

Styrelsehandling nr. 09

Datum 2025-10-01

Diarienummer GLO-2025-00147

Handläggare Michael Bäckegren

Telefon: 031-3350 119

E-post: michael.backegren@goteborgslokaler.se

Bokslut augusti 2025

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler:

Delårsbokslut per 2025-08-31 godkänns.

Sammanfattning

- Resultat efter finansnetto uppgick till 27 mkr
- Underhåll och investeringar gentemot befintligt bestånd uppgick till 40 mkr
- Total investeringsvolym uppgick i utfallet till 33 mkr
- Egna kapitalet uppgår till 476 mkr, vilket ger en synlig soliditet på ca 32% och justerad soliditet på ca 59%
- Antal anställda vid perioden slut 48

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Bedömning ur ekologisk och social dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Beskrivning av ärendet

Underlag till styrelsen för beslut att fastställa resultat- och balansräkning per 2025-08-31.

Delårsbokslut augusti 2025

Resultaträkning

<i>mnkr</i>	Utfall	Aktuell prognos	
	Ack. 2508	Ack. 2508	Avvikelse
Hysesintäkter	169,5	168,3	1,2
Förvaltningsintäkter	14,8	14,7	0,2
Totala intäkter	184,4	183,0	1,3
Driftskostnader	-87,8	-85,4	-2,3
Fastighetsskatt	-6,4	-6,4	0,0
Fastighetsresultat	90,2	91,2	-1,0
Underhållskostnader	-9,3	-19,3	10,0
Driftnetto	80,9	71,9	9,0
Avskrivningar	-34,2	-33,8	-0,4
Resultat efter avskrivningar	46,7	38,1	8,6
Centrala kostnader	-4,3	-5,0	0,7
Övriga rörelseposter	0,1	0,0	0,1
Rörelseresultat	42,5	33,1	9,5
Jämförelsestörande poster	0,0	0,0	0,0
Resultat före finansnetto	42,5	33,1	9,5
Finansnetto	-16,0	-16,8	0,8
Resultat efter finansnetto	26,6	16,3	10,3

<i>mnkr</i>	Utfall	Aktuell prognos	
	Ack.	Ack.	
	2508	2508	
Driftskostnader			
Värme	-8,5	-8,7	0,2
El o gas	-5,7	-6,5	0,8
VA	-2,3	-2,2	-0,1
Avfall/renhållning	-2,0	-1,8	-0,1
Fastighetsskötsel	-9,5	-9,5	-0,1
Reparationer	-3,4	-3,8	0,4
Driftsadministration	-45,8	-46,5	0,7
Övrigt	-10,5	-6,4	-4,1
Summa driftskostnader	-87,8	-85,4	-2,3
Administrationskostnader	-50,2	-51,5	1,4
Koncernarvode (MB, FBU)	-1,6	-1,6	0,0
Övr. kostn. undant. kassaflödeskrav	0,0	0,0	0,0
S:a avskrivningar, nedskrivningar etc.	-34,2	-33,8	-0,4

<i>mnkr</i>	Utfall	Aktuell prognos	
	Ack.	Ack.	
	2508	2508	
INVESTERINGAR			
- i befintligt bestånd	30,8	47,1	-16,3
- i konverteringar	0,0	0,0	0,0
- i solelssatsning	1,3	2,2	-1,0
- i nyproduktion	0,0	0,0	0,0
- i förvärv	1,0	0,0	1,0
- i övrigt	0,1	0,6	-0,4
Totala investeringar	33,2	49,9	-16,7
AVYTTRINGAR FASTIGHETER			
- realisationsresultat	0,0	0,0	0,0
- försäljningslikvid	0,0	0,0	0,0
ÖVRIGT			
UH/inv i bb	40,1	66,4	-26,3
Rep/UH/inv i bb	43,5	70,3	-26,7
Antal tillsvidareanställda	48	49	-1
Genomsnittlig yta, kvm	161,8	162,3	-0,5

Kommentarer

Kommentarerna avser jämförelse mellan utfall till och med augusti 2025 och aktuell prognos 2 mars 2025.

Intäkterna uppgick till 184,4 mkr och avviker positivt med 1,3 mkr vilket förklaras främst av ökade hyror och tillkommande ombyggnadstillägg jmf med prognos 2 mars.

Våra förvaltningsintäkter uppgick till 14,8 mkr och ligger i nivå med föregående prognos.

Driftskostnaderna uppgick i utfallet till -87,8 mkr och avviker negativt med -2,3 mkr jämfört med periodiserad prognos från mars.

Avvikelsen förklaras främst inom övrigt som avviker med -1,9 mkr och avser konstaterad förlust Franska skafferiet -0,33 mkr (restaurang Selma Lagerlöfs torg) stängt och lämnat lokalen 31/8-25, befarad förlust på hyresfordran Kville Saluhall om -1,55 mkr, hyresgästen kommer inte att klara av hyrorna och uppgörelse är på gång att dom lämnar lokalerna.

Övriga poster ligger i nivå med föregående prognos alternativt mindre avvikelser.

Centrala kostnader uppgick i utfallet till -5,0 mkr vilket är lika med föregående prognos.

Underhållet uppgick i utfallet till -9,3 mkr och avviker positivt med 10,0 mkr jämfört med periodiserad prognos från mars. Avvikelsen förklaras av lägre upparbetningstakt än budget/prognos. Det är framför allt Hjällbo-satsningen som har 6,5 mkr extra utöver ordinarie underhåll. Upparbetat tom aug-25 är ca 2,1 mnkr. Allt markarbete, fasadarbete, mm som en del av den extra satsningen skall startat förra året men är försenat pga. av upphandlingar mm. Det ska var klart i oktober/november. Generellt ligger vi lite sent med start av våra underhållsprojekt. Prognosen är att vi kommer att arbeta upp underhållet enligt prognos.

Utfallet för **avskrivningarna** på -34,2 mkr vilket ligger i nivå med periodiserad prognos.

Finansnettots utfall på -26,6 mkr avviker positivt med 0,8 mkr. Avvikelsen förklaras av lägre finansiella kostnader beroende på lägre upparbetat underhåll och aktiveringar jmf med rapporterad prognos 2 (mars).

Investeringar

Upparbetade investeringar till och med augusti 2025 ligger på 33,2 mkr och avviker positivt med 16,7 mkr jämfört med periodiserad prognos från mars. Avvikelsen avser dels befintliga investeringar/ombyggnation i befintligt bestånd inom kassaflödet med ca 13,1 mkr där vi har mindre upparbetat än periodiserad prognos 2 (mars), främst extrasatsning Särskilt utsatta områden (Hjällbo).

Avvikelse finns också för våra lokalanpassningar utanför kassaflödet med 3,2 mkr, här har vi mindre upparbetat än periodiserad prognos 2 (mars), främst lokalanpassningarna för Nötkärnan Dr Fries Torg och Engelbrektsgatan.

Balansräkning

Vi har en balansomslutning i augustibokslutet på 1 640 mkr samt ett eget kapital på 476 mkr vilket ger en soliditet på ca 32% och en justerad soliditet på ca 59%. Våra fastigheter är värderade till ca 2,9 miljarder och har ett bokfört värde på ca 1,6 miljarder.

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler (mnkr)

	2025 (aug) Utfall	2024 Utfall
Tillgångar		
S:a Materiella anläggningstillgångar	1 565	1 566
S:a Finansiella anläggningstillgångar	43	44
Omsättningstillgångar	32	51
Summa tillgångar	1 640	1 661
Skulder och eget kapital		
Eget kapital	476	454
Obeskattade reserver	73	73
Avsättningar	62	64
Lån/Checkkredit	952	930
Övriga skulder	77	140
Summa skulder och eget kapital	1640	1661
 <i>Synlig soliditet</i>	 32%	 31%
<i>Övervärde fastigheter</i>	1 331	1 332
<i>Justerad soliditet efter uppskj skatt</i>	59%	58%

Datum

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Robert Hörnquist VD

.....

Michael Bäckegren Vice Vd/ Ekonomichef