GÖTEBORGSLOKALER
EN DEL AV GÖTEBORGS STAD

Styrelsehandling nr. 08
Datum 2026-09-30
Diarienummer GLO-2026-00131

Handläggare Michael Bäckegren

Telefon: 031-3350 119
E-post: michael.backegren@goteborgslokaler.se

Bokslut augusti 2026

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler:

Delårsbokslut per 2026-08-31 godkänns.

Sammanfattning

- **Resultat:** Resultat efter finansnetto uppgick till 9,0 mkr.
- **Underhåll och investeringar:** Satsningar på det befintliga beståndet uppgick till 40 mkr.
- **Investeringsvolym:** Den totala investeringsvolymen landade på 21 mkr.
- **Soliditet:** Eget kapital uppgår till 471 mkr, vilket ger en synlig soliditet på ca 33 % och en justerad soliditet på ca 61 %.
- **Personal:** Antalet anställda uppgick till 43 vid periodens slut

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Bedömning ur ekologisk och social dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Beskrivning av ärendet

Underlag till styrelsen för beslut att fastställa resultat- och balansräkning per 2026-08-31.

Delårsbokslut augusti 2026

Resultaträkning

mnkr	Utfall Ack. 2608	Aktuell prognos Ack. 2608	Avvikelse
Hyresintäkter	172,8	170,5	2,3
Förvaltningsintäkter	15,3	14,9	0,4
Totala intäkter	**188,1**	**185,4**	**2,7**
Driftskostnader	-95,8	-90,3	-5,4
Fastighetsskatt	-6,4	-6,4	0,0
Fastighetsresultat	**86,0**	**88,7**	**-2,7**
Underhållskostnader	-19,4	-16,4	-2,9
Driftnetto	**66,6**	**72,2**	**-5,7**
Avskrivningar	-34,6	-34,5	-0,1
Resultat efter avskrivningar	**32,0**	**37,8**	**-5,7**
Centrala kostnader	-6,4	-5,4	-1,0
Övriga rörelseposter	0,0	0,0	0,0
Rörelseresultat	**25,7**	**32,4**	**-6,7**
Jämförelsestörande poster	0,0	0,0	0,0
Resultat före finansnetto	**25,7**	**32,4**	**-6,7**
Finansnetto	-16,7	-16,8	0,1
Resultat efter finansnetto	**9,0**	**15,6**	**-6,6**

mnkr	Utfall Ack. 2608	Aktuell prognos Ack. 2608	
Driftskostnader			
Värme	-10,6	-9,8	-0,8
El o gas	-5,0	-5,4	0,4
VA	-2,5	-2,5	-0,1
Avfall/renhållning	-2,0	-2,0	-0,1
Fastighetsskötsel	-13,7	-13,0	-0,7
Reparationer	-4,8	-3,9	-0,9
Driftsadministration	-50,4	-47,3	-3,0
Övrigt	-6,7	-6,4	-0,2
Summa driftskostnader	**-95,8**	**-90,3**	**-5,4**
Administrationskostnader	-56,7	-52,7	-4,1
Koncernarvode (MB, FBU)	-1,6	-1,5	-0,1
Övr. kostn. undant. kassaflödeskrav	0,0	0,0	0,0
S:a avskrivningar, nedskrivningar etc.	-34,6	-34,5	-0,1

mnkr	Utfall Ack. 2608	Aktuell prognos Ack. 2608	
INVESTERINGAR			
- i befintligt bestånd	20,5	35,4	-14,9
- i konverteringar	0,0	0,0	0,0
- i solelssatsning	0,1	2,2	-2,2
- i nyproduktion	0,0	0,0	0,0
- i förvärv	0,0	0,0	0,0
- i övrigt	0,2	0,6	-0,4
Totala investeringar	**20,8**	**38,2**	**-17,4**
AVYTTRINGAR FASTIGHETER			
- realisationsresultat	0,0	0,0	0,0
- försäljningslikvid	0,0	0,0	0,0
ÖVRIGT			
UH/inv i bb	39,9	51,8	-12,0
Rep/UH/inv i bb	44,7	55,7	-11,1
Antal tillsvidareanställda	43	48	-5
Genomsnittlig yta, kvm	162,3	162,3	-0,0

Kommentarer utfall till och med augusti 2026

Kommentarerna avser jämförelse mellan utfall och aktuell periodiserad prognos.

Intäkter

Totala intäkter uppgår till 188,1 mkr, vilket är 2,7 mkr bättre än prognos. Ökningen drivs av högre hyresintäkter (+2,3 mkr) tack vare parkeringsintäkter och ombyggnadstillägg, samt högre förvaltningsintäkter (+0,4 mkr) inom plats- och centrumutveckling.

Driftskostnader

Summa driftskostnader uppgår till -95,8 mkr, vilket är en negativ avvikelse på -5,4 mkr. Kostnadsökningen beror främst på driftsadministration (-3,0 mkr) på grund av en periodiseringsfråga, högre reparationskostnader (-0,9 mkr), kvarstående kostnader för snöröjning (-0,7 mkr) samt högre värmekostnader (-0,8 mkr). Detta motverkas av lägre elkostnader (+0,4 mkr). Övriga mindre poster har en negativ avvikelse på totalt -0,4 mkr. Årsprognosen för driftskostnaderna bedöms ligga fast enligt Prognos 3.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna uppgår till -19,4 mkr, vilket är -2,9 mkr högre än prognos. Avvikelsen beror på en högre upparbetningstakt under perioden, men årsprognosen bedöms ligga fast.

Centrala kostnader och avskrivningar

Centrala kostnader uppgår till -6,4 mkr (-1,0 mkr mot prognos) på grund av en omklassificering av management fee (ca 1,5 mkr) enligt överenskommelse med Framtiden.

Avskrivningar uppgår till -34,6 mkr (-0,1 mkr mot prognos) och ligger i linje med plan.

Finansnetto

Finansnettot uppgår till -16,7 mkr, vilket är en positiv avvikelse på 0,1 mkr. Förbättringen förklaras av lägre finansiella kostnader och något högre ränteintäkter.

Investeringar

Utfallet för investeringar uppgår till 20,8 mkr, vilket är 17,4 mkr lägre än den periodiserade prognosen. Avvikelsen förklaras av lägre upparbetning i befintligt bestånd (-11,2 mkr), övriga lokalanpassningar (-3,8 mkr) samt solelssatsningen (-2,2 mkr).

Den lägre takten beror på tillfällig resursbrist efter en projektledarpensionering och en projektkoordinator som slutat per den 31 augusti. Ersättningsrekrytering pågår, och per den 1 september har fyra externa projektledare hyrts in på halvtid för att få framfart i projekten. Arbetet pågår för att säkerställa att den fastställda årsprognosen enligt Prognos 3 ska hållas.

Balansräkning

Vi har en balansomslutning i augustibokslutet på 1 611 mkr samt ett eget kapital på 471 mkr vilket ger en soliditet på ca 33 % och en justerad soliditet på ca 61 %. Våra fastigheter är värderade till ca 3,0 miljarder och har ett bokfört värde på ca 1,5 miljarder.

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler (mnkr)

	aug-26 Utfall	2025 Utfall	2024 Utfall
Tillgångar			
S:a Materiella anläggningstillgångar	1 536	1 550	1 566
S:a Finansiella anläggningstillgångar	41	43	44
Omsättningstillgångar	34	82	51
Summa tillgångar	**1 611**	**1 675**	**1 661**
Skulder och eget kapital			
Eget kapital	471	464	454
Obeskattade reserver	70	70	73
Avsättningar	59	61	64
Lån/Checkkredit	931	930	930
Övriga skulder	80	150	140
Summa skulder och eget kapital	**1611**	**1675**	**1661**
Synlig soliditet	*33%*	*31%*	*31%*
Övervärde fastigheter	*1 497*	*1 429*	*1 332*
Justerad soliditet efter uppskj skatt	*61%*	*59%*	*58%*

Datum

Underskrift	**Namnförtydligande**
…….	Robert Hörnquist VD
……..	Michael Bäckegren Vice Vd/ Ekonomichef