivåer och uthyrning av lediga lokaler. Fokus på ändamålsenliga lokaler som passar hyresgästernas verksamheter. Bolagets hyresintäkter är kopplade till KPI och höjs med inflationen. Säkerställa att vi arbetar effektivt med rätt saker över tid.
Lönsamhet	Avslutad Varje nyinvestering över 300 tkr analyseras och genomförs i normalfallet inte om inte

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
	marknadsmässig avkastning uppnås.
Effektivisering	<p data-bbox="885 241 1021 280">✔ Avslutad</p> <p data-bbox="885 347 1428 459">Bolaget är ISO-certifierade inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö. I kvalitetsarbetet ingår att löpande arbeta med utveckling, effektivisering och innovation.</p>
Besparingsaktiviteter	<p data-bbox="885 465 1021 504">✔ Avslutad</p> <p data-bbox="885 571 1428 683">Beräkning av utrymmet för utgifter i fastigheterna görs årsvis med hänsyn till förändring i ränteläget. Liten organisation och små projekt skapar hög flexibilitet och anpassningsförmåga.</p>