



STYRELSEHANDLING nr 11
2016-11-28

Uppföljningsrapport 3 (UR 3)

Anteckning

Till styrelsen för anteckning

Uppföljningsrapport 3 2016 Bolag

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Innehållsförteckning

1 Sammanfattning	3
2 Resultatredovisning och analys	4
2.1.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler	4
2.2 Utfall och prognos	5
2.2.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler	5
2.3 Utveckling inom personalområdet.....	6
2.3.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler	6
2.4 Investeringar	7
2.4.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler	7
2.5 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	8
2.5.1 Generell uppföljning av särskilda beslut.....	8
2.6 Nyckeltalsredovisning	9
2.6.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler	9

1 Sammanfattning

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Tillsammans med Bostadsbolaget, berörda SDF och Park och Natur har ett arbete med att utveckla Hammarkullen och Norra Biskopsgården startats. Vi har också initierat ett samarbete med Framtidens Byggutveckling för att skapa funktionella och ekonomiskt bärkraftiga lokaler i bottenvåningar vid deras nybyggen.

Processen att genomföra KF:s beslut från den 2 juni i år om förändringar i lokalklustrets fastighetsinnehav pågår och har delvis redan genomförts. GöteborgsLokaler har övertagit ansvaret för salutorgen från 1 oktober, sålt fastigheten Kortedala 51:14 till Familjebostäder så de kan uppföra en bostadsfastighet på tomten. Förhandling för genomförande av övriga punkter pågår.

Styrelsen i bolaget har beslutat om en utökad investeringsram för Selma Stad till 425 Mnr.

Framtidens IT har börjat rulla ut konceptet ”arbetsplatsen som tjänst”. Framtidens IT och Bostadsklustret håller på att ta fram en teknisk plattform för diarium och samarbetsytor som byggs på Office 365 och Sharepoint.

2 Resultatredovisning och analys

2.1.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling

GöteborgsLokaler samarbetar nära bostadsklustret som också är bolagets största kund. Vi deltar i de två stora utvecklingsprojekt som dragits igång på initiativ av Bostadsbolaget i Hammarkullen och Norra Biskopsgården. Genom ett nära samarbete där också park- och naturförvaltningen liksom stadsdelarna deltar vill vi utveckla den sociala hållbarheten i dessa områden. Jobbskapande åtgärder, utveckling av service, utrymme för fritidsaktiviteter och nya bostäder är delar där vi alla kan påverka.

Genom ett utvecklat samarbete med Framtidens Byggutveckling kan vi också bidra till att de lokaler som byggs i Framtidens nyproduktion får rätt profil och standard för att bli ekonomiskt hållbara. Samtidigt kan Framtidens Byggutveckling också bidra med kompetens till oss vid större byggprojekt.

Arbetet att genomföra KF:s beslut om ett effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom lokalklustret har inletts. Avstyckning av de delar av fastigheter som ska säljas pågår, vi har sålt en fastighet i Kortedala till Familjebostäder och genomfört övertaget av salutorgen per den 1 oktober. För samtliga övriga beslutade överlåtelse pågår förhandlingar, framtagning av avtal m m.

Hammarkullebadet som stängdes 2015 kommer att renoveras. Ett preliminärt hyresavtal är tecknat med idrotts- och föreningsförvaltningen för badet. Byggnaden kommer att styckas för att bilda egen fastighet för att säljas till staden i enlighet med KF:s beslut.

Projektet Selma Stad fortsätter, en avsiktsförklaring har tecknats med staden om förhyrning av stadsdelshuset och projekteringen av affärshuset är i sitt slutskede. Upphandling av stadsdelshuset pågår. Styrelsen har tagit beslut om en utökad investeringsram om 425 mnkr för hela projektet.

Framtidens IT har introducerat "arbetsplatsen som tjänst" vilket innebär att arbetsplatsens tekniska utrustning standardiseras och effektiviseras. Framtidens IT tar också fram en plattform för diarium och samarbetsytor tillsammans med bostadsklustrets bolag.

Under 2015 har en tillgänglighetsinventering gjorts på våra torg. Alla lätt avhjälpbara hinder är nu åtgärdade.

Miljöcertifiering av GöteborgsLokaler pågår.

2.2 Utfall och prognos

2.2.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Resultaträkning i sammandrag

Tkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter								
Hyresintäkter	132 167	130 275	1 892	134 607	159 135	159 135	156 330	166 019
Förvaltningsintäkter	16 762	17 756	-994	16 249	19 959	20 311	21 307	21 480
Övriga intäkter	23 366	19 149	4 217	20 224	25 839	22 980	22 980	24 062
Summa intäkter	172 295	167 180	5 115	171 080	204 933	202 426	200 617	211 561
Kostnader								
Fastighetsskötsel	-10 963	-10 643	-320	-11 416	-12 793	-12 793	-12 618	-13 445
Underhåll	-21 235	-27 247	6 012	-24 324	-35 226	-35 226	-34 490	-38 935
Taxebundna kostnader	-18 273	-17 248	-1 025	-17 576	-22 333	-22 333	-22 112	-21 778
Risikkostnader och avgälder	-901	-863	-38	-769	-1 057	-1 057	-1 035	-898
Fastighetsskatt	-4 958	-4 617	-341	-4 617	-5 950	-5 950	-5 540	-5 540
Övriga fastighetskostnader	-42 627	-39 624	-3 003	-35 304	-51 711	-50 034	-47 549	-45 398
Summa fastighetskostnader	-98 957	-100 242	1 285	-94 006	-129 070	-127 393	-123 344	-125 994
Resultat före övriga kostnader	73 338	66 938	6 400	77 074	75 863	75 033	77 273	85 567
Övriga förvaltningskostnader	-23 821	-26 113	2 292	-25 031	-28 130	-28 130	-31 336	-29 685
Avskrivningar	-24 312	-24 745	433	-27 932	-29 695	-29 695	-29 694	-35 821
Jämförelsestörande poster	-	-	-	-	-	-	-	362
Rörelseresultat	25 205	16 080	9 125	24 111	18 038	17 208	16 243	20 423
Räntenetto	-584	-1 625	1 041	-1 656	-700	-700	-1 950	-1 953
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa finansnetto	-584	-1 625	1 041	-1 656	-700	-700	-1 950	-1 953
Resultat efter fin. poster	24 621	14 455	10 166	22 455	17 338	16 508	14 293	18 470

Utfall till och med perioden

GöteborgsLokalers resultat efter finansiella poster uppgick till en vinst på 24,6 mnkr.

För perioden var det budgeterat en vinst på 14,4 mnkr. Den positiva avvikelsen på 10,2 mnkr förklaras främst genom:

Intäkterna uppgick till 172,3 mnkr och avviker positivt mot budget med 5,1 mnkr. Hyresintäkterna avviker positivt med 1,9 mnkr vilket främst avser ökade hyror. Förvaltningsintäkter har en negativ avvikelse mot budget på -1,0 mnkr och avser mindre sålda tjänster i samband med pensionsavgång i somras (se motbokning minskade kostnader del av övriga förvaltningskostnader). Övriga intäkter har en positiv avvikelse på 4,2 mnkr och avser en reavinst för såld fastighet i oktober på 0,8 mnkr, skadestånd förtida avflyttning på 0,9 mnkr och en intäkt för avgångsvederlag som i sin helhet vidarefaktureras till Framtiden samt ökade intäkter för vår IT-verksamhet.

Summa fastighetskostnader uppgick i utfallet till -98,9 mnkr och har en positiv avvikelse på 1,3 mnkr jämfört med budget. Inom fastighetskostnader har underhållet en positiv avvikelse på 6,0 mnkr mot periodiserad budget och taxebundna kostnader avviker negativt med -1,0 mnkr och avser framförallt värme och el p g a kall vinter. Övriga fastighetskostnader har en negativ avvikelse på -3,0 mnkr och avser en omklassificering mot del av övriga förvaltningskostnader samt kostnad för personal i samband med avslut av anställning (se övriga intäkter).

Övriga poster har mindre positiva och negativa avvikelser.

Övriga förvaltningskostnader uppgick i utfallet till -23,8 mnkr har en positiv avvikelse på 2,3 mnkr och avser en omklassificering mot övriga fastighetskostnader och motpost minskade förvaltningsintäkter.

Utfallet för **avskrivningarna** på -24,3 mnkr avviker positivt med 0,4 mnkr mot budget.

Räntenettot avviker positivt mot budget med 1,0 mnkr.

Prognos

GöteborgsLokalers resultat efter finansiella poster prognosticeras till en vinst på 17,3 mnkr, att jämföra med föregående prognos på 16,5 mnkr. Avvikelsen om +0,8 mnkr avser en reavinst efter försäljning av fastigheten Kortedala 51:14 till Familjebostäder. Bolaget prognosticerar även med ett avgångsvederlag som i sin helhet vidarefaktureras till Framtiden.

Övriga poster lika med föregående prognos.

2.3 Utveckling inom personalområdet

2.3.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Personalvolym och lönekostnad

Belopp i tkr	Utfall tom okt 2016	Utfall tom okt 2015	Prognos 2016	Bokslut 2015
Lönekostnad exkl arvoden	26 808	26 118	34 052	31 623
Arbetad tid (årsarbetare)	49	47	61	58
Lönekostnad per årsarbetare	547	556	558	545

Rekryteringssvårigheter - effekter

Vi har hitintills inte haft några rekryteringssvårigheter. Gällande projektledare har vi två

anställda i vårt bolag varav en är ganska nyligen rekryterad. Vid det tillfället fick vi 15 sökande varav tre kom på intervju och två bedömdes som mycket bra.

Övrig utveckling inom personalområdet

GöteborgsLokaler har som övergripande mål att skapa en god arbetsmiljö för alla anställda. Risker för ohälsa, såväl fysisk som psykisk, ska förebyggas. En strävan är att alla, oavsett arbetsuppgifter, ska ges möjlighet till både inflytande och utveckling samt till samarbete och sociala kontakter.

GöteborgsLokalers VD har det yttersta ansvaret för arbetsmiljön. Men varje anställd har också ett ansvar att verka för och bidra till en bra arbetsmiljö och ett gott företagsklimat.

Arbetsmiljöarbetet ska bedrivas både som en naturlig del i det dagliga arbetet och som ett systematiskt arbete där regelbundna undersökningar av arbetsmiljön görs och beslutade åtgärder genomförs och följs upp. För att identifiera, dokumentera och analysera psykiska och sociala risker i arbetsmiljön används motiverad medarbetarindex. Dessutom är protokollen från samverkansmötena en handlingsplan (i den betydelse som avses i AFS 2001:1). För det dagliga arbetsmiljöarbetet ansvarar verksamhetscheferna gentemot VD. Verksamhetscheferna kan i sin tur delegera delar av arbetsmiljöarbetet till dem som har underställd personal.

Vi jobbar aktivt med friskvård samt att medarbetarna har en god arbetsmiljö.

2.4 Investeringar

2.4.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter, i mkr	Utfall t o m okt	Prognos helår	Fg prognos helår	Budget helår
Nyinvesteringar	-	-	-	-
Reinvesteringar	44	52	37	32
SUMMA INVESTERINGAR	44	52	37	32

Projektredovisning investeringsobjekt

Benämning projekt enligt investeringsplan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kvartal)
Stadsutveckling:				
Nybyggnad fastigheter:				
Selma stad	425	10	425	Q2, 2019
Ombyggnad fastigheter:				
Övrigt:				

2.5 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Beräknade kostnader för klimatkompensation

Fördelning (tkr)	2013 års resor	2014 års resor	2015 års resor
Flygresor	7,5	-	1,6
Drivmedel till stadens fordon	12,5	2,5	3,7
Tjänsteresor med privat bil	14,7	12,0	7,2
Totalt	34,7	14,5	12,5

Korta flygresor

	Antal 2015
Flygresor under 50 mil	-

Klimatförbättrande åtgärder

Genomförda/planerade åtgärder	2015 (avser 2013 års resor) i tkr	Prognos 2016 (avser 2014 års resor) i tkr
Ytterligare ett cykelgarage (2017)		100
Ytterligare en elbil		7,2 tkr/år

2.5.1 Generell uppföljning av särskilda beslut

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

I mål- och inriktningsdokumentet för budget 2017 har GöteborgsLokaler fått ett särskilt riktat uppdrag.

Uppdraget är: Insatser för att rusta upp de lokala torgen ska genomföras.

Ansvar: GöteborgsLokaler. Ska genomföras under mandat-perioden. Det finns ett behov av att rusta upp torgen runt om i staden. Därför satsar brett på att göra torgen mer funktionella och attraktiva.

Bolaget har nu satt en organisation för uppdraget samt startat arbetet med att ta fram vilka insatser som organisationen planerar att genomföra. Sammanställningen över planerade insatser ska presenteras för bolagets styrelse den 28 november. Därefter påbörjas projektering och upphandlingar. GöteborgsLokaler har också börjat samarbetena där flera aktörer behöver vara med för att kunna genomföra insatserna, ex hyresgäster, trafikkontoret, företagarföreningar.

2.6 Nyckeltalsredovisning

2.6.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Nyckeltalsredovisning

	Utfall perioden 2016	Budget/målvärde för perioden	Budget/målvärde för helår 2016	Utfall 2015	Utfall 2014	Utfall 2013
De vi är till för						
Hyresgästindex	Ny mätning 2017	-	67	71	-	67
Torgindex	-	-	-	-	74	73
Verksamhet						
Förvaltda totalyta kvm	437 000	-	444 000	435 000	478 000	482 000
Uthyrningsgrad	93 %	-	93 %	89 %	91 %	91 %
Medarbetare						
NMI	Första mätning 2016 (Gbg stad)	-	-	-	-	-
HME	Första mätning 2016 (Gbg stad)	-	-	-	-	-
MMI	-	-	79	-	79	77
Ekonomi						
Rörelseresultat	25 205	16 080	5 909	20 422	34 380	30 551
Rörelsemarginal	15 %	10 %	8 %	10 %	18 %	17 %
Resultat efter finansiella poster	24 621	14 455	14 293	18 470	30 654	2 034
Nettomarginal	14 %	9 %	7 %	9 %	16 %	1 %
Kassalikviditet	67 %	-	73 %	69 %	88 %	49 %
Soliditet	52 %	-	52 %	52 %	52 %	52 %
Eget kapital	434 385	-	427 752	420 074	431 529	330 708

Hyresvärdindex kommer från bolagets kundundersökning i vilken GöteborgsLokaler frågar sina lokalhyresgäster om vad de tycker om bolaget som hyresvärd.

Torgindex kommer från den gemensamma undersökningen bolaget gör tillsammans med bostadsklustret. Där frågas de boende om vilket betyg de ger sitt närmaste lokala torg. Inget resultat att redovisa då två av fyra bolag inom Framtiden ändrade frågeställningen. Det gör också att vi heller inte kan jämföra med tidigare års resultat.

HME-undersökning, nytt from 2016 via staden.

NMI-undersökning ej gjord för perioden, nytt from 2016 via staden.

Budget/målvärden 2016 ej gjorda för balansräkning.