

Verksamhetsuppföljning 2025

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	5
<i>Centrala mål: Vi ska leda stadens arbete med 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>5</i>
Miljö & klimat.....	6
<i>Centrala mål: Vi ska vara ledande i att utveckla och implementera arbetssätt och teknik som på ett affärsmässigt sätt bidrar till minimerad klimat- och miljöpåverkan och stärker områdesutvecklingen.</i>	<i>6</i>
Förvaltning & hyresgäster.....	8
<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>8</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

Uppdraget att förvalta Göteborgs lokala torg och centrum handlar om mycket mer än fastigheter och kvadratmeter. Det handlar om människors vardag, om platser där grannar möts av en slump, där barn leker, där någon tar en kaffe efter jobbet och där civilsamhälle och näringsliv hittar gemensamma vägar framåt. GöteborgsLokalers torg och centrum är idag viktiga samlingsplatser för ett demokratiskt, hållbart och inkluderande Göteborg där möten mellan offentlig sektor, civilsamhälle, företagare, gamla och unga spelar en viktig roll. I dessa möten byggs tillit, idéer och känslan av hemmahörande.

En betydelsefull fråga för bolaget under 2025 har varit arbetet med Länsmanshuset i Biskopsgården som från att ha varit en kyrka, har, parallellt med torget, blivit kvarterets naturliga mittpunkt – en lokal mötesplats där stödfunktioner, aktiviteter och vardagsliv får ta plats under samma tak. Utvecklingen av Länsmanshuset är en viktig del i bolagets långsiktiga arbete med Länsmanstorget som helhet. Under året har torget trygghetscertifierats enligt BoTryggt2030. Genom att kombinera kunskapsbaserade trygghetsåtgärder med sociala satsningar skapas en plats där människor vill vistas. När huset öppnades under hösten blev kopplingen mellan torget utanför och verksamheterna inomhus ännu starkare. Tillsammans bildar de en tydlig nod för möten i norra Biskopsgården.

Även i Hjällbo har det offentliga rummet tagit stora kliv framåt. Platsutvecklingen i Hjällbo Centrum har gått från plan till verklighet. Under året har bolaget påbörjat omvandlingen av torget till en mer lekfull, grönskande och trygg mötesplats. Det gamla torget har steg för steg lämnat plats åt nya rum för både lugn och liv. Och mycket av den gamla utrustningen har återbrukats framförallt av bolagets systerbolag Poseidon. Biblioteket har redan blivit en självklar mötesplats för läsning, lärande, skapande och kultur för alla åldrar. Boende har varit delaktiga i utformningen genom dialoger och workshops. På så sätt blir biblioteket inte bara en service utan en förlängning av de drömmar och behov som finns i området. Till våren väntar en efterlängtat invigning av den helt nya torgytan.

Runtom i stadens olika delar fortsätter social hållbarhet att ta konkret form genom verksamheter i bolagets lokaler. Ett exempel från året är öppningen av KlädRätt i Rannebergen. Tillsammans med Räddningsmissionen och ett brett nätverk av samarbetspartner inom akademi och klädbranschen har vi varit med och möjliggjort en social butik som både tar hand om klädoverskott och stöttar hushåll i ekonomisk utsatthet. KlädRätt blir, precis som MatRätt, en viktig mötesplats där hållbar konsumtion, arbetsträning och människors vardag vävs samman.

Att bolagets handelsplatser väcker intresse långt utanför Göteborg märks tydligt. Under året har GöteborgsLokaler tagit emot många studiebesök från andra städer, både inom och utanför Sverige, samt aktörer som vill lära mer om hur vi arbetar med stadsutveckling. Selma Lagerlöfs Torg och Vårvåderstorget lyfts ofta fram som goda exempel på hur medveten gestaltning, trygghetsarbete och nära samverkan med boende och hyresgäster kan förändra både en plats och bilden av ett område.

Samtidigt fortsätter utvecklingen av de mer centrala fastigheterna. När en italiensk restaurang under året flyttade in i bolagets fastighet vid Engelbrektskatan/Sten Sturegatan innebar det mer än att en tom lokal fylldes. Med matstudio, lunchrestaurang och kurser blir restaurangen en plats där människor samlas kring mat, kultur och gemenskap. Fastigheten är nu i det närmaste fullt uthyrd och bidrar till en levande kvartersmiljö mitt i staden.

Bolaget har under året fokuserat extra på biologisk mångfald genom utbildningar inom biologisk mångfald för samtliga medarbetare och även inspiration kring hur vi kan arbeta med frågorna runt torgen för att öka den biologiska mångfalden. Att insekter och fåglar har tillgång till öppet vatten samt att matcha omgivande natur vid tillförande av växtlighet är två viktiga områden. Först ut att testa blir i 2026 års projekt i Bergsjön samtidigt som det planeras fler träd på torgytorna. Under året planterades fyra nya träd.

För att minska energiförbrukningen investerar vi löpande i solceller. Detta året har organisationsutveckling och personalbyten försenat takprojekt vilket har inneburit försenade solcellsinstallationer men det kommer att kompenseras för under 2026. Även andra energieffektiviseringsprojekt planeras för att minska förbrukning och klimatpåverkan och öka fastigheternas värde.

Arbetet med att minska klimatpåverkan från projekt har fortsatt under året, inredning har återbrukats och utbildningar av personal har genomförts. Ett lokalanpassningsprojekt i Kortedala har inventerats och bolaget har identifierat att golv, dörrpartier, dörrar, innerplattor i tak har god potential att återbrukas. Bolaget har tydliggjort för hyresgästen vilka ekonomiska fördelar som kommer med att dra ner på förändringar i planlösning, golfbyten osv. Inom mobilitetsområdet så har bolaget identifierat stor potential i att investera i cykelpumpar, laddinfrastruktur och mobilitetskartor.

Årets hyresgästundersökning visar att uppskattningen för bolagets arbete fortsätter att öka. Högre betyg inom områden som trygghet, skötsel, kundservice och kommunikation är ett kvitto på att satsningarna ger effekt. Särskilt glädjande är att resultaten i de mest utmanade områdena ligger över genomsnittet. Det visar att de extra insatser som görs för att stärka trygghet och trivsel på torgen gör skillnad i vardagen för de företagare som verkar där och för deras kunder.

Genom hela året har bolagets medarbetare som alltid varit otroligt betydelsefulla. Det är de som möter hyresgästerna, följer byggprojekten på nära håll, håller ihop samverkan med andra bolag i Framtidenkoncernen och tar hand om det som gör att ett torg känns välkomnande. I en tid då omvärlden förändras snabbt är deras engagemang och professionalism avgörande för att bolagets handelsplatser ska fortsätta vara stabila nav i människors vardag.

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.



Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
Byggrätter vid Hjällbo Centrum och Hjällboplatsen	Pågående Detaljplanen startar 2026.
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 I dagsläget i befintligt bestånd finns inga lämpliga ytor för konvertering till lägenheter.
Från Genomförandeplanen. Mål: Göteborg skall byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist.	Avslutad Vi har haft biologisk mångfald som hållbarhetsfråga under året och har nyplanterat fyra träd. Vi investerar allt mer på yttre skötsel. Centrumutvecklingen arbetar löpande med evenemang och levande torg.

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.



Måluppfyllelse



God måluppfyllelse

Kommentar

Bolaget har under året utvecklat projektavdelningen för att möta stadens målsättningar för ekologiskt och socialt hållbara fastigheter och handelsplatser.

Utvecklingsområden

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



Måluppfyllelse

 God måluppfyllelse

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Stärkt trygghet genom superförvaltning	 Avslutad Superförvaltningsprojektet genomfört och aktiviteter ingår i ordinarie verksamhet.
Stärkt socioekonomi	 Avslutad Sociala aktörer får bidrag för att fortsätta sin verksamhet i Biskopsgården.
Stärkt fysisk miljö genom underhåll och renovering, nyproduktion och områdesutveckling med specifikt fokus på insatser på och kring lokala torg.	 Avslutad Underhålls- och utvecklingsprojekt i Hjällbo, Bergsjön inom ramen för torgstrategin.
Hyresgästmobilisering.	 Avslutad Möten med våra hyresgäster sker löpande genom marknadsråden. Vi genomför utbildningar löpande under året där våra hyresgäster bjuds in i syfte att öka affärsmannaskapet hos hyresgästen och stärka handelsplatsen. Samverkan med olika aktörer pågår enligt plan.
Uppdatering och konkretisering av strategin för utvecklingsområden med fokus på perioden 2025-2030.	 Avslutad Arbete pågår kring konkretisering, på Framtiden, i gruppen med utvecklingschefer och i superrådet.
Från förordet (genomförandeplanen). Mål: Segregationen skall brytas.	 Avslutad Pågår inom arbetet med strategin för utvecklingsområden.

Miljö & klimat

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



Måluppfyllelse

 Viss måluppfyllelse

Kommentar

Bolaget har kartlagt vad som behöver göras samt hur det ska göras men i och med organisationsförändring och personalbyten under året kommer det större arbetet med att minska klimatpåverkan i projekt igång under 2026 och även arbete med energieffektivisering och solceller. Inventering i Kortedala genomfördes under december 2025 för att se vad som kan återbrukas på plats, vad som kan efterfrågas i form av återbrukat material och hur inköp av nyinköpt material kan styras mot minst klimatpåverkande.

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
Inga skadliga ämnen får förekomma i material och produkter som används i våra fastigheter	▶ Pågående Arbetet pågår löpande att öka andelen rekommenderas och minska andelen accepteras.
Minska klimatpåverkan från våra underhålls- och nyproduktionsprojekt	▶ Pågående Året har präglats av personalbyten och förutsättningarna för att driva på utvecklingen för att minska klimatpåverkan från våra underhålls- och nyproduktionsprojekt har varit begränsad. 2025 har präglats av informationinhämtning och informationsöverföring till nya kollegor. Uppstart i ett projekt i Kortedala med inventering av vad som kan sparas i en kontorslokal som ska lokalanpassas. Budgeten behöver begränsas i projektet vilket korrelerar med att spara golv, glaspartier och dörrar som passar ljudkraven vilket gör att målsättningen om att minska klimatpåverkan 60% i projektet möjligen kan nås.
Elektrifiera arbetsmaskiner och transporter	▶ Pågående Förflyttning mot ökad andel elektrifierade arbetsmaskiner och transporter går genom kravställning till entreprenörer.
Mobilitet	▶ Pågående Inom mobilitetsområdet har installation av laddstolpar vid torgen avvaktats under 2025 för en diskussion pågår med Göteborgs Stads Parkering om samverkan men installation kommer att ske under 2026 istället.
Minska energianvändningen	▶ Pågående Det löpande arbetet har pågått under året men det större energieffektiviseringsprojektet som förefaller intressant i Bergsjön för att halvera förbrukningen och öka fastighetsvärde har pausats i och med förändringar i organisationen men förhoppningen är att det kan återupptas under 2026.
Använda alla väl lämpade takytor till solcellproduktion	▶ Pågående Installation har skett under året om 60 kw solceller. I och med personalbyte så har takprojekt försenats vilket har lett till en försening i möjlighet att installera solceller. Förhoppnings om återhämtning under 2026.
Arbeta mot återbruk i första hand	▶ Pågående Ett större projekt i Kortedala har initierats där bolaget ser över vilka material som kan återbrukas både för att hålla nere ekonomin i projektet men också för att nå klimatmålen att minska klimatpåverkan med 50% (2025) / 60% (2026) jämfört med år 2020. Potential finns i att återbruka golv, takplattor, dörrpartier och vissa dörrar. I övrigt under året så har mycket återbrukats ifrån Hjällbo till Poseidon inom utemiljö. Utbildningar och seminarier har inspirerat till bolagets fortsatta

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
	arbete.
Skapa förutsättningar för våra hyresgäster och torgens besökare att leva hållbart	▶ Pågående Kontakt är etablerad med demokrati- och medborgarservice för att tillsammans angripa hur förutsättningarna för våra hyresgäster och torgens besökare ska kunna öka för att leva mer hållbart. Klimatpåverkan för göteborgaren ska ner från 10 ton co2 2020 till 3,3 ton år 2030. Vårt bidrag är att se till att alltmer kan cirkuleras lokalt istället för att transporteras och ev brännas. Genom loppisar, second hand-butiker, reparationsverkstäder, skräddare, skomakare, telefonreparatörer mm kan vi bidra till förflyttningen.
Öka den biologiska mångfalden och i högre grad nyttja ekosystemtjänster på våra fastigheter	▶ Pågående Under 2025 har biologisk mångfald varit bolagets fokusfråga och utbildningar har genomförts inom området för samtliga medarbetare. En plan har tagits fram hur bolaget skulle kunna tillföra mer grönska vid torgen. När bolaget fyller 30 år 2026 planeras träd vid torgen för att fira. Projektet i Bergsjön blir först ut för att se hur vi kan öka den biologiska mångfalden vid torgen, tillföra mer öppet vatten för insekter och fåglar och även matcha vegetationen med den omgivande naturen. Bolaget har tagit inspiration från Paris som arbetat mycket med att tillföra mer grönska i staden.
Överskottsmassor som tekniskt och miljömässigt bedömts användbara ska återanvändas eller återvinnas	▶ Pågående Ombesörjs genom krav på entreprenör. Inte så ofta som det är aktuellt för oss men när det är det så finns kraven.
Ballastmaterial ska i hög grad bestå av återanvänt eller återvunnet material	▶ Pågående Ombesörjs genom krav på entreprenör. Inte så ofta som det är aktuellt för oss men när det är det så finns kraven.
Från förordet (genomförandeplanen). Mål: Göteborg skall vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald.	▶ Pågående Bolaget arbetar löpande med utbildningar för personalen, pilotprojekt, nya rutiner och riktlinjer för att flytta fram positionerna mot ett mer hållbart Göteborg vilket ger konkurrenskraft och mer grönska och lägre energiförbrukning i fastigheter ser bolaget även som drivare av högre fastighetsvärden.

Förvaltning & hyresgäster

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



Måluppfyllelse

 God måluppfyllelse

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	Målvärde 2025
Värdindex lokalhyresgäster i eget bestånd	71	71	75	75
Trygghetsindex hos lokalhyresgäster, eget ägt bestånd	65	65	79	70
Torgindex, boendes betyg, eget ägda handelsplatser	82	83,5	82,9	82
Trygghetsindex torg, boende, eget ägt handelsplatser	87	88	88,7	87
Uthyrningsgrad i bolagets ägda bestånd	97,5 %	96,5 %	96,3 %	95 %
Felanmälan, avhjälpta. Inom 5 arbetsdagar.	74 %	76 %	75 %	76 %

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Effektivisera och utveckla våra arbetssätt för att öka koncernens produktivitet och därmed lönsamhet.	 Pågående Koncernen implementerar hos respektive bolag en ny underhållsstrategi inklusive underhållssystem.
Kundvård: Anpassa tillgänglighet och bemötande för ökad kundnöjdhet, trivsel och trygghet. Utgå ifrån vad våra kundundersökningar, analyser av system och kompletterande dialoger samt enkäter visar.	 Pågående Arbetet med Kundvård är igång. Olika grupper inom bolaget har haft möten och kommer att ha möten under 2026 för att komma vidare i olika frågor.
Arbeta med delaktighet och dialogkonceptet för att stärka inflytande för våra hyresgäster och samtidigt bidra till områdesutveckling.	 Avslutad Flera olika dialoger. Ex kör vi Bris variant i Hjällbo C.
Öka medarbetarnas kunskap, vilja, förmåga och förutsättningar för att kunna bidra i vardagen - bland annat genom Allt vi kan.	 Avslutad Alla medarbetare har deltagit i Allt vi kan.
Från förordet (genomförandeplanen). Mål: Göteborg skall vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet.	 Avslutad Vi utgår ifrån "Framtidens dialog & delaktighet" och utformar utifrån de förutsättningar som är aktuella. En nära dialog med våra lokalhyresgäster är viktig både kring åtgärder i lokal/fastighet/torg/område. Detta sker genom möten med brukarråd/företagarförening/marknadsråd och genom individuella dialoger. Särskilt viktigt kring trygghetsrelaterade frågor. Bolaget erbjuder vardagsnära handel och service till boende.
Från förordet (genomförandeplanen). Mål: Göteborg skall vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet.	 Avslutad Trygghetsundersökning/kundundersökningar för att ge invånare möjlighet att lämna synpunkter utifrån bland annat trygghet och säkerhet kopplat till våra handelsplatser.

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
Från förordet (genomförandeplanen). Mål: Göteborgs skall klara kompetensförsörjningen.	 Avslutad Samtliga medarbetare genomgår årligen utbildningar i enlighet med framtagna utbildningsplan utifrån tjänst och lagstiftares krav. Övrig kompetensutveckling sker i dialog med medarbetare och chef.
Från förordet (genomförandeplanen): Mål: Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov.	 Avslutad Ingår bolagets ordinarie uppdrag.
Från förordet (genomförandeplanen): Mål: Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor.	 Avslutad Bolaget genomför regelbundet medarbetarundersökningar och handlingsplaner tas fram i dialog mellan medarbetare och ansvarig chef. Samtliga medarbetare har tillgång till förmånsportalen och bland annat friskvårdsbidrag.

Ekonomi

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



Måluppfyllelse



God måluppfyllelse

Kommentar

Sammanfattning

- Resultat efter finansnetto uppgick till 9,5 mkr
- Utfallet för det "operativa kassaflödet" uppgick till 29 mkr
- Underhåll och investeringar gentemot befintligt bestånd uppgick till 71 mkr
- Total investeringsvolym uppgick i utfallet 36 mkr
- Egna kapitalet uppgår 464 mkr, vilket ger en synlig soliditet på ca 31% och justerad soliditet på ca 59%
- Antal anställda vid årets slut 47

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
Produktivitet	 Avslutad Arbete med översyn av organisation, roller och kompetens pågår löpande.
Lönsamhet	 Avslutad Varje nyinvestering över 300 tkr analyseras och genomförs i normalfallet inte om inte marknadsmässig avkastning uppnås.

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
Effektivisering	 Avslutad Arbete med översyn av organisation, roller och kompetens pågår löpande.
Besparingsaktiviteter	 Avslutad Vi säkerställer att vi under de timmar som det är höga kostnader för effektoppar, säkerställt att vi har säkrat ner toppeffekten.