

Styrelsehandling nr. 08A

Datum 2026-02-04

Diarienummer GLO-2026-00005

Handläggare Michael Bäckegren

Telefon: 031-3350 119

E-post: michael.backegren@goteborgslokaler.se

Bokslut 2025

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler:

Årsbokslut per 2025-12-31 godkänns.

Sammanfattning

- Resultat efter finansnetto uppgick till 9,5 mkr
- ”Operativt kassaflöde” 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

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 2025-12-31.

Årsbokslut 2025

Resultaträkning

mnkr	Utfall	Aktuell prognos	
	Ack.	Ack.	
	2512	2512	Avvikelse
Hysesintäkter	254,2	252,8	1,4
Förvaltningsintäkter	22,6	22,1	0,6
Totala intäkter	276,8	274,9	2,0
Driftskostnader	-141,1	-142,7	1,6
Fastighetsskatt	-9,6	-9,6	0,0
Fastighetsresultat	126,1	122,5	3,6
Underhållskostnader	-34,3	-32,5	-1,8
Driftnetto	91,8	90,0	1,8
Avskrivningar	-51,5	-51,2	-0,3
Resultat efter avskrivningar	40,3	38,8	1,5
Centrala kostnader	-6,6	-7,7	1,0
Övriga rörelseposter	0,2	0,1	0,1
Rörelseresultat	33,9	31,3	2,7
Jämförelsestörande poster	0,0	0,0	0,0
Resultat före finansnetto	33,9	31,3	2,7
Finansnetto	-24,4	-24,7	0,3
Resultat efter finansnetto	9,5	6,5	3,0

mnkr	Utfall	Aktuell prognos	
	Ack.	Ack.	
	2512	2512	
Driftskostnader			
Värme	-13,2	-16,5	3,3
El o gas	-8,6	-9,8	1,2
VA	-3,4	-3,7	0,3
Avfall/renhållning	-3,0	-2,7	-0,3
Fastighetsskötsel	-15,2	-14,6	-0,6
Reparationer	-5,7	-5,7	0,1
Driftsadministration	-79,5	-78,6	-0,9
Övrigt	-12,4	-11,1	-1,3
Summa driftskostnader	-141,1	-142,7	1,6
Administrationskostnader	-86,1	-86,3	0,2
Koncernarvode (MB, FBU)	-2,4	-2,3	-0,1
Övr. kostn. undant. kassaflödeskrav	0,0	0,0	0,0
S:a avskrivningar, nedskrivningar etc.	-51,5	-51,2	-0,3

Kommentarer

Kommentarerna avser jämförelse mellan utfall till och med december 2025 och aktuell prognos 3 augusti 2025.

GöteborgsLokalers resultat efter finansiella poster uppgick till 9,5 mkr. För perioden var det prognostiserat en vinst på 6,5 mkr.

Den positiva avvikelsen på 3,0 mkr förklaras främst genom:

Intäkterna uppgick till 276,8 mkr och ligger 2,0 mkr över prognos, avser främst ökade hyresintäkter lokaler och parkering på 1,4 mkr samt ökade förvaltningsintäkter/ sålda tjänster för vår centrumutveckling.

Driftskostnaderna uppgick i utfallet till -141,1 mkr, vilket är 1,6 mkr lägre än prognos. Den positiva avvikelsen förklaras främst av lägre kostnader för värme och el, drivet av ett varmare klimat under 2025 samt löpande energieffektiviseringar i linje med vår 2030-målsättning. Solceller bidrar också positivt till resultatet. Avvikelsen dämpas dock av ökade bevakningskostnader/trygghetsvårdar (+1,1 mkr mot prognos). Övriga driftsposter ligger i nivå med prognos.

Centrala kostnader uppgick i utfallet till -6,6 mkr och avviker positivt med 1,0 mkr.

Underhållet uppgick till -34,3 mkr, vilket är -1,8 mkr över prognos. Avvikelsen motiveras av omklassificeringar då motsvarande lägre volym upparbetats inom investeringar.

Utfallet för **avskrivningarna** på -51,5 mkr vilket är i nivå med prognos.

Finansnettots utfall på -24,4 mkr vilket är i nivå med prognos.

Investeringar och projektuppföljning

Lokalanpassningar (Engelbrektsgatan)

- **Resultatpåverkan:** En positiv avvikelse har uppstått tack vare en försäkringsutbetalning om 13,3 mkr (avser kostnader före 2024) samt att årets budget/prognos för återstående anpassningar ej nyttjats till fullo.
- **Projektstatus:** Ackumulerade investeringar uppgår till 335 mkr per 2025-12-31. Mot slutprognos på 355 mkr återstår ca 20 mkr för färdigställande, vilket aktiveras i takt med nyuthyrningar.

Befintligt bestånd (Investering/Ombyggnad)

- **Avvikelse:** 7,1 mkr lägre än prognos. Detta förklaras av en omklassificering till underhåll (2 mkr) samt en lägre upparbetningstakt (5,1 mkr).

Särskilt utsatta områden

- **Avvikelse:** 12 mkr lägre än prognos.
 - 6 mkr har om klassificerats till underhåll.
 - 6 mkr flyttas till 2026 på grund av tidsförskjutningar i Hjällboprojektet (avser bl.a. Äventyrsvägg och belysningsprojekt med färdigställande i Q1 2026).

mnkr	Utfall	Aktuell prognos	
	Ack.	Ack.	
	2512	2512	
INVESTERINGAR			
- i befintligt bestånd	33,6	72,2	-38,6
- i konverteringar	0,0	0,0	0,0
- i solelssatsning	1,7	2,0	-0,3
- i nyproduktion	0,0	0,0	0,0
- i förvärv	1,0	1,0	0,0
- i övrigt	0,1	1,0	-0,9
Totala investeringar	36,4	76,2	-39,8
AVYTTRINGAR FASTIGHETER			
- realisationsresultat	0,0	0,0	0,0
- försäljningslikvid	0,0	0,0	0,0
ÖVRIGT			
UH/inv i bb	68,0	104,7	-36,8
Rep/UH/inv i bb	73,6	110,5	-36,8
Antal tillsvidareanställda	47	49	-2
Genomsnittlig yta, kvm	161,9	162,2	-0,2

Balansräkning

GöteborgsLokalers **egna kapital** uppgår i årsbokslutet till 464 mkr, vilket ger en synlig soliditet på ca 31%. Den justerad soliditeten ligger på ca 59%.

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler (mkr)

	2025 Utfall	2025 (aug) Utfall	2024 Utfall
Tillgångar			
S:a Materiella anläggningstillgångar	1 550	1 565	1 566
S:a Finansiella anläggningstillgångar	43	43	44
Omsättningstillgångar	82	32	51
Summa tillgångar	1 675	1 640	1 661
Skulder och eget kapital			
Eget kapital	464	476	454
Obeskattade reserver	70	73	73
Avsättningar	61	62	64
Lån/Checkkredit	930	952	930
Övriga skulder	150	77	140
Summa skulder och eget kapital	1675	1640	1661
 <i>Synlig soliditet</i>	 31%	 32%	 31%
<i>Övervärde fastigheter</i>	1 429	1 331	1 332
<i>Justerad soliditet efter uppskj skatt</i>	59%	59%	58%

Målsättning 2025

Ägaren Förvaltnings AB Framtiden ställer krav/mål för respektive bolag inom koncernen. För GöteborgsLokaler var detta krav/mål ställt att nå ett kassaflöde efter ordinarie investering och underhåll i befintligt bestånd preliminärt på **>0 mnkr** samt att kommande investeringar med låg risk/samhällsfunktioner (endast ombyggnadstillägg med restvärdeklausul) ska ge **minst 3% i avkastning** samt investeringar mot övriga aktörer (lokalanpassningar) ska avkastningen vara **marknadsmässig**. I kravet ingår också att nedskrivningar ska **minimeras**.

Bolaget klarar detta krav/mål:	<u>Utfall -25</u>	<u>Prognos 3 -25</u>	<u>Utfall -24</u>
Resultat efter finansnetto:	+9,5 mkr	+ 6,5 mkr	+13,9 mkr
Avskrivningar:	+51,5 mkr	+51,2 mkr	+51,5 mkr
Årets investeringar i bef bestånd:	-26,0 mkr	-34,0 mkr	-31,7 mkr
Extra investeringar SUO:	-8,0 mkr	-20,0 mkr	-1,4 mkr
<u>Just moderbolagsoverhead:</u>	<u>+2,4 mkr</u>	<u>+2,3 mkr</u>	<u>+2,3 mkr</u>
Justerat "Operativt kassaflöde"	29,4 mkr	6,1 mkr	33,9 mkr

Lönsamma investeringar (lokanpassningar/ombyggnadstillägg) ingår i utfallet 2025 med **-0,2 mkr** (19, 54) utöver investeringar i befintligt bestånd samt **2 mkr** (2, 3) solcellssatsning

Datum

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Robert Hörnquist VD

.....

Michael Bäckegren Vice Vd/ Ekonomichef