



STYRELSEHANDLING nr 6
2017-02-07

Genomgång Bokslut 2016
Årsredovisning

Förslag till beslut

Att godkänna bolagets Bokslut samt Årsredovisning för 2015 enligt bilagt förslag.

Årsrapport 2016 Bolag

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Styrelsemöte 7 februari 2017

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	4
2	Verksamhetsanalys.....	5
2.1.1	<i>Förvaltnings AB GöteborgsLokaler</i>	<i>5</i>
2.2	Analys av årets utfall	6
2.2.1	<i>Förvaltnings AB GöteborgsLokaler</i>	<i>6</i>
2.3	Investeringar	7
2.3.1	<i>Förvaltnings AB GöteborgsLokaler</i>	<i>7</i>
2.4	Utveckling inom personalområdet.....	8
2.4.1	<i>Förvaltnings AB GöteborgsLokaler</i>	<i>8</i>
2.5	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	8
2.5.1	<i>Intern kontroll.....</i>	<i>8</i>
2.5.1.1	<i>Förvaltnings AB GöteborgsLokaler.....</i>	<i>8</i>
2.5.2	<i>Sponsring.....</i>	<i>9</i>
2.5.2.1	<i>Förvaltnings AB GöteborgsLokaler.....</i>	<i>9</i>
2.5.3	<i>Göteborgs Stads kommunikationsstrategi</i>	<i>10</i>
2.5.3.1	<i>Förvaltnings AB GöteborgsLokaler.....</i>	<i>10</i>
2.5.4	<i>Gemensam byggprocess</i>	<i>10</i>
2.5.4.1	<i>Förvaltnings AB GöteborgsLokaler.....</i>	<i>10</i>
2.5.5	<i>Stadshus AB:s uppföljning av social hållbarhet.....</i>	<i>11</i>
2.5.5.1	<i>Förvaltnings AB GöteborgsLokaler.....</i>	<i>11</i>
2.5.6	<i>Samverkan med Social ekonomi utifrån den lokala överenskommelsen om samverkan mellan staden och Social ekonomi</i>	<i>11</i>
2.5.6.1	<i>Förvaltnings AB GöteborgsLokaler.....</i>	<i>11</i>
2.6	Kommunala ändamålet och befogenheterna.....	11
2.6.1	<i>Förvaltnings AB GöteborgsLokaler</i>	<i>11</i>
2.7	Analys av strategiska framtidsfrågor	12
2.7.1	<i>Förvaltnings AB GöteborgsLokaler</i>	<i>12</i>
3	Uppföljning av kommunfullmäktiges budget	13
3.1	Sammanfattande resultat av uppföljningen av kommunfullmäktiges mål.....	13
3.1.1	<i>Förvaltnings AB GöteborgsLokaler</i>	<i>13</i>
3.2	Sammanfattande uppföljning av kommunfullmäktiges uppdrag	15
3.3	Kompletterande uppföljning av vissa av kommunfullmäktiges uppdrag	16
3.3.1	<i>Alla enkelt avhjälpna hinder ska vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark under mandatperioden.</i>	<i>16</i>
3.3.1.1	<i>Förvaltnings AB GöteborgsLokaler.....</i>	<i>16</i>
4	Nyckeltalsredovisning	17

4.1	Förvaltnings AB GöteborgsLokaler	17
5	Bokslut.....	18
5.1	Sammanfattande analys	18
6	Årsredovisningar	19

1 Sammanfattning

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

I stadens budget för 2017 har GöteborgsLokaler fått ett särskilt uppdrag att göra stadens torg mer funktionella och attraktiva. Med uppdraget följer en budget om 50 mnkr och uppdraget ska vara slutfört till sommaren 2018. Bolaget har identifierat 25 projekt som omfattar alla våra ägda och förvaltade torg och de flesta projekt ligger redan under uppstart. Uppdraget kommer att avrapporteras till styrelsen vid varje möte och vid rapportering till staden.

De lokala torgens utveckling stärks av förtätning runt torgen och av den miljövänliga trenden att handla lokalt och närproducerat. Samtidigt störs en positiv utveckling i vissa områden av den sociala oro som finns på och runt dessa torg.

2 Verksamhetsanalys

2.1.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Väsentliga händelser och bolagets utveckling

De förändringar i fastighetsbeståndet som blir följden av Higabs uppdrag om ”Effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet” är under genomförande. Så har GöteborgsLokaler övertagit torghandelsplatserna från Higab och sålt en fastighet till allmännyttan för bostadsbyggnation. Övriga förändringar pågår och förväntas vara slutförda under 2017. Det tilläggsyrkande som beskrivs av Higab (1.1.2) behandlas på motsvarande sätt i GöteborgsLokalers styrelse.

I Stadens budget gavs ett särskilt uppdrag till GöteborgsLokaler att utveckla stadens torg. En budget för uppdraget på 50 mnkr följde uppdraget som ska vara slutfört till sommaren 2018. 25 projekt har prioriterats och godkänts av styrelsen. Avsikten är att åtgärder som förbättrar närmiljö och tillgänglighet ska göras på alla bolagets ägda och förvaltade torg. Tyngdpunkten ligger dock i stadens socialt utsatta områden. Torgsatsningen kommer löpande att följas upp av styrelsen.

Utvecklingen av Selma Stad pågår. Här kommer bolaget bygga nytt stadsdelshus med plats för kultur och nytt affärshus med anslutande lokaler för vård och parkering. Fastighetsbildning pågår och bygglov är sökt för stadsdelshuset. Beräknad byggstart hösten 2017. Uthyrningen går bra och mer än 80 % av ytan är tingad.

Bolaget har under året genomfört ett värdegrundsarbete. Alla medarbetare har deltagit i arbetet. Värdegrunden utgår från stadens 4 förhållningssätt och sammanfattas av följande:

- Mer än omtanke
- Mer än nöjd kund
- Mer än kompetenta
- Mer än kommersiellt

Som offentlig aktör ska vi vara affärsmässiga men också ge något mer.

Viktiga framtidsfrågor

Då GöteborgsLokalers ytor till stor del upptas av kommersiella ytor för handel är handels utveckling av stor betydelse för bolaget. Trenden är att e-handel ökar, mest för sällanköpsvaror. Vi ser detta som positivt då de lokala torgen är den naturliga platsen för att hämta beställda varor. Samtidigt är e-handeln mycket transparent vad gäller priser och utbud vilket generellt innebär en prispress i butikerna. Med en omfattande e-handel som täcker allt fler varugrupper kan konkurrensen bli svår för lokala aktörer vilket kan minska utbudet av handel vid de lokala torgen.

Vi ser en stor risk i den sociala oro som sprid vid flera av våra handelsplatser i socialt utsatta områden. Oron innebär att såväl kunder som handlare upplever stor otrygghet. Fortsätter den negativa utvecklingen kan det bli svårt att upprätthålla rimliga öppettider för handel och service.

Higab har haft i uppdrag att utreda hur hyressättningen ska göras. Ärendet är vid årsskiftet fortfarande bordlagt i KS. För bolaget skulle ett klagande av principerna för hyressättning vara positivt då nuvarande situation kan innebära att uthyrningar och ombyggnadsprojekt försenas och fördras.

GöteborgsLokaler arbetar i nära samarbete med bolagen inom Framtiden-koncern. Dessa är också vår största uppdragsgivare. Bolaget deltar i utvecklingen av Selma Stad,

Frihamnen, Hammarkullen, Biskopsgården och har inlett ett samarbete med Framtiden Byggutveckling kring verksamhetslokaler vid nyproduktion. Likaså är samarbetet med vårt moderbolag, Higab gott. Väl fungerande samarbeten mellan bolag och förvaltningar inom staden är mycket viktiga för en positiv utveckling av staden.

2.2 Analys av årets utfall

2.2.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Resultaträkning

Tkr	Bokslut 2016	Budget 2016	Avvikelse	Bokslut 2015
Intäkter				
Hyresintäkter	159 590	156 330	3 260	166 019
Förvaltningsintäkter	20 870	21 307	-437	21 480
Övriga intäkter	28 115	22 980	5 135	24 062
Summa intäkter	208 575	200 617	7 958	211 561
Kostnader				
Fastighetsskötsel	-13 686	-12 618	-1 068	-13 445
Underhåll	-34 357	-34 490	133	-38 935
Taxebundna kostnader	-22 719	-22 112	-607	-21 778
Risikkostnader och avgälder	-914	-1 035	121	-898
Fastighetsskatt	-5 948	-5 540	-408	-5 540
Övriga fastighetskostnader	-53 801	-47 549	-6 252	-45 398
Summa fastighetskostnader	-131 425	-123 344	-8 081	-125 994
Resultat före övriga kostnader	77 150	77 273	-123	85 567
Övriga förvaltningskostnader	-28 875	-31 336	2 461	-29 685
Avskrivningar	-29 132	-29 694	562	-35 821
Jämförelsestörande poster	0	0	0	362
Rörelseresultat	19 143	16 243	2 900	20 423
Räntenetto	-679	-1 950	1 271	-1 953
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	0	0
Summa finansnetto	-679	-1 950	1 271	-1 953
Resultat efter finansiella poster	18 464	14 293	4 171	18 470

Utfall mot budget för året

Sammanfattning

GöteborgsLokalers resultat efter finansiella poster uppgick till en vinst på 18,5 mnkr. För perioden var det budgeterat en vinst på 14,3 mnkr. Den positiva avvikelsen på 4,2 mnkr förklaras främst genom:

Intäkterna uppgick till 208,6 mnkr och avviker positivt mot budget med 8,0 mnkr. Hyresintäkterna avviker positivt med 3,3 mnkr avser främst ökade hyrestillägg. Förvaltningsintäkter har en negativ avvikelse mot budget på -0,4 mnkr. Övriga intäkter har en positiv avvikelse på 5,1 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 -131,4 mnkr och har en negativ avvikelse på -8,1 mnkr jämfört med budget. Inom fastighetskostnader har fastighetsskötsel en negativ avvikelse på -1,1 mnkr och avser ökade torgvärdskostnader jämfört med budget. Underhållet ligger i nivå med budget. Taxebundna kostnader avviker negativt med -0,6 mnkr och avser framförallt värme och el pga kall vinter. Övriga fastighetskostnader har en negativ avvikelse på -6,3 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 -28,9 mnkr har en positiv avvikelse på 2,5 mnkr och avser en omklassificering mot övriga.

Utfallet för **avskrivningarna** på - 29,1 mnkr avviker positivt med 0,6 mnkr mot budget.

Räntenettot avviker positivt mot budget med 1,3 mnkr pga lägre kostnadsränta än budgeterat.

Utfall mot oktober prognos 2016 och utfall 2015

Utfallet 2016 på 18,5 mnkr jämfört med oktoberprognosen 2016 avviker positivt med 1,1 mnkr och avser främst ökade intäkter. Föregående års (2015) utfall på 18,5 mnkr är i nivå med 2016 års utfall.

Utfall mot budget 2017

Göteborgslokaler har av Kommunfullmäktige utpekats som huvudansvarig för att rusta upp de lokala torgen. Åtgärderna för denna satsning budgeteras till 50 mnkr och ingår i resultatet i budget 2017 som jämförelsestörande post och kommer finansieras via/genom tillskott från Stadshus AB-koncernen. Satsningen ska göra torgen mer funktionella och attraktiva. Resultat efter finansnetto budgeteras till -33,1 mnkr, exklusive ”riktat uppdrag” 16,9 mnkr. Exklusive torgsatsningen ligger budget 2017 i nivå med föregående års senaste prognos.

2.3 Investeringar

2.3.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter i mnkr	Utfall 2016	Budget 2016	Utfall 2015	Budget/Plan 2017
Nyinvesteringar				
Reinvesteringar	58	32	46	80
Summa investeringar	58	32	46	80

Under 2016 har investeringsprognosen justeras till 52 mnkr. Utfallet ligger något över prognos och avser Selma stad.

Projektrelevans

Benämning pågående projekt enligt investeringsplan, mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt år, kvartal
Selma Stad	425	23	425	2019 , Q2
Kommande projekt enligt investeringsplan, mnkr	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Beräknas färdigt år
Påbyggnad företagsbostäder Lorensbergsgatan 3		34		2018

Inget av GöteborgsLokalers projekt har varit i KS/KF för ställningstagande.

2.4 Utveckling inom personalområdet

2.4.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Personalvolym och lönekostnad

	2016	2015	2014
Kostnader för konsultarvode	2 082	1 594	101
Lönekostnad (exkl arvoden och soc avg)	32 164	31 623	31 050
Årsarbetare - Arbetad tid (personalvolym)	61	58	57
Lönekostnad per årsarbetare	527	545	545

Kostnader för konsultarvode ökar med 0,5 mnkr jmf med fg år och avser främst ersättning personal i samband med sjukdom och föräldrarledighet samt för att överbrygga vakans i samband med nyrekrytering.

Övrig utveckling inom personalområdet

Antalet tillsvidareanställda uppgick vid årets slut till 60 personer (58) varav 26 kvinnor (24) och 34 män (34). Antalet nyanställningar under året var 6 (5) och antalet avgångar av tillsvidareanställda var 4 (5).

Sjukfrånvaron uppgick till 6,1 procent (6,0). Bolaget har under 2016 haft tre långtidssjuka med ej arbetsrelaterad sjukdom.

2.5 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

2.5.1 Intern kontroll

2.5.1.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Intern kontroll

Målet med arbetet är att skapa en riskbaserad process i syfte att optimera arbetsinsatsen

som krävs för att uppnå verksamhetsmålen för GöteborgsLokaler. Huvudsyftet är att säkerställa att verksamhetens mål kommer att uppnås. Arbetet beskrivs i bolagets anvisning för internkontroll. En företagsövergripande riskanalys innebär att identifiera, analysera, kategorisera och utvärdera möjligheter och hot som påverkar företaget på både en strategisk och operationell nivå.

Vårt analysverktyg har framtagits av PwC och har vidareutvecklats under senare år. Det benämns "GöteborgsLokalers Risk- och internkontrollplan". Den uppdateras årligen. Risker rubriceras och beskrivs. Riskerna bedöms utifrån att det finns "skyddsnät" på plats. Därefter sker bedömning av sannolikhet och konsekvens. Därefter sker en värdering om risken kan accepteras eller skall hanteras. Vid nästa bedömning avgörs om risken skall till övervakningsplanen och eller till styrelsen.

Aktuella riskområden är:

- Omvärlden
- Verksamhetsövergripande
- Förvaltning
- Inköp
- Hyresadministration
- Underhåll och investering
- HR
- IT
- Finans
- Redovisning och rapportering

Inom varje riskområde skall alltid risken för, att lagar och regler inte följs, att oegentligheter inträffar, att rykte och varumärke svärtas ned, att rapporteringen inte är tillförlitlig, hanteras.

Beroende på vilken nivå risken bedöms ligga på kan åtgärder planeras, utföras och därefter testas om åtgärderna fyller sin funktion. Till varje åtgärd knyts en ansvarig person, ur företagsledningen, som har till uppgift att utföra åtgärden och återrapportera i Internkontrollplanen. Uppföljning sker i de forum och vid de tillfällen som beslutats om i åtgärdsprogrammet. Uppföljning, eventuella åtgärder, Åtgärdsplan, Interkontrollplan och övervakningsplan har styrelsebehandlats.

2.5.2 Sponsring

2.5.2.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Sponsring

Organisation: Ung företagsamhet

Förhåller sig till bolagets uppdrag enligt ägardirektivet, syftet: Framtida hyresgäster, främja näringslivet

Belopp: 30 000 kr

Organisation: NyföretagarCentrum Göteborg

Förhåller sig till bolagets uppdrag enligt ägardirektivet, syftet: Framtida hyresgäster, främja näringslivet

Belopp: 15 000 kr

Organisation: Hammarkullekarnevalen

Förhåller sig till bolagets uppdrag enligt ägardirektivet, syftet: GöteborgsLokaler äger och förvaltar Hammarkulletorget och detta är ett sätt att stärka Hammarkulletorget som handels- och mötesplats.

Belopp: 20 000 kr

2.5.3 Göteborgs Stads kommunikationsstrategi

2.5.3.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Göteborgs Stads kommunikationsstrategi

1. Hur långt har ni kommit med att införliva dessa mål i ert egna kommunikationsarbete?

Kommunikationsprogrammet är synkat med bolagets egna kommunikationsplan.

EXTERN KOMMUNIKATION

Vi arbetar med att vår kommunikation skall vara öppen, trovärdig och tillgänglig. Ex. har vi under hösten 2016 genomfört en intervju-undersökning med lokalhyresgäster och lokalsökande kring digital kommunikation och tjänster. Vi försöker också bevaka att rätt information finns på www.goteborg.se ex uppdateringar kring torghandeln som vi tog över förvaltningen av 1 okt.

- Vi finner att vi uppfyller målen väl.

INTERN KOMMUNIKATION

Tillsammans med samtliga medarbetare går vi igenom stadens mål när vi startar kommande års verksamhetsplanering. Vi lyfter särskilt fram de mål som berör bolaget mest. Med detta som grund skapas handlingsplaner för kommande år.

På detta sätt känner medarbetarna sig delaktiga och får också ett engagemang och en samhörighet i arbetet med Göteborgs Stads utveckling.

- Vi finner att vi uppfyller målen väl.

2. Hur beaktar ni stadens kommunikationsstrategi i ert kommunikationsarbete?

- Vi använder oss av stadens kommunikationsstrategi vid samarbeten med andra kommunala aktörer.
- Vi har i bolagets kommunikationsplan med strategin, förhållningssätten, budskap, mm.
- Vi använder oss av stadens material, t ex vid presentationer där vi berättar om Göteborg.
- Under 2016 har vi arbetat med stadens förhållningssätt i bolagets värdegrundsarbete.
- Digitala strategin används.

2.5.4 Gemensam byggprocess

2.5.4.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Gemensam byggprocess

Vid en uppföljning gällande följsamheten mot Gemensam Byggprocess hade bolaget en avvikelse mot kravet "Organisationens bygguppdrag följer GBP". GöteborgsLokaler har

därefter genomfört en åtgärdsplan för att förbättra följsamheten mot GBP. Åtgärdsplanen innehåller förtydligade gränssnitt, förenklade mallar och dokumentation samt beslut om regelbunden uppföljning.

Bolaget har tagit fram nya mallar för uppdragsbeställning och egenkontroll GBP Light som innehåller alla obligatoriska punkter, men är bättre anpassade för bolagets vanligaste uppdrag. När ett byggprojekt startas läggs en mappstruktur upp där egenkontroll GBP ligger. (Gäller även förstudie)

Regelbundna interna revisioner av uppdrag i GBP, med syfte att granska följsamheten och att hitta förbättringsförslag, kommer att genomföras och resultatet diskuteras av gruppen.

2.5.5 Stadshus AB:s uppföljning av social hållbarhet

2.5.5.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Stadshus AB:s uppföljning av social hållbarhet

	Antal insatser/ej relevant för bolaget
Utbildning	
Antal aktiviteter/insatser som genomförts som bidrar till bättre utbildning?	Erbjuder praktikplatser KYH Fastighet
- antal individer som omfattats?	2
Arbete	
Antal aktiviteter/insatser som genomförts som bidrar till att fler personer kommer i arbete?	Visstidsanställning för en person som står långt från arbetsmarknaden
- antal individer som omfattats	1
Bostad	
Antal bostäder som färdigställt?	Ej relevant
Antal bostäder som är påbörjade?	Ej relevant
Antal aktiviteter/insatser som genomförts som bidrar till en hälsofrämjande närmiljö?	2, utveckling av lekplatser

2.5.6 Samverkan med Social ekonomi utifrån den lokala överenskommelsen om samverkan mellan staden och Social ekonomi

2.5.6.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Samverkan med sektorn Social ekonomi

Bolaget är engagerad i sociala projekt med Bostadsbolaget, Park & Natur, SDF Angered och SDF Västra Hisingen för områdena Hammarkullen och Biskopsgården.

2.6 Kommunala ändamålet och befogenheterna

2.6.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Kommunala ändamålet och befogenheterna

Bolagets ägardirektiv visar tydligt på uppdraget.

”GöteborgsLokaler ska vara en betydande aktör på fastighetsmarknaden genom att värna och aktivt arbeta för att utveckla de kommersiella fastigheterna. Bolaget ska bidra genom att skapa lokala och levande handels- och mötesplatser i bostadsområdenas närhet i syfte att åstadkomma en positiv inverkan på de närboendes livskvalitet. Handelsplatserna ska kännas trygga och ha ett utbud och en servicenivå som matchar kundernas behov. Bolagets dialog med Göteborgssamhället är viktig och ska präglas av öppenhet.

GöteborgsLokaler ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och låta ett helhetstänkande, som beaktar såväl ekologiska som sociala och ekonomiska aspekter, vara vägledande vid fullgörande av sitt uppdrag.”

Bolagets intäkter kommer till närmare 40 % från uthyrning av lokaler till förvaltningar och bolag inom Göteborgs stad. Genom att fastighetsbeståndet är spritt över hela staden bidrar bolaget starkt till att det finns handel och service nära bostad och arbetsplats för ett stort antal göteborgare. Detta bidrar till en enklare vardag för medborgaren. Genom samarbete med Framtiden-koncernen, såväl administrativt, kommersiellt som i sociala frågor bidrar GöteborgsLokaler till att uppfylla det kommunala ändamålet. Bolaget deltar i nybyggnadsprocessen tillsammans med Framtiden-koncernen och Älvstranden kring frågor om handel och verksamheter.

2.7 Analys av strategiska framtidsfrågor

2.7.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Analys av strategiska framtidsfrågor

Utveckling av fastighetsbeståndet genom renovering, påbyggnad och tillbyggnad. Många av bolagets fastigheter är äldre och utveckling är viktigt för att erbjuda hyresgästerna en modern produkt och kunna säkra en god intäktsutveckling.

Bolaget deltar i utvecklingen av nya (bostads)områden inom staden för att kunna erbjuda lokaler för handel och service. Bolaget kan också vara ett expertorgan inom staden för utveckling inom handel och service. Det är viktigt att delta vid utformning av stadens utveckling vad gäller handelsfrågor.

Bolaget verkar för en höjd kvalitetsnivå på bolagets hyresgäster genom urval vid uthyrning, utveckling och utbildning av befintliga hyresgäster så att dessa kan möta kundens ökande krav och förändringar i omvärlden.

3 Uppföljning av kommunfullmäktiges budget

3.1 Sammanfattande resultat av uppföljningen av kommunfullmäktiges mål

Bedömning av förväntad måluppfyllelse

Grön = God

Utveckling åt rätt håll/Stark trend/om mätetal finns - *tydlig ökning*

Gul = Viss

Utveckling åt rätt håll/Svag trend/om mätetal finns - *ökning*

Röd = Ingen

Utveckling åt fel håll/Ingen alltså svag trend/om mätetal finns - *ingen ökning alltså minskning.*

Blå = Svårbedömt

Utvecklingen är svårbedömd/om mätetal finns - olika tal visar olika riktning. *Används även om målet inte är prioriterat alltså ej relevant för bolaget.*

3.1.1 Förvaltnings AB Göteborgs Lokaler

Sammanfattande resultat av uppföljningen av kommunfullmäktiges mål

Mål	Bedömning av förväntad måluppfyllelse under mandatperioden	Eventuell kommentar
Göteborg ska vara en jämlik stad	■ God	Bidrar till att skapa god tillgång till bostadsnära handels-, service och mötesplatser genom vårt arbete med de lokala torgen. Bidrar med trygghetsarbete för att skapa trygghet för alla, oavsett kön, ålder, härkomst mm på de lokala torgen.
Alla stadens verksamheter ska genomsyras av mänskliga rättigheter och främja likabehandling	■ God	Bolaget har haft föreläsningar om jämställdhet och HBTQ
Den strukturella könsdiskrimineringen ska motverkas.	■ God	Likabehandlingsplan framtagen, den följs upp årligen.
Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka	■ God	Vi skickar ut undersökningar till boende (inflytande och delaktighet, d.v.s. vad göteborgarna tycker om torgen).

Mål	Bedömning av förväntad måluppfyllelse under mandatperioden	Eventuell kommentar
		Kundundersökning gagnar tillvara boendes synpunkter på sitt torg. Dialog på plats vid större förändringar i handelsplatsernas miljö. Inflytande via företagarföreningar och marknadsråd.
Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras.	■ God	Göteborgs Lokaler arbetar med att uppdatera och utvärdera tillgänglighetsdatabasen över bolagets torg och handelsplatser. Förnyad inventering av tillgänglighet vid företagets handelsplatser pågår.
Skolan ska i ökad omfattning kompensera för elevers olika förutsättningar på såväl elevnivå som skolnivå.	■ Svårbedömd	
Äldres livsvillkor ska förbättras	■ Svårbedömd	
Göteborg ska minska sin klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp	■ God	Energisparprogram åka kollektivt elbilar och cyklar vid tjänsteresor
Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre	■ God	Fastighetsförsäljning till bolag inom Framtidenkoncernen sker då detta är möjligt för att skapa fler bostäder.
Det hållbara resandet ska öka	■ God	Torgen är viktiga trafikpunkter. Det skall vara lätt att ta sig till handelsplatserna till fots, med cykel eller kollektivt.
Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka	■ God	Bolaget har projektanställt under 2016 långtidsarbetslösa och undersöker möjligheten att ytterligare bidra.
Samverkan för fler hållbara innovationer och jobbtillväxt ska öka	■ God	Bolaget har lokaler för näringslivet och är partner till Ung företagsverksamhet.

Mål	Bedömning av förväntad måluppfyllelse under mandatperioden	Eventuell kommentar
Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka	■ God	Vi bidrar till att erbjuda vardagsturism i alla stadsdelar. Bolaget genomför ca 60 evenemang runt om i Göteborgs, alla är gratis och öppna för alla.
Tillgängligheten till kultur ska öka	■ God	Torgen som mötesplats. Samarbete med kulturen, ex genom kultursommarjobbare och sommarunderhålningen.
Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra	■ God	Årets lönejämförelse motiverar ingahandlingsplaner avseende eventuellalönejusteringar eller andra åtgärder. Vi bedömeratt de löneskillnader som finns mellan män ochkvinnor är sakliga och marknadsmässigtr elaterade.
Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar	■ God	Där det är möjligt gör vi hållbara upphandlingar

3.2 Sammanfattande uppföljning av kommunfullmäktiges uppdrag

Sammanfattande uppföljning av kommunfullmäktiges uppdrag

Uppdrag	Har uppdraget utförts? Ja/Nej	Om uppdraget inte har utförts; kort kommentar om orsaken till det och ev till vilken del uppdraget har genomförts
Alla nämnder och bolag ska ta fram likabehandlingsplaner i förhållande till alla diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur såväl personal- som invånarperspektiv.	Ja	
Den normkritiska kompetensen ska höjas i stadens verksamheter.	Ja	
Göteborgs Stads modell och annat arbete för social hänsyn i offentlig upphandling ska fortsätta utvecklas och användas i ökad omfattning för att skapa sysselsättning för personer långt ifrån arbetsmarknaden.	Ja	

Uppdrag	Har uppdraget utförts? Ja/Nej	Om uppdraget inte har utförts; kort kommentar om orsaken till det och ev till vilken del uppdraget har genomförts
Antalet ferieplatser i staden ska öka.		
Av den arbetade tiden i Göteborgs Stad ska max fem procent utföras av timavlönad personal.	Ja	
Andelen födda utanför Norden samt andelen kvinnor ska öka på chefsnivå.	Nej	Ingen personalomsättning inom chef
- avseende andelen födda utanför Norden på chefsnivå	Nej	Ingen personalomsättning inom chef
- avseende andelen kvinnor på chefsnivå	Nej	Ingen personalomsättning inom chef
En handlingsplan för att förbättra arbetsmiljön för de grupper som har högst sjukfrånvaro ska tas fram, med fokus på de grupper som i Medarbetarenkäten inte definierade sig som kvinna eller man.	ET	
Att minst 50 procent av stadens tjänsteupphandlingar görs med sociala hänsyn.	Nej	Det är påbörjat men ej uppfyllt

3.3 Kompletterande uppföljning av vissa av kommunfullmäktiges uppdrag

3.3.1 *Alla enkelt avhjälpda hinder ska vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark under mandatperioden.*

3.3.1.1 *Förvaltnings AB Göteborgs Lokaler*

Alla enkelt avhjälpda hinder ska vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark under mandatperioden.

Alla enkelt åtgärdade hinder är undanröjda i alla våra publika lokaler och i närområdet.

4 Nyckeltalsredovisning

4.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Nyckeltalsredovisning

	Utfall 2016	Budget/m ålvärde 2016	Utfall 2015	Utfall 2014	Utfall 2013
De vi är till för					
NKI	Ny mätning 2017	67	71	-	67
Verksamhet/ Processer					
Förvaltad totalyta kvm	432 000	444 000	435 000	478 000	482 000
Uthyrningsgrad	90,2 %	93 %	89 %	91 %	91 %
Medarbetare/ Personal					
NMI	Första mätning (Gbg stad). Resultat kommer först i feb-17	-	-	-	-
HME	Första mätning (Gbg stad). Resultat kommer först i feb-17	-	-	-	-
Ekonomi/ägare					
Rörelseresultat	19 143	5 909	20 422	34 380	30 551
Rörelsemarginal	9 %	8 %	10 %	18 %	17 %
Resultat efter finansiella poster	18 464	14 293	18 470	30 654	2 034
Nettomarginal	9 %	7 %	9 %	16 %	1 %
Kassalikviditet	59 %	73 %	69 %	88 %	49 %
Soliditet	52 %	52 %	52 %	52 %	52 %
Eget kapital	419 532	427 752	420 074	431 529	330 708

NKI: vi mäter hyrsvärdsindex där vi frågar bolagets lokalyresgäster om vad de tycker om bolaget som hyresvärd.

HME-undersökning, nytt from 2016 via staden.

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

5 Bokslut

5.1 Sammanfattande analys

Lokalklustrets bolag bifogar sina årsredovisningar i kapitel 6 vilket utgör koncernens rapportering av den sammanfattade analysen.

6 Årsredovisningar

Se bifogad årsredovisning

Årsredovisning

2016

20 år med lokala torg

2016 fyllde GöteborgsLokaler 20 år. När bolaget bildades 1996 blev uppgiften att förvalta kommersiella lokaler, effektivisera lokalförvaltningen och förnya stadsdelstorgen. Bakom bildandet av bolaget låg behovet av att koncentrera nödvändiga resurser i en organisation med lokalförvaltningskompetens, för att därigenom uppnå ett effektivare och mer kundorienterat agerande på marknaden.

En stor del av GöteborgsLokalers verksamhet fokuserades redan från start på stadsdelstorgen, torg med väldigt olika historia och bakgrund. Just historia i form av bilder har fått prägla årsredovisningen i år.

Torgetts roll, som handelsplats och mötesplats, nämns ofta som en viktig pusselbit när boende får säga sitt om området de bor i. Det viktigaste för torgen har i alla år i första hand varit tillgång till bra dagligvaruhandel och daglig service. En väl fungerande dagligvaruhandel har alltid varit avgörande för ett torgs framgång och fortsatta utveckling. Servicen på torgen spelar en stor roll i vardagen.

Tiden har gått fort och mycket har hänt genom åren. Handelsplatser har både tillkommit och avvecklats samtidigt som flera stora renoveringar och ombyggnationer har genomförts. Bolaget har och har haft en betydande roll i stadens utveckling, en utveckling som fortsätter med oförminskad energi.

INNEHÅLL

GöteborgsLokaler	5
VD har ordet	6
Förvaltningsberättelse	8
Finansiell information	8
Intäkter och resultat	8
Förvaltningsfastigheter	8
Finansiella risker och känslighetsanalys	9
Känslighetsanalys	9
Finansiering	10
Utsikter 2017	10
Förslag till vinstdisposition	12
Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen	12
Resultat och ställning	12
Finansiella rapporter	13
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Förändring i eget kapital	15
Kassaflödesanalys	16
Noter med redovisningsprinciper	17
Revisionsberättelse	31
Rapport om årsredovisningen	31
Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar	32
Granskningsrapport	34
Styrelse, företagsledning, revisorer	35
Flerårsöversikt	36
Fastighetsförteckning	38
HÅLLBARHETSREDOVISNING	39
Om GöteborgsLokaler	39
Ägarförhållande	39
Ägardirektiv	39
En del av Göteborgs Stadshus AB	40
Vision	41
Affärsidé	41
Verksamhet och organisation	42
Varumärken och handelsplatser	42

GöteborgsLokalers fastigheter _____	42
Framtidens IT _____	43
Intressenter _____	44
Redovisningsprofil _____	45
Externt bestyrkande – revisorer och lekmannarevisorer _____	45
Styrning _____	46
Etik och integritet _____	47
Ekonomisk hållbarhet _____	50
Ekologisk hållbarhet _____	50
Energianvändning och klimatpåverkan _____	50
Miljö- och hälsostörande ämnen _____	53
Resor _____	53
Bedömning av leverantörers miljöarbete _____	53
Social hållbarhet _____	53
Arbetsförhållande _____	54
Jämställdhet och mångfald _____	55
Mänskliga rättigheter _____	56
Produktansvar _____	56
Lokaler för handel och kontor i omvärlden _____	58
Utblick 2017 _____	59

GöteborgsLokaler

GöteborgsLokaler äger och förvaltar stadsdelstorg, butiks- och kontorslokaler i Göteborg. Bolaget bildades 1996 och ingår sedan 2014 i koncernen Göteborgs Stadshus AB som är helägt av Göteborgs Stad.

Hälften av de förvaltade ytorna ligger vid lokala stadsdelstorg. Målet är att skapa trivsamma, trygga och tillgängliga torg med ett gott utbud av det som göteborgaren behöver i sin vardag. På så sätt bidrar GöteborgsLokaler till att bygga ett hållbart Göteborg.

Förvaltade ytor	431 651 m ²
Förvaltade hyresavtal	2 712 avtal
Totala hyresintäkter, tkr	159 590
Fastighetsvärde, tkr	1 472 800
Rörelseresultat, tkr	19 143
Uthyrningsgrad, m²	90,2 %
Resultat efter finansnetto, tkr	18 464
Synlig soliditet	52 %
Hyresgästindex	71
Torgindex	76

VD har ordet

”Det är svårt att fika på nätet”

Torg och stråk är infrastruktur för lokal handel och service. Att tillhandahålla den är GöteborgsLokalers primära uppgift. Men vi lägger lika stor vikt vid innehållet och vilka som handlar i butikerna eller använder tjänsterna. Vi undersöker ständigt hur efterfrågan ser ut, följer trender och aktuell forskning, till exempel genom organisationen Svenska stadskärnor där GöteborgsLokaler är medlem, försöker se och lära om vad som händer i omvärlden och hur det passar in hos oss.

En tydlig trend nu är en mer bostadsnära handel. Allt fler handlar lokalt på torg och längs stråk. Närproducerat och lokalt har i stort sett blivit synonymt med kvalitet och miljömedvetenhet. Samtidigt blir vi allt mer digitala och köper både varor och tjänster över nätet. Idag har vi utbyggd fiber i alla våra lokaler, så det finns alla möjligheter för våra hyresgäster att vara både och – att ha både lokal fysisk handel och digital nätbaserad verksamhet.

Men jag tror att det flesta av oss också vill delta i det lokala livet. Det är svårt att ta en fika eller tjoäta en stund med skomakaren på nätet. Vi behöver även det mänskliga mötet. Det är den starkaste faktorn för att motverka våld och utanförskap.

Under året har vi fortsatt att utveckla våra torg enligt de här tankarna. En förutsättning för mer levande torg är att det bor många människor i närheten. Därför inventerar vi alla platser där vi har mark som kan bebyggas med bostäder. Dessa bitar mark säljer vi till Framtidenkoncernen, som på så sätt kan förtäta med fler bostäder runt torgen.

I stadens budget för 2017 anslogs 50 miljoner kronor till torgen. Under hösten har listan på åtgärder gjorts klar på vad som ska göras fram till slutet på sommaren 2018. Alla våra torg ska få del av pengarna, men vi satsar lite extra på Hammarkulletorget, Hjällbo Centrum, Bergsjön Centrum och Länsmanstorget, ofta i samarbete med bland andra stadsdelarna, bostadsbolagen och park- och naturförvaltningen.

Det omfattande stadsutvecklingsprojektet på Selma Lagerlöfs Torg fortsätter som planerat. Under året har vi lämnat in ansökan om bygglov för stadsdelshuset med rum för kultur. Vi räknar med byggstart under 2017.

I de mer centrala delarna av Göteborg har vi tagit över ansvaret från Higa för torghandeln på Kungstorget, Olskrokstorget, Kvilletorget och Landala Torg. Här har det pågått torghandel i många, många år. Det ska bli spännande att bidra till utvecklingen av dessa så klassiska och välkända platser.

Under våren genomförde vi ett omfattande internt värdegrundsarbete. All personal har deltagit i workshops och vi har gemensamt kommit fram till fyra nyckelord – **omtanke, utveckla, kundnytta och engagemang**. Vi vill inte bara leva upp till dem, vi vill åstadkomma mer – mer än omtanke, vara mer än kompetenta, uppnå mer än nöjd kund och mer än kommersiell framgång. Dessa värden går dessutom väl hand i hand med Göteborgs Stads förhållningssätt.

Arbetet med värdegrunden visade på ett mycket stort engagemang bland medarbetarna och det är med full tillförsikt som jag ser fram emot 2017. Vi vill mer!

Göteborg februari 2017

Robert Hörnquist

VD

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, organisationsnummer 556082-4897, avger härmed redovisning av bolagets verksamhet under 2016.

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler är ett helägt dotterbolag till Higab AB, vilket ägs i sin helhet av Göteborgs Stadshus AB som har Göteborgs Stad som ensam ägare.

Finansiell information

Intäkter och resultat

Bolagets hyresintäkter uppgick 2016 till 159,6 mnkr (166,0), vilket är en minskning med 6,4 mnkr mot föregående år. Per kvadratmeter uppgår hyresintäkten till 951 kr (990).

Hyresbortfallet till följd av vakanser och rabatter ökade till 11,5 mnkr (11,2).

Förvaltningsintäkterna om 20,9 mnkr (21,5) består huvudsakligen av arvoden för utförda förvaltningstjänster. Bolagets finansnetto uppgick 2016 till -0,7 mnkr (-2,0). Resultat efter finansiella poster uppgick till 18,5 mnkr (18,5). Årets resultat efter bokslutsdispositioner, koncernbidrag och skatt uppgick till 9,8 mnkr (18,3).

Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas värde

I samband med bokslutet görs en värdering per fastighet. För fastigheter som vid värderingstillfället har ett högre bokfört värde än det aktuella bedömda verkliga värdet görs en individuell prövning. Nedskrivning görs efter denna prövning med erforderligt belopp.

Tidigare gjorda nedskrivningar prövas vid varje bokslutstillfälle. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

Det verkliga värdet för 2016 är inhämtat från extern oberoende värderare.

Bolagets fastighetsbestånd har ett totalt avkastningsvärde på 1 473 mnkr (1 374) att jämföra med bokfört värde på 717 mnkr (720). Årets värdering innebär en ökning av avkastningsvärdet med 7,2 procent (29,4) jämfört med föregående år. Det totala värdet på 1 473 mnkr motsvarar 8 818 kr/m² (8 193).

Investeringar

Årets investeringar uppgick till 58 mnkr (46) inklusive energiinvesteringar. Projekten har till största delen varit av mindre och medelstor karaktär.

Finansiella risker och känslighetsanalys

Känslighetsanalys

Effekter på resultatet

GöteborgsLokalers resultat påverkas av flera faktorer. Förändring av dessa parametrar ger följande förändring av årets resultat.

Effekter på årets resultat	Förändring +/-	Resultateffekt mnkr
Hyresintäkter, brutto	1 %	+/- 1,7
Drifts- inkl. centrala kostnader	1 %	-/+ 1,0
Hyresbortfall	10 %	-/+ 1,0
Underhållskostnader	10 kr/m ²	-/+ 1,7
Räntenivå *	1 %	-/+ 2,4
* Räntekänslighet 1 år		

Kontraktens löptid

De flesta hyreskontrakt, cirka 70 procent, förfaller inom ett till tre år och hyresintäkterna är till största delen kopplade till konsumentprisindex. Större lokalhyresgäster har ofta längre kontrakt, fem till tio år, medan mindre oftast har kontraktstider på tre år.

Hyresgäster

Hyresgästerna domineras av Göteborgs Stads och Västra Götalandsregionens verksamheter, till exempel kontor för stadsdelsförvaltningar, skolor, bibliotek, förskolor, samlingslokaler, badanläggningar, vårdcentraler och tandvård. På dagligvarusidan är Ica och Axfood de stora hyresgästerna. De tio största hyresgästerna står för drygt 75 procent av hyresvärdet.

Vakans

Bruttovakansgraden för bolagets lokaler var vid årsskiftet 9,8 procent (11,1), vilket motsvarar en yta om cirka 16 451 m² (18 566). En stor del av vakansen, cirka 13 400 m² är avställda i väntan på ombyggnad. Den justerade bruttovakansen till reell vakans blir 1,8 procent (7,1).

Räntor

Räntekostnaderna är för närvarande på mycket låga nivåer. Sedan 2014 sker all upplåning via Göteborgs Stads koncernbank.

Finansnettots räntekänslighet

Under antaganden om oförändrad lånevolym, oförändrad räntebindningstid samt positionssammansättning avseende ränteexponeringen kommer bolagets finansnetto att påverkas enligt tabellen nedan. Beräkningen är baserad på de räntor som gällde på balansdagen samt utifrån en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet på hela avkastningskurvan.

Finansnettots räntekänslighet 2016-2019, mnkr

Ränteantagande	2016	2017	2018	2019
Räntenivå 2016-12-31	- 1	- 1	- 1	- 1
Räntenivå +1 procentenhet		- 3	- 3	- 3
Räntenivå -1 procentenhet		0	0	0

Finansiering

GöteborgsLokaler har en stark finansiell ställning. Det egna kapitalet uppgår vid periodens slut till 420 mnkr (420). Den synliga soliditeten uppgår till cirka 52 procent (54). Utifrån fastigheternas beräknade avkastningsvärde uppgår bolagets justerade egna kapital till 1 026 mnkr (944) efter uppskjuten skatt, som är beräknad till 22 (22) procent. Detta ger en justerad soliditet på cirka 72 (72) procent. All finansiell verksamhet och riskhantering inom bolaget är samordnad och hanteras av Göteborgs Stads koncernbank inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer. Med finansiella risker avses ränterisk, valutarisk, likviditets- och refinansieringsrisk samt kredit- och motpartsrisk.

Utsikter 2017

Att skapa hållbara förutsättningar för verksamheterna i bolagets lokaler, levande närmiljöer och sociala mötesplatser är fortsatt GöteborgsLokalers uppdrag. Under 2017 och 2018 kommer bolaget att jobba intensivt med ett riktat uppdrag från ägaren – Torguppdraget. Det handlar om att göra funktionella och attraktiva insatser på de lokala torgen. Tillsammans med alla medarbetare har GöteborgsLokaler tagit fram cirka 25 projekt som bolaget planerar att genomföra. Det kommer att ske något på alla torg som GöteborgsLokaler förvaltar.

Hösten 2016 tog GöteborgsLokaler över förvaltningen av torghandeln på Kungstorget, Kapellplatsen, Kvilletorget och Olskroken vilka tidigare förvaltades av Higab. Från 1 januari 2017 tar bolaget också över förvaltningen av Kärra Centrum från Fastighetskontoret. GöteborgsLokaler planerar att sälja Kortedala 17:1, Sävenäs 66:2, del av Hjällbo 60:3 samt del av Hjällbo 37:40.

Utvecklingen av Selma Stad pågår. Här kommer bolaget bygga nytt stadsdelshus med plats för kultur och nytt affärshus med anslutande lokaler för vård och parkering. Den totala investeringen kommer att uppgå till 425 mkr. Fastighetsbildning pågår och bygglov är sökt för stadsdelshuset. Beräknad byggstart hösten 2017. Uthyrningen går bra och mer än 80 % av ytan är tingad.

I GöteborgsLokalers tidigare hyresgästundersökningar lyfts vikten av god kundvård och service fram. Under första halvåret 2017 ska en ny ärendehanteringsprocess tas fram för att förbättra och underlätta för lokalhyresgäster vid felanmälan. Det är också ett led i att jobba med bolagets kvalitetsprocess.

Under året ska bolagets miljödiplomering och kvalitetscertifiering enligt ISO 9001-2015 förnyas.

GöteborgsLokaler förväntas göra ett negativt resultat efter finansnetto 2017, på grund av Torguppdraget.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står (kronor):

Ingående balanserade vinstmedel	346 199 056
Årets resultat	9 768 431
Summa	355 967 487

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

Utdelning, 340 kr per aktie	3 400 000
I ny räkning balanseras	352 567 487
Summa	355 967 487

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna kapitalöverföringen, i form av utdelning och koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 stycket (försiktighetsregeln).

Bolagets utdelning (värdeöverföring) är ett led i en skattemässig disposition, där koncernen utnyttjar bolagets skattemässiga underskott. Den föreslagna utdelningen motsvaras således av ett erhållet koncernbidrag. Ingen värdeöverföring har ägt rum, då erhållet tillskott och föreslagna utdelning ska ses i ett sammanhang.

Utdelning kommer att betalas dagen efter årsstämman, den 10 mars 2017.

Resultat och ställning

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

Finansiella rapporter

Resultaträkning

(Tkr)	Not	2016	2015
Intäkter			
Hysesintäkter	2, 6	159 590	166 019
Förvaltningsintäkter	3, 6	20 870	21 480
Summa Intäkter		180 460	187 499
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	4, 5, 6	- 91 120	- 81 525
Underhållskostnader		- 34 357	- 38 929
Fastighetsskatt		- 5 948	- 5 540
		- 131 425	- 125 994
Driftsöverskott		49 035	61 505
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	- 27 479	- 33 650
Bruttoresultat		21 556	27 855
Centrala administrationskostnader (inkl avskrivningar)	5, 7, 8	- 10 760	- 13 203
Övriga rörelseintäkter	6, 9	28 115	24 062
Övriga rörelsekostnader	5, 9	- 19 768	- 18 292
		- 2 413	- 7 433
Rörelseresultat		19 143	20 422
Finansiella intäkter		24	37
Finansiella kostnader		- 703	- 1 989
Finansnetto	10	- 679	- 1 952
Resultat efter finansiella poster		18 464	18 470
Bokslutsdispositioner	11	- 5 898	4 882
Skatt på årets resultat	12	- 2 798	- 5 007
Årets resultat		9 768	18 345

Balansräkning

(Tkr)

TILLGÅNGAR	<i>Not</i>	2016-12-31	2015-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	13		
Förvaltningsfastigheter		685 537	686 276
Inventarier och övriga anläggningstillgångar		36 373	38 567
Pågående ombyggnad		61 654	31 750
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>783 564</u>	<u>756 593</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Långfristiga fordringar		15	15
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>55</u>	<u>55</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>783 619</u>	<u>756 648</u>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Korta fordringar</i>			
Kundfordringar		1 675	431
Fordringar hos koncernbolag		5 359	16 857
Kortfristig fordran mot Göteborgs Stad		33 606	12 783
Skattefordran		8 616	8 616
Övriga fordringar		2 543	1 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	7 879	9 920
<i>Summa korta fordringar</i>		<u>59 678</u>	<u>50 089</u>
<i>Kassa och bank</i>		-	-
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>59 678</u>	<u>50 089</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>843 297</u>	<u>806 737</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000	1 000
Uppskrivningsfond		55 165	55 165
Reservfond		7 400	7 400
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>63 565</u>	<u>63 565</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		346 199	338 164
Årets resultat		9 768	18 345
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>355 967</u>	<u>356 509</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>419 532</u>	<u>420 074</u>

Obeskattade reserver

Akkumulerade avskrivningar utöver plan	11	22 166	17 768
<i>Summa obeskattade reserver</i>		<u>22 166</u>	<u>17 768</u>

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	15	58 883	56 092
<i>Summa avsättningar</i>		<u>58 883</u>	<u>56 092</u>

Långfristiga skulder

Skulder till Göteborgs Stad	16	240 000	240 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>240 000</u>	<u>240 000</u>

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		16 354	15 852
Skulder till koncernbolag		37 408	3 550
Övriga skulder		1 057	15 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	47 897	38 072
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>102 716</u>	<u>72 803</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

843 297	806 737
----------------	----------------

Förändring i eget kapital

Förändringar i eget kapital	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Fritt eget kapital
Ingående balans 2015-01-01	1 000	55 718	7 400	367 411
Förändring uppskrivningsfond	-	553		553
Utdelning				- 29 800
Årets resultat				18 345
Utgående balans 2015-12-31	<u>1 000</u>	<u>55 165</u>	<u>7 400</u>	<u>356 509</u>
Ingående balans 2016-01-01	1 000	55 165	7 400	356 509
Utdelning				- 10 310
Årets resultat				9 768
Utgående balans 2016-12-31	<u>1 000</u>	<u>55 165</u>	<u>7 400</u>	<u>355 967</u>

Aktiekapitalet utgörs av 10 000 aktier med kvotvärde 100 kr.

Kassaflödesanalys

(Tkr)	Not	2016	2015
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		19 144	20 422
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	19	28 302	34 269
Erhållen ränta		24	37
Erlagd ränta	-	1 901	- 3 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		<u>45 569</u>	<u>50 892</u>
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	20	<u>26 079</u>	<u>- 25 191</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>71 648</u>	<u>25 701</u>
Investeringsverksamheten			
Försäljning av anläggningstillgångar		1 000	1 900
Investeringar i byggnader och pågående ombyggnad	-	50 475	- 42 577
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-	1 690	- 3 549
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	<u>51 165</u>	<u>- 44 226</u>
Finansieringsverksamheten			
Koncernbidrag		10 650	32 700
Utdelning	-	10 310	- 29 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>340</u>	<u>2 900</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE		<u>20 823</u>	<u>- 15 625</u>
Likvida medel vid årets början	21	12 783	28 408
Likvida medel vid årets slut	21	33 606	12 783
Summa disponibla medel		<u>33 606</u>	<u>12 783</u>
Räntebärande nettolåneskuld			
Nettolåneskuld vid årets ingång	-	227 217	- 211 592
Ökning/minskning av likvida medel		<u>20 823</u>	<u>- 15 625</u>
Räntebärande nettolåneskuld	-	<u>206 394</u>	<u>- 227 217</u>

Noter med redovisningsprinciper

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3).

Intäkter

Hysesintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen. Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas bland övriga rörelseposter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas när det är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan tillfaller bolaget.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, byggnadsinventarier, mark och markanläggningar. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för aktiveringar och uppskrivningar samt med avdrag för planenliga avskrivningar och nedskrivningar.

Bolaget tillämpar komponentredovisning vilket innebär att samtliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar delas upp på väsentliga komponenter.

Tillkommande utgifter aktiveras om en komponent till väsentlig del byts ut. Även helt nya komponenter aktiveras. Vid byte av komponent görs en utrangering av eventuellt kvarvarande värde av den ersatta komponenten. Denna utrangeringskostnad redovisas i resultaträkningen som avskrivning i fastighetsförvaltningen.

Övriga tillkommande utgifter som inte innebär utbyte av komponent till väsentlig del redovisas som kostnad i den period de uppkommer som underhåll eller reparation.

Kostnader för uttagande av pantbrev inräknas i anskaffningsvärdet i den mån de bedöms ge ekonomisk nytta, i annat fall redovisas de som driftskostnader.

Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

I samband med bokslutet görs en värdering per fastighet. För fastigheter som vid värderingstillfället har ett högre bokfört värde än det aktuella bedömda verkliga värdet görs en individuell prövning. Nedskrivning görs efter denna prövning med erforderligt belopp.

Tidigare gjorda nedskrivningar prövas vid varje bokslutstillfälle. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

Pågående ny- och ombyggnationer

Pågående ny- och ombyggnationer värderas till direkta anskaffningskostnader med tillägg för viss del av indirekta kostnader. Projekt som inte fullföljs kostnadsförs. En individuell värdering görs av varje projekt. Pågående projekt, som i kalkylen visar på ett nedskrivningsbehov vid färdigställandet, skrivs ned i takt med upparbetade projektkostnader tills att nedskrivningen uppgår till skillnaden mellan färdigställt projekt och bedömt marknadsvärde.

Inventarier och övriga anläggningstillgångar

Dessa anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över respektive komponents beräknade nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden kan variera från byggnad till byggnad till följd av olika materialval.

Planenliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

Stomme & grund	50-100 år
Tak	30-50 år
Fasad	30-50 år
Installationer	15-40 år
Stomkompletteringar	15-50 år
Lokalanpassningar	3-20 år

Avskrivning på övriga anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet.

Planenliga avskrivningar på övriga anläggningstillgångar/komponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	20 år
Markinventarier	20 år
Inventarier	3-10 år
Övriga byggnader	20-50 år
Övriga materiella anläggningstillgångar	5 år
Immateriella anläggningstillgångar	5 år

Fordringar

Fordringar är upptagna till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel.

Redovisning av inkomstskatter

Med inkomstskatter avses skatt som baseras på företagets resultat. Skattepliktigt resultat är det över- eller underskott för en period som ska ligga till grund för beräkning av periodens aktuella skatt enligt gällande lagstiftning.

Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är skatt som hänförs till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader som medför eller reducerar skatt i framtiden.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Bolagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas, i balansräkningen, för alla skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden för tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och samtliga temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att kunna utnyttjas.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulder regleras.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen kan inkludera likvida medel, värdepapper, fordringar, rörelseskulder och upplåning. Dessa redovisas till de belopp varmed de beräknas inflyta respektive nominellt belopp.

Avsättningar

En avsättning definieras som en skuld, vilken är oviss till belopp eller den tidpunkt då den ska regleras. Redovisning sker då det finns ett åtagande till följd av en inträffad händelse, en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras och det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att ske.

Lånefinansiering

Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde minskat med gjorda amorteringar. Låneutgifter periodiseras och resultatförs över löptiden. Resultateffekt som uppstår vid förtidsinlösen av lån, periodiseras över kvarstående löptid på de ursprungliga lånen. Vid en väsentligt förändrad finansiering kan effekten kostnadsföras direkt.

Låneutgifter under byggnadstiden för projekt och nyanläggning som tar betydande tid att färdigställa aktiveras som en del av anskaffningsvärdet för fastigheten. Vid beräkning av låneutgifter, som ska aktiveras, har den genomsnittliga finansieringskostnaden använts.

Leasing

Leasegivare

Bolagets hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt. Intäkter från operationella leasingkontrakt redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Leasetagare

Bolaget har ingått vissa finansiella leasingkontrakt som avser bilar och kontorsmaskiner. Dessa är av mindre värde och påverkar inte bolagets resultat eller ställning och redovisas därför som operationella leasingkontrakt.

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

Pensioner

Förmånsbestämda och avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas enligt hittillsvarande svensk redovisningspraxis som bygger på Tryggandelagen. Bolaget redovisar samtliga pensionsplaner som avgiftsbestämda. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat. Samtliga pensionspremier kostnadsförs under den period de intjänas. Bolagets VD äger rätt till en premiebestämd tjänstepension på 30 procent av ordinarie lön. Övriga befattningshavare följer den kollektivavtalade tjänstepensionen enligt ITP-planen.

Aktieägartillskott och koncernbidrag

Aktieägartillskott är aktieägartransaktioner och redovisas som en kapitalöverföring, det vill säga som en ökning av fritt eget kapital. Koncernbidrag redovisas i resultaträkningen som en bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

Den indirekta metoden har använts för att redovisa kassaflöden från den löpande verksamheten.

Verksamhetsområden och geografiska områden

Bolaget bedriver sin verksamhet inom Göteborgs Stad med kunder inom samma geografiska område. Verksamheten omfattar uthyrning och förvaltning av fastigheter. Bolagets primära segment är det som redovisats i resultat- och balansräkningen. Någon sekundär indelningsgrund har inte bedömts vara aktuell.

Not 2 Hyresintäkter

	2016	2015
Lokaler	155 426	162 300
Övrigt	4 164	3 719
Summa hyresintäkter	159 590	166 019

De framtida icke-uppsägningsbara leasingavgifterna i nominella värden framgår av nedanstående tabell

	2016	2015
Lokaler		
inom ett år	156 707	157 528
1-5 år	271 735	269 582
> 5 år	78 498	84 918
Summa	506 940	512 028

Av bolagets kontraktportfölj per 2016-12-31 är 20 % (24) av hyresvärdet (årshyror) uppsägningsbart inom ett år, 73 % (69) senare än ett år men inom fem år och 7 % (7) senare än fem år.

De flesta hyreskontrakt, cirka 70 procent, förfaller inom ett till tre år och hyresintäkterna är till största delen kopplade till konsumentprisindex. Större lokalhyresgäster har ofta längre kontrakt, fem till tio år, medan mindre oftast har kontraktstider på tre år.

<u>Not 3 Förvaltningsintäkter</u>	2016	2015
Förvaltningsuppdrag	20 841	21 369
Övrigt	29	111
Summa förvaltningsintäkter	20 870	21 480

<u>Not 4 Driftskostnader</u>	2016	2015
Värme	- 12 868	- 11 663
El och gas	- 5 918	- 6 224
Vatten och avlopp	- 2 075	- 2 144
Avfallshantering	- 1 858	- 1 748
Fastighetskötsel	- 13 685	- 13 445
Driftsadministration	- 52 958	- 44 720
Övriga driftskostnader	- 1 758	- 1 581
Summa driftskostnader	- 91 120	- 81 525

Bolagets kostnader för operationell leasing inklusive hyra av kontor uppgår till 3 mnkr (3 mnkr).

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

<u>Medelantal anställda</u>	2016	2015
Kvinnor	23	22
Män	38	36
Summa medelantal anställda	61	58

Redovisning av könsfördelning i styrelse och företagsledning

	2016	2015
	<i>Andel kvinnor</i>	<i>Andel kvinnor</i>
Styrelsen	29%	43%
Övriga ledande befattningshavare	25%	25%

Löner och ersättningar samt sociala kostnader inklusive personalkostnader

Löner och andra ersättningar	- 32 335	- 31 785
Sociala kostnader	- 16 220	- 15 684
Summa löner och ersättningar	- 48 555	- 47 469
(varav pensionskostnad)	(-5 475)	(-5 699)

Av företagets pensionskostnader avser 335 tkr (333) företagets VD.

Löner och ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter mfl och övriga anställda

VD, styrelse	- 1 263	- 1 233
Övriga anställda	- 31 072	- 30 552
Summa löner och ersättningar	- 32 335	- 31 785

Något bonussystem finns ej inom bolaget. VD äger rätt till premiebestämd tjänstepension på 30% av ordinarie lön. Övriga ledande befattningshavare följer ITP-planen.

Kostnader för personal hänförs till drifts-, centrala administrationskostnader och övriga rörelsekostnader efter arbetsfunktion.

Avgångsvederlag

Med VD har träffats avtal om en ömsesidig uppsägningstid på sex månader samt ett avgångsvederlag på 18 månader vid uppsägning från bolagets sida. Med en övrig ledande befattningshavare finns avtal om en månads uppsägningstid med ett avgångsvederlag på tolv månadslöner. Resterande övriga ledande befattningshavare följer kollektivavtal.

Not 6 Upplysningar om närstående samt koncerninterna transaktioner

Moderbolag där Förvaltnings AB GöteborgsLokaler är dotterbolag, är Higab AB, och koncern- organisationsnummer 556104-8587, med säte i Göteborg.

Bolaget står under bestämmande inflytande från moderbolaget Göteborgs Stadshus AB samt från moderbolagets ägare Göteborgs Stad. Några transaktioner med ledande befattningshavare eller nyckel- personer, utöver lön och andra ersättningar, se not 5, har inte förekommit.

Intäkter och kostnader inom koncernen	2016	2015
Andel av totala intäkter		
Bolag och nämnder inom Göteborg Stad	58%	56%
Andel av totala kostnader i rörelseverksamhet		
Bolag och nämnder inom Göteborg Stad	19%	19%

Vid köp och försäljning mellan koncernföretag inom Göteborgs Stad tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med extern part.

Köp och försäljning av fastigheter mellan koncernföretag sker till skattemässigt restvärde.

Köp och försäljning av andra anläggningstillgångar sker till bokfört värde.

Not 7 Av- och nedskrivningar

	2016	2015
<i>Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen</i>		
Markanläggningar	- 506	- 381
Byggnader	- 24 336	- 31 037
Byggnadsinventarier	- 2 549	- 2 504
Bredbandsnät	- 44	- 45
Inventarier bredband	- 44	- 45
Summa avskrivningar i fastighetsförvaltningen	- 27 479	- 34 012
<i>Återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen</i>		
Byggnader	-	362
Summa återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-	362
Summa av- och nedskrivningar i förvaltningen	- 27 479	- 33 650
<i>Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader</i>		
Avskrivningar inventarier	- 1 653	- 1 809
Summa planenliga avskrivningar inom centrala kostnader	- 1 653	- 1 809
Summa av- och nedskrivningar	- 29 132	- 35 459

Not 8 Centrala kostnader

	2016	2015
Centrala administrationskostnader	- 9 107	- 11 394
	- 9 107	- 11 394

I centrala administrationskostnader ingår betalt arvode till revisionsbyrå med,

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:

Revisionsarvode	- 167	- 164
Summa arvode	- 167	- 164

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmanrevision med 110 tkr (105).

Not 9 Övriga rörelseintäkter och -kostnader

	2016	2015
<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
IT-support	24 287	22 605
Reavinst fastighetsförsäljning	830	1 190
Övrigt	2 998	267
Summa övriga rörelseintäkter	28 115	24 062

Övriga rörelsekostnader

IT-support	- 19 768	- 18 292
Summa övriga rörelsekostnader	- 19 768	- 18 292

Not 10 Finansnetto

	2016	2015
<i>Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar</i>		
Ränteintäkter Göteborgs Stads Koncernbank	-	8
Ränteintäkter externt	24	29
Summa finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar	24	37

Finansiella poster hänförliga till företagets skulder

Räntekostnader Göteborgs Stads Koncernbank	- 700	- 1 988
Räntekostnader externt	- 3	- 1
Summa finansiella poster hänförliga till företagets skulder	- 703	- 1 989

Finansnetto	- 679	- 1 952
--------------------	--------------	----------------

Not 11 Bokslutsdispositioner

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Avskrivningar utöver plan	- 4 398	- 5 768
Lämnade koncernbidrag	- 1 500	-
Erhållna koncernbidrag	-	10 650
Summa bokslutsdispositioner	- 5 898	4 882
IB Ackumulerade avskrivningar utöver plan	17 768	12 000
+ avsättning	4 398	5 768
UB Ackumulerade avskrivningar utöver plan	22 166	17 768
IB Summa obeskattade reserver	17 768	12 000
+ summa avsättningar	4 398	5 768
UB Summa obeskattade reserver	22 166	17 768

Not 12 Skatt på årets resultat

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aktuell skatt	- 7	-
Uppskjuten skatt avseende förändringar i temporära skillnader	- 2 791	- 5 007
Redovisad skattekostnad	- 2 798	- 5 007

Skillnaden mellan bolagets redovisade skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Redovisat resultat före skatt	12 566	23 351
Skatt enligt gällande skattesats	- 2 764	- 5 137
Bokförda ej skattepliktiga intäkter	3	4
Bokförda ej avdragsgilla kostnader	- 37	- 8
Justering avseende tidigare år	-	134
Summa skatt på årets resultat	- 2 798	- 5 007

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Marknadsvärde		
Ingående marknadsvärde	1 373 700	1 061 371
Investeringar	26 621	39 173
Fastighetsförsäljning	- 1 000	- 1 900
Övrig värdeförändring	73 479	275 056
Utgående marknadsvärde	1 472 800	1 373 700

Vid varje årsskifte värderas bolagets fastighetsbestånd och varje fastighet åsätts ett marknadsvärde. Värdena beräknas genom en värderingsmodell som ska spegla mest sannolika pris vid en försäljning på den öppna marknaden. Det verkliga värdet är inhämtat från extern oberoende värderare. Underlag för den externa värderingen utgörs av aktuella kontrakterade intäkter, uppgifter angående uthyrda areor respektive vakanta lokaler samt utfall för drifts- och underhållskostnader.

Mark

Ingående anskaffningsvärden	51 129	51 129
Försäljningar/utrangeringar	- 135	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 994	51 129

Ingående uppskrivning	70 724	71 434
Försäljningar/utrangeringar	-	- 710
Utgående ackumulerade uppskrivningar	70 724	70 724

Ingående nedskrivningar	-	- 35
Återförd nedskrivning	-	35
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-

Utgående bokfört restvärde mark	121 718	121 853
--	----------------	----------------

Taxeringsvärde	162 467	125 434
-----------------------	----------------	----------------

Markanläggningar

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	10 156	7 394
Omklassificering	-	2 762
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 156	10 156

Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 677	- 296
Årets avskrivningar	- 506	- 381
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 1 183	- 677

Utgående planenligt restvärde markanläggningar	8 973	9 479
---	--------------	--------------

Bredbandsnät byggnad

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	885	885
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	885	885

Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 215	- 170
Årets avskrivningar	- 44	- 45
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 259	- 215

Utgående planenligt restvärde	626	670
--------------------------------------	------------	------------

Byggnad

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	1 276 681	1 242 012
Försäljningar/utrangeringar	- 717	-
Omklassificering	24 317	34 669
Utgående anskaffningsvärden	1 300 281	1 276 681

Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 659 896	- 628 294
Försäljningar/utrangeringar	682	- 669
Årets avskrivningar	- 24 232	- 30 933
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 683 446	- 659 896
Ingående uppskrivningar	5 542	5 646
Årets avskrivning på uppskrivningar	- 104	- 104
Utgående uppskrivningar	5 438	5 542
Ingående nedskrivningar	- 68 053	- 69 049
Försäljningar/utrangeringar	-	669
Återförd nedskrivning, reversering	-	327
Utgående ackumulerade nedskrivningar	- 68 053	- 68 053
Utgående planenligt restvärde byggnad	554 220	554 274
Summa förvaltningsfastigheter	685 537	686 276

Taxeringsvärde

464 582

428 821

Avskrivningar sker löpande på anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade nedskrivningar. Ackumulerade nedskrivningar utgör nedskrivningar brutto före avskrivning. Återstående kvarvarande ackumulerade nedskrivningar efter avskrivningar uppgår till 42 002 tkr.

	2016	2015
<i>Inventarier</i>		
Ingående anskaffningsvärden	70 369	64 655
Inköp	1 690	3 549
Försäljning/utrangeringar	- 26	-
Omklassificering	362	2 165
Utgående anskaffningsvärden	72 395	70 369
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 31 802	- 27 444
Försäljningar/utrangeringar	26	-
Årets avskrivningar	- 4 246	- 4 358
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 36 022	- 31 802
Utgående planenligt restvärde inventarier	36 373	38 567
<i>Pågående ombyggnad</i>		
Ingående anskaffningsvärden	31 750	28 346
Under året nedlagda kostnader	56 525	42 577
Under året överfört till förvaltningsfastigheter	- 26 621	- 39 173
Utgående anskaffningsvärden	61 654	31 750
Utgående planenligt restvärde	61 654	31 750

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Förutbetalda kostnader	3 579	4 925
Upplupna intäkter	4 300	4 995
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>7 879</u>	<u>9 920</u>

Not 15 Uppskjuten skatt

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Bolagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar avseende följande poster:

Uppskjutna skatteskulder

Skillnad redovisat värde/ skattemässigt värde fastighet	- 58 883	- 56 092
Uppskjutna skattefordringar		
Uppskjuten skuld/skattefordran, netto	<u>- 58 883</u>	<u>- 56 092</u>

Not 16 Långfristiga skulder**Låneskulder**

Skulder till Göteborgs Stads
Koncernbank

Summa låneskulder

	<u>Inom 1 år</u>	<u>1- 5 år</u>
	240 000	-
Summa låneskulder	<u>240 000</u>	<u>-</u>

Lån har förnyats i januari 2017 med förfall januari 2018.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Upplupna räntekostnader	637	1 836
Upplupna kostnader för underhåll	5 684	1 564
Upplupna kostnader för el, värme och liknande	2 472	2 503
Upplupna personalkostnader	5 265	5 351
Upplupen fastighetsskatt	5 950	5 540
Förutbetalda hyresintäkter	25 159	19 278
Övriga poster	2 730	2 000
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>47 897</u>	<u>38 072</u>

Not 18 Eventualförpliktelse

Stämpelskatt vid fastighetsförvärv, för vilka uppskov erhållits
Ansvarsbelopp, arbetsgivarorganisationen Fastigo

Summa ansvarsförbindelser

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	10 537	10 571
	641	624
Summa ansvarsförbindelser	<u>11 178</u>	<u>11 195</u>

Not 19 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet

Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar avseende materiella anläggningstillgångar.

Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar

Summa justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	29 132	35 459
	- 830	- 1 190
Summa justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	<u>28 302</u>	<u>34 269</u>

Not 20 Kassaflöde från förändring i rörelsekapital

	2016		2015
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	2 525	-	5 593
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	23 554	-	19 598
Summa kassaflöde från förändring i rörelsekapital	26 079	-	25 191

Not 21 Likvida medel

Likvida medel utgörs av balansräkningens poster kassa och bankmedel.

Kortfristig fordran mot Göteborgs Stads Koncernbank utgör likvida medel i kassaflödet.

Not 22 Finansiell riskhantering

All finansiell verksamhet och riskhantering inom bolaget är samordnad och hanteras av from 2014

av Göteborgs Stads Koncernbank inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer. Med finansiella risker avses ränterisk, valutarisk, likviditets- och refinansieringsrisk, kredit- och motpartsrisk.

Not 23 Nyckeltalsdefinitioner**Förvaltningsfastigheter**

Färdigställda byggnader, mark, markanläggningar och lokalanpassningar.

Fastighetsinvesteringar

Investeringar i fastigheter inklusive investeringsbidrag.

Soliditet

Redovisat eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Justerad soliditet

Redovisat eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver plus bedömt övervärde på fastigheter minskat med uppskjuten skatt på fastigheter i förhållande till den justerade balansomslutningen.

Genomsnittlig finansieringskostnad

Finansiell kostnad i förhållande till genomsnittlig lånevolym mätt vid utgången av varje månad.

Kassaflöde exklusive investeringar

Resultat efter finansiella poster exklusive avskrivningar, nedskrivningar samt återförda nedskrivningar.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader avseende företags skulder exkl. av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förhållande till finansiella kostnader avseende företags skulder.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till redovisat eget kapital.

Förvaltning

Medelhyra, hyresbortfall, driftkostnader, underhållskostnader, centrala kostnader och driftsöverskott har beräknats på genomsnittlig lokalyta.

Driftöverskott, kr/m2

Bruttoresultat exkl. av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förvaltningen i förhållande till total yta.

Not 24 Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Ingående balanserade vinstmedel

346 199

Årets resultat

9 768

Summa

355 967

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

Utdelning, 340 kr per aktie

3 400

I ny räkning balanseras

352 567

Summa

355 967

Not 25 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknas den 7 februari 2017 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 10 mars 2017.

Göteborg 2017-02-07

Lage Rahm	Lisbeth Boethius	Arne Heldtander
Styrelseordförande	Vice ordförande	

Bertil Lidfeldt

Robert Hörnquist
Verkställande direktör

*Vår revisionsberättelse beträffande denna
årsredovisning har lämnats 2017-02-07.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB*

Vår granskningsrapport har lämnats 2017-02-07.

Bror Frid

Ann-Britt Svensson

Tove Adlerberth

Auktoriserad revisor

Av kommunfullmäktige utsedda

lekmanarevisorer

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, org.nr 556082-4897

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler för år 2016. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 8-33 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Förvaltnings AB GöteborgsLokalers finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Förvaltnings AB GöteborgsLokaler enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-7, 34-58. Utöver annan information i detta dokument så rapporterar bolaget till ägaren i rapporten Årsrapport 2016 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler. Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och den verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och den verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och den verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och den verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisornämndens webbplats:
www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf.
Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Förvaltnings AB GöteborgsLokaler enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och den verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller den verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsnämndens webbplats:

www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf.
Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 7 februari 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB , Bror Frid, Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i
Förvaltnings AB GöteborgsLokaler Org.nr 556082-4897

Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Vi, av fullmäktige i Göteborgs Stad utsedda lekmannarevisorer, har granskat Förvaltnings AB GöteborgsLokalers verksamhet under år 2016.

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med lagar och föreskrifter, bolagsordning samt ägardirektiv.

Vårt ansvar är att granska och bedöma om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionsse i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman fattat. En sammanfattning av utförd granskning har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör i en granskningsredogörelse. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för vår bedömning.

Vi har i granskningen inte gjort några iakttagelser som visar att bolagets verksamhet inte har bedrivits i enlighet med ändamålet i bolagsordning och ägardirektiv.

Vi bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Göteborg den 7 februari 2017

Tove Adlerberth
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Ann-Britt Svensson
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Styrelse, företagsledning, revisorer

Styrelse		Född år	Invald i styrelse år
Lage Rahm	Ordförande (MP)	1980	2015
Lisbeth Boëthius	Vice ordförande (M)	1949	2015
Arne Heldtander	Ledamot (M)	1943	2014
Bertil Lidfeldt	Ledamot (S)	1948	2015
Anders Meuller	Suppleant (V)	1943	2016
Sverker Cassberg	Suppleant (M)	1961	2015

Företagsledning		Född år	Anställd år
Robert Hörnquist	Verkställande direktör	1962	2011
Magnus Ranch	Hållbarhetschef	1954	1996
Michael Bäckegren	Vice Vd/ Ekonomichef	1966	1997
Pia Johnson	Marknads- och kommunikationschef	1970	1997
Catharina Sundberg	Fastighetschef	1962	1998
Bo Säljö	Säkerhetschef	1958	2006
Christer Henriksson	IT-chef	1966	2013
Jan Wigartz	Affärsutvecklingschef	1955	2015

Revisorer	
Bror Frid	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Tove Adlerberth	lekmannarevisorer
Ann-Britt Svensson	lekmannarevisorer

Flerårsöversikt

(Belopp i mnkr om ej annat anges)	2016	2015	2014	2013	2012
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter, brutto	168,6	175,1	163,2	149,4	149,1
Hysesbortfall	- 9,1	- 9,1	- 10,5	- 13,9	- 9,6
Hysesintäkter, netto	159,6	166,0	152,8	135,5	139,5
Förvaltningsintäkter	20,9	21,5	20,1	18,6	17,8
Driftskostnader	- 91,1	- 81,5	- 80,3	- 77,2	- 79,1
Underhållskostnader	- 34,4	- 38,9	- 34,8	- 18,8	- 25,0
Fastighetsskatt	- 5,9	- 5,5	- 5,2	- 5,1	- 5,4
Driftsöverskott	- 49,0	61,5	52,5	53,0	47,8
Avskrivningar i förvaltningen	- 27,5	- 34,1	- 24,2	- 10,1	- 20,6
Nedskrivningar och återförda nedskrivningar	-	0,4	10,1	- 6,0	- 4,6
Centrala kostnader, inkl. avskrivningar	- 10,8	- 13,2	- 11,1	- 12,3	- 12,2
Övriga rörelseintäkter	28,1	24,1	23,3	20,7	20,7
Övriga rörelsekostnader	- 19,8	- 18,3	- 16,2	- 14,7	- 13,0
Finansnetto	- 0,7	- 2,0	- 3,7	- 5,9	- 7,8
Resultat efter finansnetto	18,5	18,5	30,7	24,7	10,3
Bokslutsdispositioner	5,9	4,9	27,4	- 0,2	- 4,8
Skatt på årets resultat	- 2,8	- 5,0	- 13,0	- 5,4	1,8
Årets resultat	9,8	18,3	45,1	19,1	7,3
BALANSRÄKNING					
Fastigheter	685,5	686,3	680,7	434,9	440,1
Övriga anläggningstillgångar	98,1	70,4	65,6	159,1	111,3
Omsättningstillgångar	59,7	50,1	82,6	41,1	82,2
Eget kapital	419,5	420,1	431,5	330,7	311,6
Obeskattade reserver	22,2	17,8	12,0	6,7	6,5
Avsättningar	58,9	56,1	51,1	22,4	17,0
Låneskulder (räntebärande)	240,0	240,0	240,0	192,2	220,0
Rörelseskulder (ej räntebärande)	102,7	72,8	94,2	83,0	78,4
FASTIGHETER					
Taxeringsvärden	627,0	554,3	523,3	510,1	543,2
Lokalyta, kvm	167 800	167 671	169 103	167 938	169 759
Fastighetsinvesteringar	58	46	87	59	21
Avkastningsvärde	1 472,8	1 373,7	1 061,4	950,6	815,1
FINANSIERING					
Soliditet, %	52	54	52	52	49
Justerad soliditet, %	72	72	60	62	58
Räntetäckningsgrad, ggr	68,7	28,1	13,1	7,8	5,3
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7
Genomsnittlig låneränta, %	0,3	0,8	1,8	3,0	3,8
Kassaflöde, exkl. investeringar	47,6	53,9	46,3	42,4	37,1
PERSONAL					

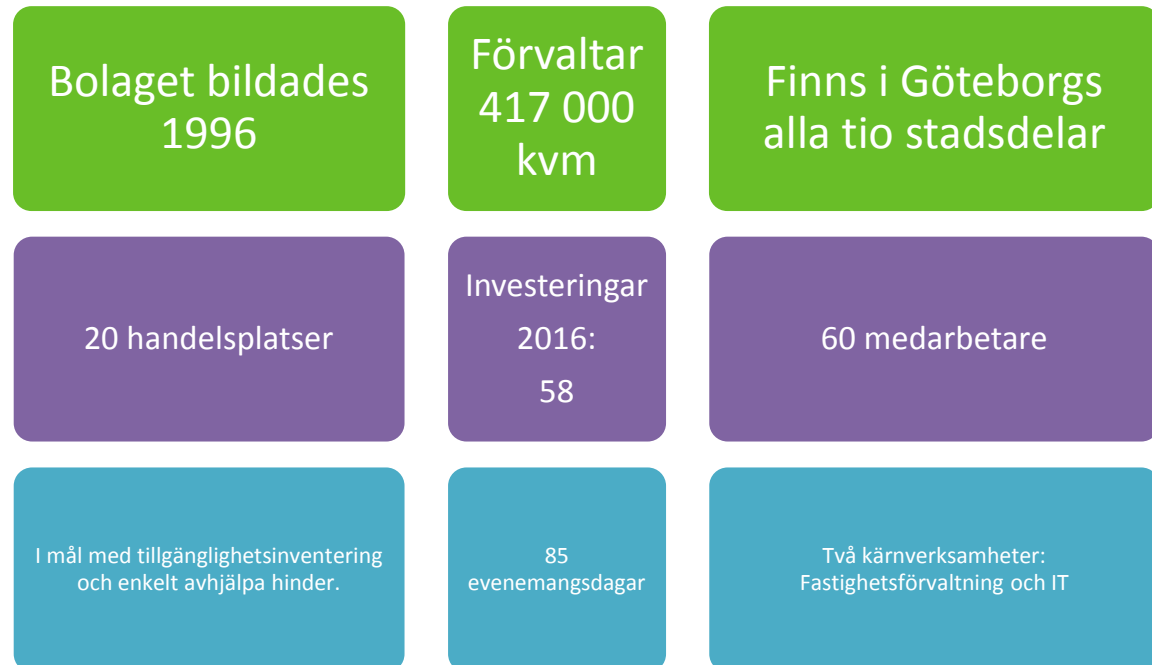
Tillsvidareanställda	61	58	58	57	54
Sjukfrånvaro, %	6,1	6,0	4,1	3,9	2,0
FÖRVALTNING					
Bruttohyra lokaler, kr/m²	1005	1 044	965	890	878
Hyresbortfall lokaler, m²	- 54	- 54	- 62	- 83	- 56
Driftskostnader, m²	543	486	475	460	466
Underhållskostnader, m²	205	232	206	112	147
Centrala kostnader (inkl. avskr), m²	64	79	66	73	72
Driftsöverskott, m²	292	367	310	315	281
Vakansgrad lokaler, %	9,8	11,1	9,1	9,3	7,6

Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Adress	Kontor	Uthyrningsbar LOA kvm *			Total area	Tax-	Bokf. **
			Butik	Industri-lager	Övrigt		Värde Kkr	värde Kkr
Centrum								
Guldheden 62:1	Dr Fries Torg 6	246	0	115	1 637	1 998	0	5 376
Heden 24:12	Engelbrectsg 69-71	4 710	0	0	0	4 710	51 200	35 361
Landala 10:25	Landalagången 3	220	0	35	1 526	1 781	0	11 279
Lorensberg 53:3	Kungsporsavenyn 18	687	795	0	0	1 482	36 000	42 895
Majorna 723:7	Karl Johansgatan 12	921	0	0	0	921	0	691
Sävenäs 66:2	Uddeholmogatan 5	202	0	0	326	528	0	302
Vasastaden 8:10	Haga Kyrkogata 6	1 509	0	0	0	1 509	0	2 761
Summa Centrum		8 495	795	150	3 489	12 929	87 200	98 665
Väster								
Järnbrott 164:2	Topasgatan 58	815	0	50	2 541	3 406	0	13 113
Järnbrott 131:3	Högsbogatan 38	2 758	0	0	0	2 758	15 234	12 655
Järnbrott 82:3	Axel Dahlströms Torg 1	480	1 721	33	34	2 268	8 890	2 807
Järnbrott 83:2	Axel Dahlströms Torg 3	0	422	0	1 954	2 376	12 339	6 890
Styrso 3:183	Brattenvägen 13	0	0	0	1 142	1 142	0	6 372
Summa Väster		4 053	2 143	83	5 671	11 950	36 463	41 837
Hisingen								
Backa 1:3	Brunnsbotorget 3	0	2 018	737	0	2 755	11 599	9 373
Backa 104:1	Lisa Sass gata 22-24	2 875	0	0	46	2 921	15 140	8 043
Backa 104:7	Lisa Sass gata 12	0	0	0	4 155	4 155	50 204	48 819
Biskopsgården 29:14	Vårväderstorget 6	1 877	5 544	1 446	3 066	11 933	50 546	42 790
Biskopsgården 31:3	Blåsvädersgatan 1	0	0	0	770	770	0	556
Biskopsgården 99:1	Höstvädersgatan 1	5 278	399	97	2 550	8 324	46 800	48 570
Biskopsgården 87:3	Länsmanstorget 2	0	2 634	245	46	2 925	11 788	6 393
Biskopsgården 91:2	Länsmanstorget 1	0	0	0	1 377	1 377	0	13 864
Brämregården 72:8	Virvelvindsgatan 8A	0	0	0	1 880	1 880	0	10 265
Kyrkbyn 89:6	Kyrkbytorget 6	0	135	23	1 708	1 866	0	4 419
Röd 135:1	Nordhagsvägen 2A	0	0	0	1 716	1 716	0	12 810
Tuve 10:149	Tuve Torg	0	0	0	0	0	0	0
Tuve 10:152	Tuve Torg 2	1 538	3 752	26	3 499	8 815	43 168	41 993
Summa Hisingen		11 568	14 482	2 574	20 813	49 437	229 245	247 895
Norr								
Angered 81:1	Fjällblomman 9	811	1 100	50	6 907	8 868	0	21 064
Bergsjön 2:41	Rymdtorget 9	1 214	2 433	600	3 059	7 306	31 091	19 677
Hjällbo 37:40	Hammarkulletorget 61	2 360	479	0	13 380	16 219	11 111	40 244
Hjällbo 60:3	Bergsgårdsgärdet 80	1 654	4 094	467	5 481	11 696	25 881	38 325
Hjällbo 60:1	Hjällboplatsen	0	0	0	0	0	0	0
Hjällbo 9:2	Hjällbo Lillgata 1-5	15 457	0	447	722	16 626	77 800	86 816
Kortedala 134:4	Kortedala Torg 3	3 099	1 399	2 559	882	7 939	33 454	12 207
Kortedala 134:6	Kortedala Torg 1	1 192	681	170	587	2 630	12 413	12 982
Kortedala 136:7	Kortedala Torg 8	1 482	4 023	765	2 507	8 777	40 867	35 791
Kortedala 21:4	Hundraårgatan 32	0	0	0	2 858	2 858	0	25 797
Kortedala 50:3	Förstamajgatan 2B	8 588	180	433	0	9 201	36 500	35 540
Kortedala 17:1	Minutgatan 2	0	0	1 364	0	1 364	4 013	482
Summa Norr		35 857	14 389	6 855	36 383	93 484	273 130	328 925
SUMMA GÖTEBORGSLOKALER		59 973	31 809	9 662	66 356	167 800	626 038	717 322
* Uthyrningsbar LOA (Lokalyta). I kolumn övrigt ingår bla utbildning, vård, omsorg och samlingslokaler								
** Bokfört värde inkl byggnadsinventarier								

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Om GöteborgsLokaler



Ägarförhållande

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler är ett helägt dotterbolag till Higab AB, vilket ägs i sin helhet av Göteborgs Stadshus AB som har Göteborgs Stad som ensam ägare. Bolaget är ett kommunalt aktiebolag. Göteborgs Stad utser styrelseledamöter, lekmannarevisorer och revisorer.

Ägardirektiv

Ägaren fastslår ägardirektivet för bolaget.

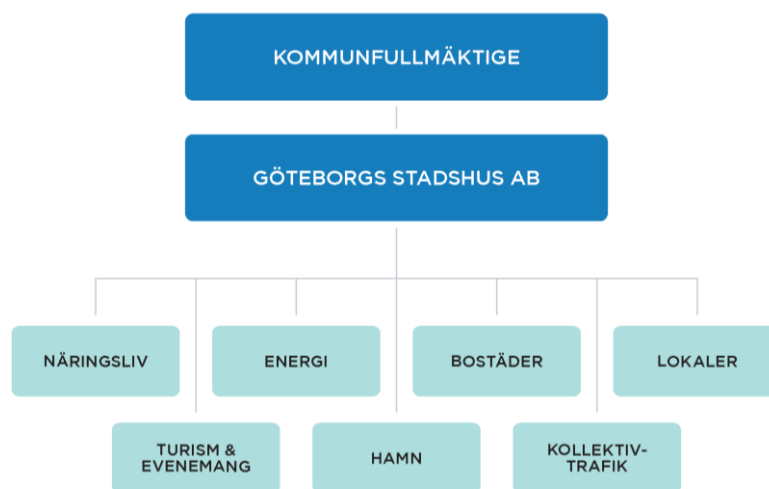
GöteborgsLokalers roll för att stärka Göteborgssamhället

GöteborgsLokaler ska vara en betydande aktör på fastighetsmarknaden genom att värna och aktivt arbeta för att utveckla de kommersiella fastigheterna. Bolaget ska bidra genom att skapa lokala och levande handels- och mötesplatser i bostadsområdenas närhet i syfte att åstadkomma en positiv inverkan på de närboendes livskvalitet. Handelsplatserna ska kännas trygga och ha ett utbud och en servicenivå som matchar kundernas behov. Bolagets dialog med Göteborgssamhället är viktig och ska präglas av öppenhet.

GöteborgsLokaler ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och låta ett helhetstänkande, som beaktar såväl ekologiska som sociala och ekonomiska aspekter, vara vägledande vid fullgörande av sitt uppdrag.

En del av Göteborgs Stadshus AB

Göteborgs Stads bolag ägs av koncernbolaget Göteborgs Stadshus AB. Inom koncernen är bolagen indelade i sju underkoncerner eller kluster efter olika politikområden. Higab AB är moderbolag inom Lokalklustret med dotterbolagen Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB och Älvstranden Utveckling AB.



Uppdrag

De fyra bolagen i Lokalklustret har många gemensamma beröringspunkter men arbetar utifrån olika uppdrag. Higab äger, förvaltar och utvecklar fastigheter inom näringsliv, utbildning, kultur och idrott. Ägardirektivet betonar framför allt uppgiften att vårda och utveckla stadens kulturfastigheter.

GöteborgsLokaler förvaltar kommersiella lokaler för butik, kontor och kommunal verksamhet. Här ligger tonvikten på stadens torg då uppdraget är att skapa lokala och levande handels- och mötesplatser i Göteborg.

Parkeringsbolaget bidrar till en tillgänglig, attraktiv och hållbar stad genom att utveckla parkerings- och mobilitetslösningar. Vi erbjuder parkering för bilar, cyklar och betalningslösningar som förenklar resandet och främjar förändrade resvanor.

Älvstranden Utveckling har i uppdrag att förverkliga Vision Älvstaden. Tillsammans med Göteborgs Stads planerande förvaltningar och näringslivet utvecklar bolaget en inkluderande, grön och dynamisk innerstad runt älven.

Nyckeltal för Lokalklustret 2016-12-31	2016	2015
Lokalyta, ägd och förvaltd, m ²	1 406 003	1 445 033
Parkeringsplatser, antal*	41 845	42 427
Uthyrningsgrad, %	92,8	91,3
Marknadsvärde, mnkr	19 997	18 492
Bokfört värde, mnkr	9 296	9 297
Hysesintäkter, mnkr	1 406	1 075
Fastighetsinvesteringar, mnkr	591	434
Årets resultat efter finansiella poster, mnkr	517	310

*Parkeringsbolaget, egna och förvaltda parkeringsplatser

Vision

”GöteborgsLokaler gör göteborgarens vardag enklare.”

GöteborgsLokalers tolkning av att göra vardagen enklare innefattar att erbjuda göteborgaren närhandel och närservice som förenklar det dagliga livet.

”Framtidens IT, IT-specialister inom fastighets- och bostadsförvaltning.”

Framtidens IT ska vara det självklara valet och den självklara partnern för IT-tjänster inom lokal- och bostadsklustren i Göteborgs Stad. Framtidens IT ska använda modern beprövd teknik som tar hänsyn till miljö, energi och hållbarhet. Framtidens IT ska med hjälp av tekniska lösningar och kompetens tillhandahålla den systemtillgänglighet som tillgodoser kundernas behov. Framtidens IT arbetar enligt vedertagna arbetsätt och processer, ITIL.

Affärsidé

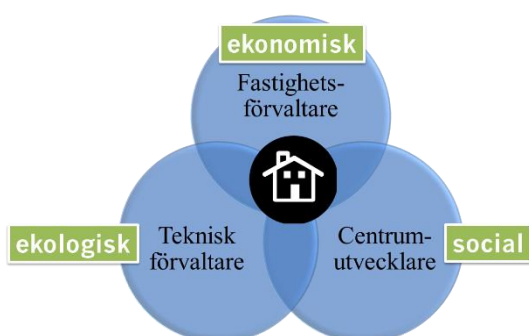
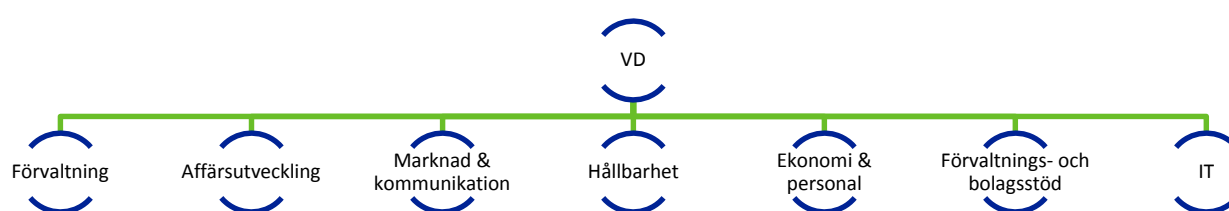
”GöteborgsLokaler erbjuder ett varierat utbud av lokaler för butik, kontor och lager. Vi utvecklar och förvaltar för en ekologisk, social och ekonomisk hållbar utveckling och samverkar brett för att skapa goda förutsättningar för våra lokalhyresgäster och en trevlig och trygg närmiljö för deras kunder. Med känsla och tanke formar vi framtidens nära handels- och mötesplatser i Göteborg.”

”Framtidens IT erbjuder anpassade och moderna IT-tjänster inom IT-drift och IT-support, såsom applikations- och serverdrift, arbetsplats- och utskriftstjänster samt en plattform för

mobila enheter. Framtidens IT erbjuder långsiktigt hållbara och miljöriktiga lösningar som värnar om både medarbetare, kunder och miljö.”

Verksamhet och organisation

GöteborgsLokaler äger, förvaltar och utvecklar stadsdelstorg, butiks- och kontorslokaler i Göteborg. En del av organisationen är inriktad på fastighetsförvaltning och en del är inriktad på IT inom vilken bolaget har uppdrag för bostads- och lokalklustret. Merparten av bolagets 60 tillsvidareanställda finns inom den fastighetsförvaltande delen.



De tre dimensionerna i hållbar utveckling kommer in i de torgteam som GöteborgsLokaler har för varje handelsplats. Teamen består av en fastighetsförvaltare, en teknisk förvaltare och en centrumutvecklare. För externförvaltade handelsplatser består de av en fastighetsförvaltare och en centrumutvecklare.

Varumärken och handelsplatser

Utöver varumärket GöteborgsLokaler hanterar bolaget också 20 handelsplatser, som var och en har egna varumärken och identiteter. De handelsplatserna är:

Axel Dahlströms Torg, Bergsjön Centrum, Brunnsbotorget, Dr Fries Torg, Haga, Hammarkulletorget, Hjällbo Centrum, Kortedala Torg, Kyrkbytorget, Landala Torg, Linné, Länsmanstorget, Olskroken, Radiatorget, Rannebergen Centrum, Selma Lagerlöfs Torg, Stora saluhallen, Tuve Torg, Wieselgrensplatsen och Vårväderstorget.

GöteborgsLokalers fastigheter

GöteborgsLokalers fastighetsförvaltning arbetar utifrån två uppdrag:

- Externförvaltning – fastighetsförvaltning med driftsnettoansvar eller intäktsansvar.
- Ägda fastigheter – förvaltning av eget bestånd.

Förvaltade m ²				
	Antal	Yta	Hyresvärde	Ytvakans
	kontrakt	m ²	mnkr	%
Externförvaltning	1 698	263 851	261	5,9 %
Ägda	1 014	167 800	157	9,8 %
	2 712	431 651	418	7,4 %
* Hyresvärde avser 2016 års hyror				

Externförvaltning

Externförvaltningsuppdragen omfattar lokaler i enskilda hus eller i bostads- och parkeringshus och är av typen totalförvaltning eller ekonomisk förvaltning. GöteborgsLokaler har totalförvaltningsuppdrag med fastighetsutveckling och driftsnettoansvar för Parkeringsbolaget och fastighetskontoret. Ekonomisk förvaltning med uthyrning och förädling har GöteborgsLokaler för bolagen i Framtidenkoncernen och för trafikkontoret. De externförvaltade lokalerna finns primärt i de bostadsområden som Framtidenkoncernen äger och förvaltar. Den uthyrningsbara ytan för externförvaltningen uppgår till 263 851 m².

Ägda fastigheter

GöteborgsLokalers ägda fastigheter finns i hela Göteborg. Oftast är bolaget den dominerande fastighetsägaren av lokaler i respektive område vilket ger en betydelsefull position. Företaget är starkt representerat i nordost och på Hisingen.

Fastigheterna är byggda främst under 1950-, 1960- och 1970-talen, samtidigt som bostadsbyggandet tog fart i Göteborg. De är till sin karaktär formade efter den tidens behov av handel och service. Det innebär att fastigheterna ligger centralt i stadsdelarna, men en bit från trafiklederna. När Göteborg åter ökar byggtakten deltar GöteborgsLokaler i stadsutvecklingsprojekt tillsammans med Framtidenkoncernen, till exempel i Frihamnen, Selma stad, Bergsjön och Kärra samt med andra aktörer.

De kommersiella lokalerna i ägda fastigheter består i huvudsak av kontor, butiker och lager samt fritids- och samlingslokaler. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 167 800 m².

Framtidens IT

Framtidens IT ansvarar för drift och support av infrastruktur, kommunikations- och basapplikationer för Göteborgs Stads bolag inom bostads- och lokalklustren (utom Higab).

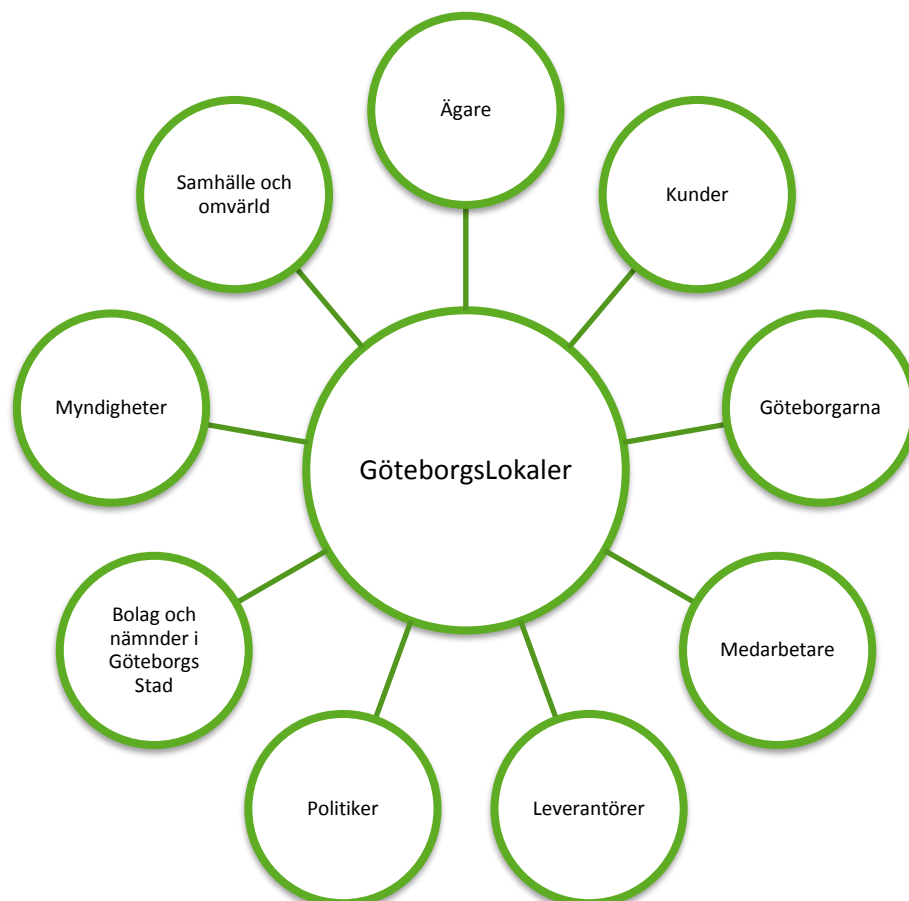
Verksamheten sysselsätter 17 personer och är ett verksamhetsområde inom GöteborgsLokaler.

Framtidens IT sköter driften av närmare 300 servrar, kommunikation till cirka 3 100 punkter i fastigheter och supporten för cirka 1 300 användare. Större projekt under 2016 har varit implementering av Intranät 2.0 och DÄH (diarie- och ärendehantering) för Framtidenkoncernen, påbörjat införandet av effektivare IT-arbetsplatser (Arbetsplats som tjänst DLM) och fortsatt etablering av ITIL som arbetsätt.

Intressenter

GöteborgsLokalers verksamhet påverkar och påverkas av många olika intressenter, både interna och externa, direkt och indirekt. Samverkan är oerhört viktigt för att bolaget ska kunna lösa sitt uppdrag.

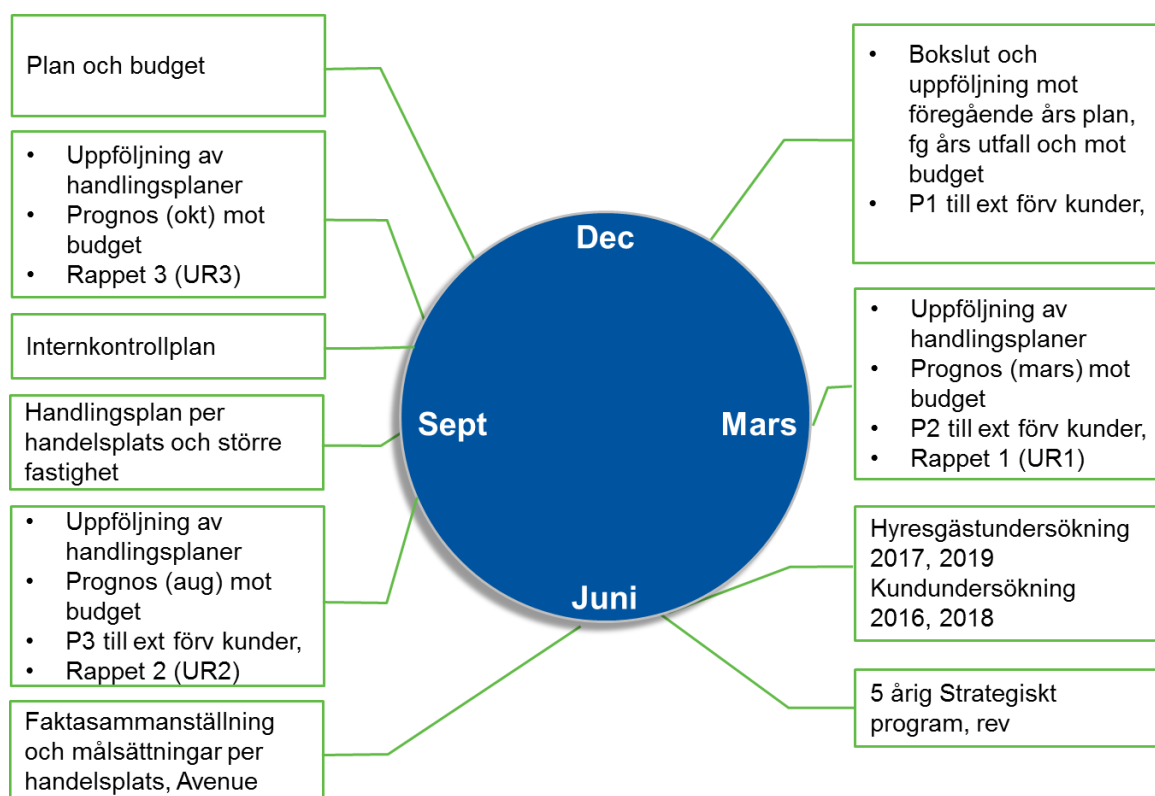
Intressenter och målgrupper analyseras kontinuerligt i bolagets kommunikationsplan.



Redovisningsprofil

GöteborgsLokaler har kalenderår som redovisningsperiod. Senaste årsredovisningen godkändes på årsstämman 2016-03-04.

I bolagets årshjul beskrivs vad och när företaget rapporterar och följer upp.



Externt bestyrkande – revisorer och lekmannarevisorer

Den kommunala revisionen är ett lokalt demokratiskt kontrollinstrument med uppdrag att granska den verksamhet som bedrivs i kommunen.

Lekmannarevisorer är förtroendevalda och utses av kommunfullmäktige ur gruppen förtroendevalda revisorer (gruppen benämns som Stadsrevisionen). Lekmannarevisorerna har ett självständigt uppdrag att granska de bolag som helt eller delvis ägs av kommunen. Revisorerna är oberoende och granskar på kommunfullmäktiges uppdrag och därigenom indirekt också för medborgarna. Resultatet av lekmannarevisorernas granskning redovisas i granskningsrapport och granskningsredogörelse. Se sid 34.

Som aktiebolag har GöteborgsLokaler också revisorer. Även dessa utses av Göteborgs Stad. Revisorerna granskar bolaget och avlämnar revisionsberättelse, se sid 32.

Styrning

Verksamhetsstyrning och mål

GöteborgsLokalers ettåriga plan har som utgångspunkt bolagets strategiska femårsprogram 2016-2021, inriktningsdokumentet och ägardirektivet.

Som ytterligare utgångspunkt har organisationen också Göteborgs Stads budget med kommunfullmäktiges prioriterade mål. Med dessa som bas bygger företaget sin ettåriga plan utifrån handelsplatsernas och funktionernas handlingsplaner. Samtliga medarbetare deltar i detta arbete.



I tabellen nedan presenteras status för 2016 års övergripande mål.

Grönt=bolaget har nått målet

Gult= bolaget har nästan nått målet

Rött= bolaget har ännu en bit kvar för att nå målet

Område	Mål 2016	Utfall 2016	Status	Kommentar
Kund: värdindex	67	71	●	Värdindex baseras på den kundundersökning som görs bland lokalhyresgästerna. Indexet delas in i kundvård och service, skötsel/underhåll och felanmälan. Den senaste mätningen gjordes hösten 2015. Värdindex för ägda lokaler blev 71.
Kundens kund: torgindex	72	74	●	Torgindex baseras på Framtidenkoncernens undersökning bland bostadshyresgästerna, det vill säga torgens kunder. Senaste mätningen gjordes hösten 2014. På frågan "vilket helhetsbetyg ger du/ni ert lokala centrum/torg?" gav 74 procent betyget bra eller mycket bra.
Intern kund (IT): SLA				Framtidens IT följs upp genom överenskommelserna i SLA (Service Level Agreement). Detta är dock ett nytt mål – överenskommelserna är framtagna och utformade tillsammans med kunderna och börjar löpa under 2016. Utfall kommer kvartal 2 2017.

Miljö: fjärrvärme	110 kwh/m2	114,5 kwh/m2		
Miljö: el	35 kwh/m2	39,8 kwh/m2		
Miljö: Fjv+el	145 kwh/m2	154,3 kwh/m2		Energimålen utgörs av total energimängd som är fjärrvärme plus el (ej hyresgästel eller egenproducerad el) köpt energi.
Ekonomi: Rörelseresultat	16 mnkr	19 mnkr		
Ekonomi: resultat efter finansnetto	14 mnkr	18 mnkr		
Medarbetare: HME hållbart medarbetarengagemang NMI nöjd medarbetarindex				Resultatet kommer i februari 2017. Ny mätningmetod.
Medarbetare: sjukfrånvaro	Under 2 %	6,1 %		Bolaget har under 2016 haft tre långtidssjuka med ej arbetsrelaterad sjukdom.

Bolagsstyrning och policyer

Styrinstrument

GöteborgsLokalers interna styrinstrument består av ägardirektiv, bolagsordning, styrelsens arbetsordning, planer, program, riktlinjer, policydokument, anvisningar, vision, affärsidé, mål och strategier.

Policyer och riktlinjer

I GöteborgsLokalers verksamhetshandbok finns regler, riktlinjer och rutiner som uppdateras regelbundet. Nya regler och rutiner kommuniceras till samtliga medarbetare och berörda intressenter.

Intern kontroll och riskanalys

Bolaget har under året gjort en företagsövergripande riskanalys som identifierat, analyserat, kategoriserat och utvärderat möjligheter och hot som påverkar GöteborgsLokaler på både strategisk och operationell nivå. Huvudsyftet med analysen är att säkerställa att verksamhetens mål kommer att uppnås. Väsentliga risker har presenterats i bolagets internkontrollplan och därefter har styrelsen fastställt internkontrollplan med övervakningsplan.

Etik och integritet

Inom Göteborgs Stad finns policy och riktlinjer för representation, för upphandlingar och inköp samt mot mutor, vilka bolaget ska följa. GöteborgsLokaler följer också årligen, eller vid förändringar, upp om medarbetarna har några bisysslor. Dessa ska i så fall godkännas av arbetsgivaren.

Under 2016 har alla medarbetare i bolaget tillsammans tagit fram en ny värdegrund, som utgår från Göteborgs Stads fyra förhållningssätt.

Vi vill mer... mer än...

Mer än omtanke

- Vi bryr oss om och engagerar oss i varandra
 - Vi visar respekt och tillit till varandra
 - Hos oss finns en varm välkomnande stämning
 - Vi värnar humor och glädje, och bjuder gärna på oss själva
- Göteborgs Stads förhållningssätt: Vi bryr oss*



Mer än nöjd kund

- Vi har ett engagemang för de vi är till för och skapar kundnytta
- Vi når en affärsmässig utveckling genom att vi är lyhörda för våra kunders behov
- Våra kundrelationer präglas av bra bemötande, god service och tillgänglighet

Göteborgs Stads förhållningssätt: Vi vet vårt uppdrag och vem vi är till för



Mer än kompetenta

- Vi tar oss tid att utvecklas som både individer och bolag
 - Vi visar mod att pröva och vilja att tänka nytt
 - Vi nyttjar och utvecklar våra kompetenser på bästa sätt
 - Vi har ett driv att ständigt lära och ambitioner om att nå längre
- Göteborgs Stads förhållningssätt: Vi tänker nytt*



Mer än kommersiellt

- Vi tänker helhet och är bäst i klassen på samverkan
- Vi gör skillnad genom vårt samhällsengagemang och långsiktiga arbete
- Det vi gör är på riktigt
- Vi tar ansvar

Göteborgs Stads förhållningsätt: Vi arbetar tillsammans



Ekonomisk hållbarhet

En hållbar ekonomi och långsiktig lönsamhet är förutsättningar för att skapa möjligheter att agera inom de sociala och ekologiska perspektiven. Att driva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt bygger förtroende och ger bolaget möjlighet att fortsätta bedriva ett långsiktigt utvecklingsarbete.

GöteborgsLokaler ska också skapa förutsättningar för kunderna att bedriva verksamhet på ett långsiktigt hållbart sätt och bidra till sysselsättning. Bolagets uthyrningspolicy vilar på en affärsmässig grund, och ger samtidigt lokala företagare möjligheter att långsiktigt bedriva sin verksamhet och kunna leva på den. Centrumutvecklarna projektleder torgens företagarföreningar och marknadsråd för att förbättra handlarnas ekonomiska förutsättningar. Detta bidrar till den sociala hållbarheten.

Måluppfyllelse i det ekonomiska perspektivet framgår av resultaträkningen på sidan 13 och framåt.

Ekologisk hållbarhet

GöteborgsLokaler följer kommunfullmäktiges prioriterade mål inom miljöområdet. I arbetet för att minska miljöpåverkan fokuserar GöteborgsLokaler på:

- Energianvändning och klimatpåverkan
- Miljö- och hälsostörande ämnen
- Inneklimat
- Avfallshantering
- Resor

Uppfyllelsen av mål och aktiviteter mäts och återspeglas årligen.

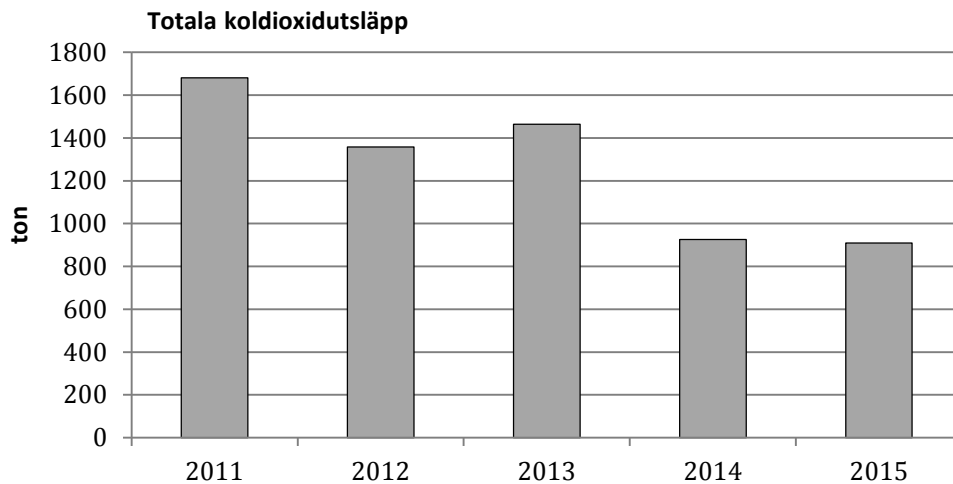
Energianvändning och klimatpåverkan

En fastighetsägares största påverkan på miljön är uppvärmningen. Därför arbetar GöteborgsLokaler aktivt med att minska energianvändningen. Det sker genom optimering av drift och övervakning samt med energibesparande åtgärder.

Klimatpåverkan är ett av vår tids största hot. GöteborgsLokaler arbetar aktivt för att minimera påverkan och redovisar öppet bolagets koldioxidutsläpp. Det är samtidigt en utgångspunkt för förbättringar. Redovisningen görs enligt ISO 14064 och Greenhouse Gas

Protocol samt Miljöstyrningsrådets standarder för miljövarudeklarationer (EPD). Utsläppen beräknas genom emissionsfaktorer, inga direkta mätningar av koldioxiden görs.

De dominerande utsläppen kommer från uppvärmning. Den står för närmare 98,5 procent av de totalt utsläppen. Resterande 1,5 procent avser huvudsakligen tjänsteresor.

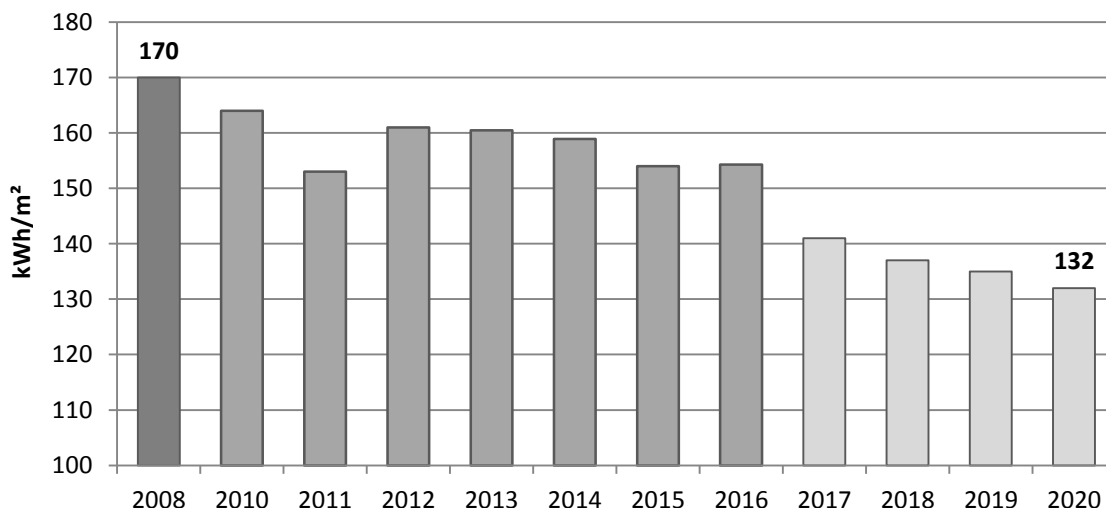


Energimål samt förbrukning av el, fjärrvärme och vatten

Bolaget har under 2016 arbetat vidare med energiplan och energimål. Exempel på åtgärder genomförda under året är injusteringar av värmesystem i ett flertal fastigheter.

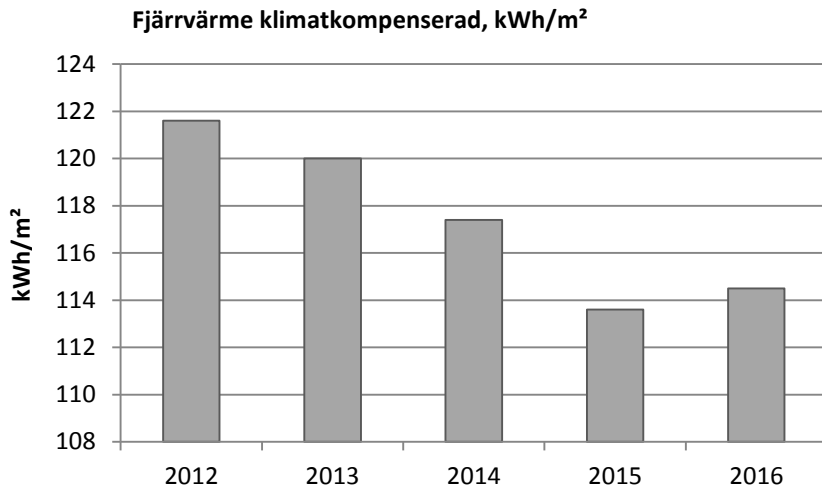
GöteborgsLokalers energimål (fastighetsel och fjärrvärme) 2008-2020

Reviderad inför år 2014. 2008 är referensår. År 2010-2016 är verkligt utfall.



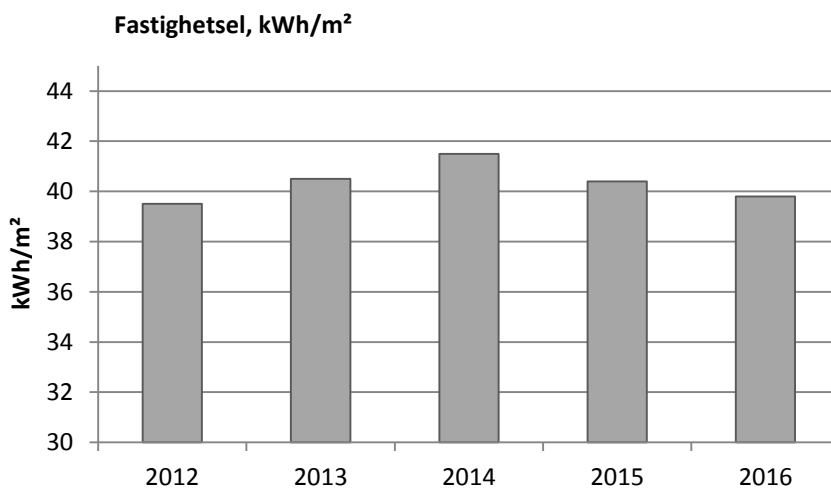
Fjärrvärme

Utfallet blev 114,5 kWh/m² för 2016. Jämfört med 2015 har värmeförbrukningen stigit med 0,9 kWh/m², vilket ger en total ökning av förbrukningen med 0,8 procent.



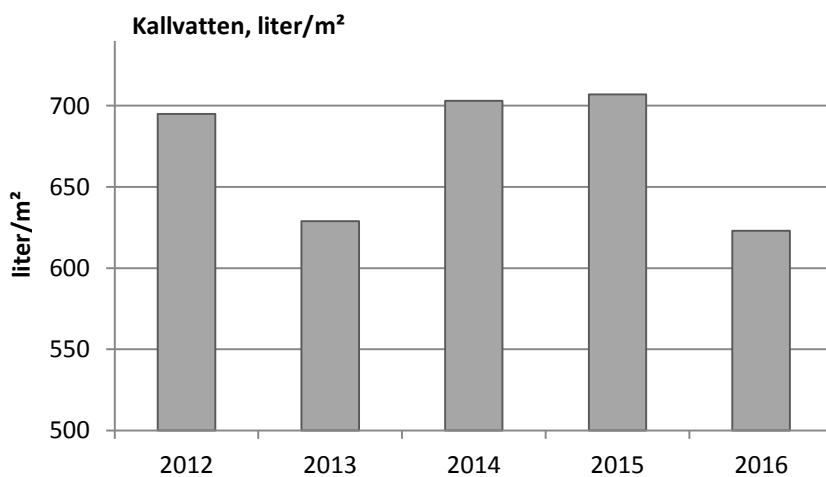
Fastighetsel

Utfallet blev 39,8 kWh/m² för 2016. Jämfört med 2015 har elförbrukningen sjunkit med 0,6 kWh/m², vilket ger en total sänkning av förbrukningen med 1,5 procent.



Vatten

Utfallet blev 623 l/m² för 2016. Jämfört med 2015 har kallvattenförbrukningen sjunkit med 84 l/m², vilket ger en total sänkning av förbrukningen med 11,9 procent.



Miljö- och hälsostörande ämnen

Arbetet med en miljöanpassad byggprocess påverkar flera av stadens prioriterade mål. För att minska det ekologiska fotavtrycket ska GöteborgsLokaler noga överväga på vilket sätt företaget både bygger om och nytt samt vilka material och metoder som används. Till hjälp finns *Sunda hus*, en webbaserad tjänst för medvetna materialval. På detta sätt bygger GöteborgsLokaler hus som under sin livstid har en begränsad miljöpåverkan.

Inom fastighetsförvaltningen tänker GöteborgsLokaler på samma sätt som vid ombyggnationer, och väljer goda material och metoder som stödjer en effektiv och långsiktigt hållbar förvaltning.

En betydande del av GöteborgsLokalers verksamhet, Framtidens IT, sköter IT-drift och underhåll för flera andra kommunala bolag. Genom ett strukturerat system för utbyte av utrustning ser bolaget till att de maskiner som inte längre används får nytt liv och säljs vidare. GöteborgsLokaler har också styrt upp utskriftshanteringen så att medarbetarna slipper ha skrivare på de egna rummen, vilket är en fördel ur hälsosynpunkt. Ett inloggningssystem på skrivarna har minskat åtgången av kontorspapper.

Resor

Genom att torgen ligger där människor bor främjas ett hållbart konsumtionsmönster när man kan undvika att ta bilen till affären. GöteborgsLokaler vill göra fler medvetna om denna möjlighet och skapa förutsättningar för handlarna på torgen – bolagets kunder – att bedriva sin verksamhet på ett miljövänligt sätt. I kundenkäter har bolaget ställt frågan hur GöteborgsLokaler kan hjälpa dem. Resultaten ligger till grund för det fortsatta arbetet.

Bedömning av leverantörers miljöarbete

Leverantörernas hållbarhetsarbete ska bedömas för att kunna minimera den totala påverkan som GöteborgsLokaler ger upphov till. Styrning sker genom användning av policy och riktlinjer för upphandling och inköp inom Göteborgs Stad och kravställning vid upphandling.

Social hållbarhet

GöteborgsLokaler har ägarens uppdrag att förvalta och långsiktigt utveckla de lokala torgen som är en viktig del i boendemiljön. Genom uthyrningar till välfungerande och efterfrågade verksamheter erbjuds göteborgarna nära vardagshandel och service. Utvecklingsarbetet stöds av återkommande lokala evenemang, effektiv marknadsföring och kommunikation, utbildningar för lokalhyresgästerna, trevliga torgmiljöer och gediget trygghets- och

tillgänglighetsarbete. Vid ett antal handelsplatser arbetar torgvärdar med att öka tryggheten för lokalhyresgäster och besökare.

Mätningarna av Värindex visar att de insatser GöteborgsLokaler gör värderas högt av kunderna. Enligt mätningarna var ytterligare förbättrad belysning den enskilt viktigaste åtgärden för att öka tryggheten. Utökad kamerabevakning kom också högt på listan.

Arbetsförhållande

Antalet tillsvidareanställda uppgick vid årets slut till 60 personer (58) varav 26 kvinnor (24) och 34 män (34). Antalet nyanställningar under året var 6 (5) och antalet avgångar av tillsvidareanställda var 4 (5).

Bolaget tillhandahöll under året en praktikplats, tog emot fyra feriearbetande skolungdomar och anställde en sommarjobbare.

GöteborgsLokaler följer upp och utvärderar arbetsmiljöarbetet genom interna och externa revisioner. Uppföljning och utvärdering av bolagets arbetsmiljöprogram sker genom utvecklingssamtal och medarbetarenkät. Detta arbete ska på sikt leda till färre tillbud och olyckor, nöjdare medarbetare och noll sjukskrivningar som en konsekvens av företagets fysiska eller psykosociala arbetsmiljö.

Hälsa, friskvård och säkerhet

En god hälsa är grunden för välbefinnandet. Under året har GöteborgsLokaler kvalificerat sig till Göteborgs Stads trestjärniga nivå för Cykelvänlig arbetsplats. Alla anställda kan också utnyttja ett friskvårdsbidrag för träning på egen hand vilket 88 procent gjorde 2016. Bolaget följer stadens resepolicy som uppmuntrar till att cykla, gå eller åka kommunalt när det är möjligt.

Sjukfrånvaron uppgick till 6,1 procent (6,0).

Trygghet och säkerhet för medarbetare prioriteras högt. Bolaget har därför både krisstöd och incidentberedskap alla tider på året. Under året har en utbildning i konflikthantering anpassad till fastighetsbranschen genomförts. Den gav ökade kunskaper i hur man verbalt kan få verktyg för att kunna hantera en konflikt.

Medarbetarundersökning, utvecklingssamtal och kompetensutveckling

Under hösten 2016 genomfördes en medarbetarundersökning inom Göteborgs Stad i vilken GöteborgsLokaler deltog. Bolaget kommer från denna undersökning att få två nya index, HME (Hållbart medarbetarengagemang) och NMI (Nöjd Medarbetar Index). Resultatet från denna undersökning kommer först i slutet på februari 2017.

Varje år genomförs utvecklingssamtal med alla medarbetare och där både företagets och medarbetarens mål, arbetsmiljö, samarbete och kompetensutveckling är områden som tas upp under samtalet och slutligen resulterar i en individuell handlingsplan för respektive medarbetare.

Den sociala aspekten innefattar att de egna medarbetarna ska känna sig motiverade att bidra till att bolagets mål uppnås.

Jämställdhet och mångfald

Bolagets arbetsplats ska vara fri från diskriminering och ge lika rättigheter och möjligheter för alla medarbetare utifrån deras individuella förutsättningar. GöteborgsLokaler arbetar för en kultur som värdesätter och uppskattar de skillnader som gör varje individ unik och där alla känner sig respekterade och värdefulla.

Alla medarbetare, oavsett roll, är delaktiga i att skapa en arbetsplats som genomsyras av bolagets värderingar. Alla medarbetare har också en viktig roll i att motverka diskriminering och trakasserier.

Hos GöteborgsLokaler får ingen medarbetare, kund eller leverantör diskrimineras på grund av kön, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, ålder, funktionsnedsättning, sexuell läggning, könsöverskridande identitet eller uttryck.

Likabehandlingsplan

En likabehandlingsplan har tagits fram i samråd med fackliga företrädare. Bolagets utgångspunkt, syfte och mål med planen utgår från diskrimineringslagen. Den skärptes 1 januari 2017 så att arbetsgivarens skyldighet att vidta aktiva åtgärder nu omfattar alla diskrimineringsgrunder som gäller för diskrimineringsförbud. Diskrimineringsgrunderna är kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning och ålder.

GöteborgsLokalers likabehandlingsplan tar också sin utgångspunkt i det uppdrag som kommunfullmäktige ger stadens styrelser och nämnder i Göteborgs Stads budget. Där anges att FN:s principer för mänskliga rättigheter ska ligga till grund för stadens verksamheter och att verksamheterna ska använda sig av likabehandlingsplaner i förhållande till alla diskrimineringsgrunder.

Dessa planer ska tillämpas aktivt i samtliga nämnder och styrelser. GöteborgsLokalers syfte med likabehandlingsplanen är att bedriva ett systematiskt och målinriktat arbete samt att på ett tydligt sätt framhålla bolagets förhållningssätt inom området.

Likabehandlingsplanen ska vara ett hjälpmedel för att kunna vara en attraktiv arbetsgivare för befintliga och potentiella medarbetare, samt en grund för likabehandling av bolagets kunder och leverantörer.

Mänskliga rättigheter

Allas lika värde är en grundläggande utgångspunkt i GöteborgsLokalers arbete. Varje år genomför bolaget en aktivitet för att öka fokus på denna fråga liksom mångfald och jämställdhet.

Som ett bolag inom Göteborgs Stad står GöteborgsLokaler bakom FN:s principer för mänskliga rättigheter. De innefattar frågor kring arbetsvillkor, miljö och korruption.

För att kunna bedriva verksamheten är GöteborgsLokaler beroende av leverantörer inom olika områden. Leverantören anlitar i flera fall underleverantörer. GöteborgsLokaler har ett ansvar för att alla leverantörer har goda arbetsvillkor och behandlar sina anställda på ett bra sätt.

Produktansvar

GöteborgsLokalers verksamhet har alltid vilat på en grund av hållbarhet, även om just det ordet inte användes när bolaget en gång grundades. Inriktningsdokumentet, där GöteborgsLokalers styrelse beskriver målen med verksamheten, har ett tydligt fokus på hållbar utveckling, ur både ekonomiskt, socialt och ekologiskt perspektiv:

- Klok förtätning nära befintlig kollektivtrafik.
- Göteborgarna ska inom gångavstånd ha god kollektivtrafik, service, affärer, skolor torg och grönområden. Inriktningen ska vara att utveckla en blandstad med mer liv och rörelse, ökad trygghet och fler mötesplatser.
- Torgen blir mer levande och trygga av nybyggnation och lokala verksamheter stärks.
- Hållbar näringslivsutveckling.

Fundamentet för bolagets arbete är att utveckla stadens lokala handels- och mötesplatser för en hållbar framtid. GöteborgsLokaler har en helhetssyn och samverkar med många aktörer i strävan för ett hållbart lokalsamhälle.

Exempel på samarbeten:

Frihamnen

GöteborgsLokaler samarbetar med Framtidenkoncernen i det konsortium som ska bygga den första etappen i denna helt nya stadsdel och bidrar med kunskap om lokalfrågor.

Selma stad

I utvecklingen av området kring Selma Lagerlöfs Torg är GöteborgsLokalers roll att bygga ett stadsdelshus samt ett nytt affärshus. När allt står klart kommer bolaget att sköta lokalförvaltningen för de kommunala bostadsbolagens räkning.

Framtiden Byggutveckling

GöteborgsLokaler har initierat ett samarbete med Framtiden Byggutveckling för att skapa funktionella och ekonomiskt bärkraftiga lokaler i bottenvåningar vid deras nybyggen.

Kundundersökningar

För att följa upp vad företagets lokalhyresgäster tycker om bolaget genomförs kundundersökningar. GöteborgsLokaler undersöker också vad handelsplatsernas kunder tycker om respektive handelsplats. Detta för att på ett så bra sätt som möjligt fokusera på de frågor som betyder mest.

Ett exempel på samverkan och dialog är intervjuer med potentiella och befintliga hyresgäster om hur de vill kommunicera digitalt med GöteborgsLokaler, som gjordes hösten 2016. Då diskuterades hyresgästernas behov och vilken nytta GöteborgsLokaler kan göra genom att skapa digitala lösningar.

Centrumutveckling

I Sverige är GöteborgsLokaler unika genom att ha anställda centrumutvecklare. Centrumutvecklarnas uppdrag är att skapa trivsamma och trevliga torg genom att utveckla handlarna och handelsplatsen. På handelsplatserna finns företagarföreningar alternativt marknadsråd.

Enkelt åtgärdade hinder

Under 2015 genomförde GöteborgsLokaler en tillgänglighetsinventering av lokalerna. Med denna inventering som grund har bolaget under 2016 åtgärdat alla enkelt åtgärdade hinder.

Hållbarhetscertifieringar

GöteborgsLokaler är:

- Miljödiplomerad

- Har tre av tre stjärnor cykelvänlig arbetsplats
- ISO-certifierad enligt 9001:2008

Lokaler för handel och kontor i omvärlden

Runt om i Göteborgsområdet planeras för nya kommersiella lokaler för handel, främst genom att bygga om och till befintliga handelsplatser, till exempel Avenyn, Amhult, Mölndals centrum och Backaplan. Vid Gamlestadens nya resecentrum och Kulan-området kommer stora satsningar att göras liksom på Backaplan där såväl handel som bostäder ska byggas. Även externhandeln förväntas bli större. I Sisjön byggs allt mer, Kållereds köpcentrum utvecklas med nytt IKEA-varuhus och handeln i Bäckebo fortsätter att växa. Köpcentrumet Allum i Partille planerar att bygga ut.

Efterfrågan på kontor är stor, framför allt på moderna lokaler i centrala lägen. Vakansgraden för kontor har haft en varierande utveckling för stadens olika områden jämfört med samma period förra året. Vakanserna har sjunkit i centrala lägen, CBD, övriga Innerstaden och norra Älvstranden.

Marknad	Q2 2016
CBD¹	2,7 %
Övriga Innerstaden	3,7 %
Norra Älvstranden	4,7 %
Västra Göteborg	18,3 %
Mölndal	11,2 %
Övriga Hisingen	6,3 %
Östra Göteborg	10,4 %

Källa: JLL, Nordic City Report, hösten 2016

Handelns struktur förändras med den ökade e-handeln. Många varor kan köpas på nätet till mycket konkurrenskraftiga priser och hämtas ut lokalt. Detta kan i framtiden komma att gynna den lokala handeln, då behovet av externa köpcentra och långa transporter minskar.

Den bostadsutbyggnad som sker och planeras i Göteborg koncentreras till befintliga bostadsområden med goda kommunikationer och service. Genom ett ökat kundunderlag kan handel och service vid de lokala torgen utvecklas. Så sker exempelvis i Selma stad där minst 3 000 nya bostäder ska byggas kommande år.

När handel och service ligger nära varandra gynnar detta alla verksamheter då kundens avstånd för att göra ytterligare ett ärende blir kortare. Vikten av att placera en ny verksamhet i direkt anslutning till befintlig verksamhet i tydliga stråk och kluster är oerhört väsentlig.

¹ CBD = Central Business District

Utblick 2017

Hållbarhetsfrågorna är definitivt inte nya för GöteborgsLokaler men bolaget vill ge dem en struktur, sätta upp mätbara mål och tydligare visa på vilket sätt verksamheten bidrar till samhället. GöteborgsLokaler vill också stärka dialogen med intressenterna för att hitta vägar att ytterligare utveckla verksamheten och driva den i en riktning som de önskar.

GöteborgsLokaler vill öka kunskapen hos göteborgarna om hur den lokala handeln bidrar till Göteborgssamhällets utveckling.

GöteborgsLokaler vet att de lokala torgen har mycket stor betydelse i människors vardag. Genom att på ett klokt sätt förvalta dem kan bolaget bidra till stadens arbete för en hållbar utveckling. Det handlar om att motverka segregation och på allvar väga in sociala frågor redan på planeringsstadiet och ge dessa frågor samma dignitet som frågor om ekonomi och ekologi.

Genom ett strukturerat hållbarhetsarbete får GöteborgsLokaler inte bara modeller för att identifiera förbättringsområden utan det ger också ett bättre underlag för att hantera risker på alla områden.

Detta planerar vi under 2017:

- Miljöcertifiera verksamheten enligt ISO 14001
- Omcertifiering enligt ISO 9001-2015
- Strukturera arbetet med hållbarhetsfrågor med målet att i framtiden kunna redovisa bolagets arbete enligt GRI (Global Reporting Initiative) som är den mest etablerade standarden i världen.
- Sträva efter att bibehålla och utveckla goda intressentdialoger. Redan idag har bolaget en god och nära dialog med medarbetare och kunder samt styrelsen som representant för ägaren. Genom att fördjupa dessa kan GöteborgsLokaler i ännu högre grad ta hänsyn till bolagets intressenters förväntningar.