

GöteborgsLokaler

Årsredovisning

A photograph of a modern, multi-story building with a facade of vertical metal slats. The building features several levels of balconies with large glass railings. The interior lights are on, and the balconies are illuminated from within. The sky is a deep blue, suggesting dusk. The building is situated on a street with a paved sidewalk and a few people walking. The overall aesthetic is contemporary and architectural.

2019

Detta är GöteborgsLokaler

HJÄRTAT I SELMA STAD. Förvandlingen av Selma stad har pågått i ett par år och under 2019 invigdes det nya Selma Lagerlöfs Torg. Torget blir stadsdelens naturliga mittpunkt och den självklara mötesplatsen för de boende runt torget.



GöteborgsLokaler är ett fastighetsbolag som ägs av Göteborgs Stad. Det innebär att vi arbetar för en hållbar stad, öppen för världen.

Bolaget bildades 1996. GöteborgsLokaler äger och förvaltar stadsdelstorg, butiks- och kontorslokaler i Göteborg. 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.

Vårt uppdrag är att förvalta och utveckla det egna fastighetsbeståndet samt bedriva externförvaltning för bolagen inom Lokalkoncernen och Bostadskoncernen samt förvaltningar i staden. GöteborgsLokaler har en viktig roll inom stadsutveckling när nya bostadsområden växer fram. När nya bostadsområden planeras av kommunala aktörer är bolagets uppdrag att utforma de kommersiella bostadsnära handels- och serviceytorna.

Bolaget har också ett särskilt uppdrag att svara för Lokal- och Bostadskoncernens gemensamma behov inom IT-området i syfte att skapa rationella och kostnadseffektiva lösningar samt söka skalfördelar.

Förvaltade ytor, m²	436 700
Förvaltade hyresavtal	2 754
Totala intäkter, tkr	233 151
Fastighetsvärde, tkr	2 085 500
Rörelseresultat, tkr	26 520
Uthyrningsgrad, %	87,3
Resultat efter finansnetto, tkr	7 896
Synlig soliditet, %	32
Hyresgästindex	70



Selma stad

Selma stad är en plats för livets alla delar. Här skall finnas handel och service, kultur och idrott. Torget är hjärtat, parkstråket och naturen är lungorna. En stadsdel fylld av liv från morgon till kväll.

Hjärtat i Selma stad är Selma Lagerlöfs Torg, ett torg som under ett par års tid genomgått stora förändringar. Torget har förvandlats från att vara en uppskattad, men något sliten handelsplats, till att bli ett av landets modernaste stadsdelscentrum.

Mitt på torget har GöteborgsLokaler uppfört Norra Hisingens nya stadsdelshus. En ikonbyggnad med spännande arkitektur som inspirerats av teaterns scen. I det nya stadsdelshuset samsas kultur, fritid, stadsdelsförvaltning, restaurang och mötesplatser under ett och samma tak. Handelshuset som ligger strax intill inrymmer en större livsmedelsaffär, vård och kontor kompletterat med butiker och serveringar längs det nya torgstråket. Båda dessa byggnader har GöteborgsLokaler valt att certifiera med Miljöbyggnad Silver, ett kvitto att fastigheterna har en lägre klimatpåverkan och extra god komfort inomhus under alla årstider. Mitt emellan de stora husen har Fiskhuset åter igen fått en självklar plats på torget.

Backa växer snabbt och det nya Selma Lagerlöfs Torg är nu klart att serva backabor i livets alla skeden.

Då det nya Selma Lagerlöfs Torg är GöteborgsLokalers hittills största projekt har GöteborgsLokaler valt att i årsredovisningen 2019 titta närmare på de byggnader som utgör den nya handelsplatsen. Med några få undantag får vi på de kommande sidorna titta närmare på det unika stadsdelshuset, det moderna handelshuset och det charmiga Fiskhuset.



SELMA LAGERLÖFS TORG

VISIONSBILD. Bilden visar en vision över framtidens färdigställda Selma stad.

Innehåll

VD HAR ORDET	5
-------------------------------	---

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	6
---	---

Finansiell information	7
Intäkter och resultat	7
Förvaltningsfastigheter	7
Finansiella risker och känslighetsanalys	7
Känslighetsanalys	7
Finansiering	8
Utsikter 2020	8
Styrelsens förslag till vinstdisposition	8
Resultat och ställning	8
Finansiella rapporter	9
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Förändringar i eget kapital	11
Kassaflödesanalys	12
Noter med redovisningsprinciper	13
Revisionsberättelse	22
Rapport om årsredovisningen	22
Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar	23
Granskningsrapport	24
Styrelse, företagsledning och revisorer	25
Flerårsöversikt	26
Fastighetsförteckning	27

OM GÖTEBORGSLOKALER	29
--------------------------------------	----

Ägarförhållande	29
Ägardirektiv	29
Ägardirektivets roll	29
Kommunfullmäktiges mål	29
De kommunala befogenheterna	29
Det kommunala ändamålet	29
Bolagets roll	30
Affärsmässig samhällsnytta	30
Hållbar utveckling	30
Samverkan	30
En del av Göteborgs Stad	30
Vision	31
Affärsidé	31
GöteborgsLokalers fastigheter	32
Externförvaltning	32
Ägda fastigheter	32
Framtidens IT	33
Bolagsstyrning	33
Revisorer och lekmannarevisorer	33
Bolagets värdegrund	34
Lokaler för handel och kontor i omvärlden	34

HÅLLBARHETSREDOVISNING	36
---	----

Globala mål för hållbar utveckling	37
Mål 7. Hållbar energi för alla	38
Fjärrvärme	38
Fastighetsel	38
Resor	39
Mål 8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt	40
Arbetsmiljö	40
Medarbetarsamtal och medarbetarundersökning	40
Ekonomisk tillväxt	40
Mål 10. Minskad ojämlikhet	41
Mål 11. Hållbara städer och samhällen	42
Centrumutveckling	42
Samverkan	42
Handla lokalt	42
Mål 12. Hållbar konsumtion och produktion	43
Kravställning	43
Avfall	43
Återbruk	43
Verktyg för att säkerställa hållbarhetsarbetet	44
Hållbara initiativ 2019	45
Hållbar förvaltning	45
Hållbar IT	45
Hållbara evenemang	46
Utblick 2020	47



2019 har varit ett viktigt år för oss. I år har vi invigt alla våra tre fastigheter i ett av Göteborgs större stadsutvecklingsprojekt – Selma stad i Backa. Ett stadsdelshus med rum för kultur, ett handels- och vårdhus och ett torghus... eller fisk-kapell som det redan skämtsamt kallas. För tio år sedan präglades Backas mediabild av svarta rubriker och gängkriminalitet. Under hela byggnationen har trygghetsaspekten funnits med. Men vi ser dock att allt inte går att bygga bort. Plank och betong i all ära, men det sociala måste finnas med. Trygghet skapas genom samarbeten och ett stort fokus på platsens sociala förutsättningar. Efter en lång resa har vi nu omvandlat Selma Lagerlöfs Torg till en attraktiv mötesplats och en av Sveriges modernaste handelsplatser.

När jag ser tillbaka på det gångna året inser jag att det finns mycket att glädjas åt. Samtidigt ser jag en samhällsutveckling som oroar mig. GöteborgsLokalers huvuduppdrag är att förvalta lokaler och utveckla handelsplatser. Inte sällan ligger dessa handelsplatser i anslutning till områden som av polisen klassas som utsatta. Därför är det av största vikt att vi genomför vårt uppdrag med ett bredare perspektiv än de privata aktörerna på marknaden kan ha. GöteborgsLokaler fyller idag ett stort samhällsansvar då trygga och väl fungerande handelsplatser ofta utgör en av de viktiga förutsättningarna för ett socialt hållbart samhälle. Våra handelsplatser är till för alla och alla skall ha möjlighet till vardagsnära handel och service. Min tro är också att det inte går att skapa hållbara samhällen utan en rimlig jämlikhet i levnadsvillkoren. I år har vi valt att beskriva bolagets hållbarhetsarbete utifrån FN:s globala mål, bland annat utifrån Mål 10 Minskad ojämlikhet och Mål 11 Hållbara städer och samhällen. Läs gärna mer om det i vår hållbarhetsredovisning!

Genom nära samarbete med andra bolag, förvaltningar och polisen har vi under flera byggt upp tryggare torg där kriminaliteten minskat markant. Därmed inte sagt att vi kan luta oss tillbaka och känna oss nöjda. Vi måste hela tiden ligga steget före de destruktiva krafterna i vår stad. Tyvärr ser vi att våra handelsplatser ibland används till annat än att ge göteborgarna en bra vardag – en plats där boende och besökare kan lösa sina vardagliga behov av handel och service samt vara mötesplatser där människor träffas och umgås.

Den viktiga vardagen

Skadegörelse, droghandel, ja, till och med skottlossningar förekommer på våra torg. Dessa aktiviteter måste bekämpas med alla till buds stående medel. Det kan handla om enkla åtgärder som bättre belysning och stöd till våra handlare, till mer komplexa lösningar som innefattar många parter genom medborgarlöften till de boende i stadsdelarna.

I våras invigde vi äntligen Hagavågen på Haga Nygata. Konstverket som är en av de sista och största delarna av Torguppdraget. I gassande solsken tågade Hagaskolans elever mot Pehr Erikssons Plats där de framförde visan "Vädjan till yttrandefriheten" som också är en del av konstverket. Torguppdraget, ett uppdrag vi fick från vår ägare 2017, innebär att ge ännu mer omtanke om våra handelsplatser. Hela uppdraget kan du se på film via vår hemsida.

Jag ser att vi blir mer och mer inblandade i stadens processer kring stadsutveckling, vår expertis efterfrågas allt mer av olika aktörer. Vi har bland annat deltagit i strategifrågor rörande handel i exempelvis Slakthusområdet och Framtidens Hjällbo.

Framtidens IT, som är våra andra kärnverksamhet, fortsätter att vara en viktig kugge i vårt maskineri. Vår digitaliseringsprocess har fortsatt att utvecklas och vi jobbar nu med ett nytt arbetssätt där alla våra medarbetare kan komma åt sina dokument var de än befinner sig. Utvecklingen av Framtidens digitala arbetsplats fortsätter och målet är att flytta över alla våra kundbolag i den nya, moderna versionen av Office 365 under detta år.

Året avslutades i ljusets tecken då vi åter igen tände upp otaliga meter julbelysning på våra torg. Under november och december genomfördes över 20 välbesökta julfiranden på handelsplatserna runt om i staden. Den 25 november belyste vi flera torg i orange för att visa vårt deltagande i Orange Day. En global manifestation för att uppmärksamma våld mot kvinnor och flickor.

Jag vill avsluta med att blicka framåt, mot ännu fler givande samarbeten. Hösten 2019 togs beslut om att ge uppdrag till Stadshus AB att återföra GöteborgsLokaler till Bostadskoncernen. Det har varit nyttigt för oss att vara i lokalkoncernen under ett antal år och vi har fått många nya och goda samarbeten. Men vi har samtidigt varit lite längre ifrån vår kärnverksamhet där bostäder och lokala torg så nära hänger ihop för att bygga en bra stad. Vi externförvaltar ju också 217 000 kvm för bostadsbolagen, det vill säga ca 50% av den totala yta vi förvaltar. Tillsammans fortsätter vi nu, med systrar och kusiner i koncernen, att verka för att skapa en ännu tryggare och mer hållbar stad, öppen för världen.

Vi skall ta hand om vår kärna, vårda den, ta ansvar för den och göra vad vi kan för att göra göteborgarens vardag enklare genom vardagsnära handels- och mötesplatser. Den viktiga vardagen.

*Göteborg i februari 2020
Robert Hörnquist, VD*

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, organisationsnummer 556082-4897, avger härmed redovisning av bolagets verksamhet under 2019.

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.

IÖGONFALLANDE. De kopparfärgade trapporna inne i stadsdelshuset skapar en varm kontrast till husets övriga ytskikt.

Finansiell information

Intäkter och resultat

Bolagets hyresintäkter uppgick 2019 till 178,1 mnkr (162,9), vilket är en ökning med 15,2 mnkr mot föregående år. Per kvadratmeter uppgår hyresintäkten till 1 009 kr (972). Hyresbortfallet till följd av vakanser och rabatter ökade till 16,8 mnkr (9,6). Förvaltningsintäkterna om 22,5 mnkr (20,1) består huvudsakligen av arvoden för utförda förvaltnings-tjänster. Driftskostnader och försäljnings- och administra-tionskostnader uppgår till totalt till -95,6 mnkr (-94,7). Årets underhåll uppgick till -37,7 mnkr (-70,2), i föregående års un-derhåll ingår en extra satsning på ca 30 mnkr som benämn-des ”Torguppdraget”. Bolagets finansnetto uppgick 2019 till -18,6 mnkr (-0,5). I bokslutet har en nedskrivning gjorts av andelarna i samfälligheten Dunfin med -14,7 mnkr efter vär-dering.

Resultat efter finansiella poster uppgick till 7,9 mnkr (-20,8). Årets resultat efter bokslutsdispositioner, koncern-bidrag och skatt uppgick till -10,7 mnkr (13,1).

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 indivi-duell prövning. Nedskrivning görs efter denna prövning med erforderligt belopp.

Tidigare gjorda nedskrivningar prövas vid varje boksluts-tillfälle. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivning-ar över resultaträkningen.

Det verkliga värdet för 2019 är inhämtat från extern obe-roende värderare.

Bolagets fastighetsbestånd har ett totalt avkastningsvär-de på 2 086 mnkr (1 641) att jämföra med bokfört värde på 1 221 mnkr (749). Det totala värdet på 2 086 mnkr motsvarar 11 812 kr/m² (9 796).

Förändring av fastigheternas värde under 2019

	MNKR
IB	1641
Tillkommande fastigheter/investeringar	391
Värdeförändring	54
UB	2086

Årets värdering innebär en ökning av avkastningsvärdet. Ök-ningen förklaras främst av nybyggnation på Selma Lagerlöfs Torg. Värdeförändring mellan åren ökar med 54 mnkr.

Investeringar

Årets investeringar uppgick till 253 mnkr (235) inklusive en-ergi-investeringar.

Bolagets första nybyggnationsprojekt har färdigställt un-der 2019.

Övriga investeringsprojekt har till största delen varit av mindre och medelstor karaktär.

Finansiella risker och känslighetsanalys

Känslighetsanalys

Effekter på resultatet

GöteborgsLokalers resultat påverkas av flera faktorer. För-ändring av dessa parametrar ger följande förändring av årets resultat.

Effekter på årets resultat

	FÖRÄNDRING +/-	RESULTATEFFEKT MNKR
Hyresintäkter, brutto	1 %	+/- 1,9
Drifts- inkl. centrala kostnader	1 %	-/+ 1,1
Hyresbortfall	10 %	-/+ 1,5
Underhållskostnader	10 kr/m²	-/+ 1,7
Räntenivå*	1 %	-/+ 7,7

* Räntekänslighet 1 år

Kontraktens löptid

De flesta hyreskontrakt, cirka 75 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 kon-traktstider på tre år.

Hyresgäster

Hyresgästerna domineras av Göteborgs Stads och Västra Götalandsregionens verksamheter, till exempel kontor för stadsdelsförvaltningar, skolor, bibliotek, förskolor, samlings-lokaler, badanläggningar, vårdcentraler och tandvård samt statliga Polismyndigheten.

På dagligvarusidan är Ica och Axfood de stora hyresgäs-terna. De tio största hyresgästerna står för ca 75 procent av hyresvärdet.

Vakans

Bruttovakansgraden för bolagets lokaler var vid årsskiftet 12,7 procent (10,6), vilket motsvarar en yta om cirka 22 455 m² (17 741). En stor del av vakansen, cirka 14 200 m² är av-ställda i väntan på ombyggnad. Den justerade bruttovakan-sen till reell vakans blir 4,7 procent (2,2).

Räntor

Räntekostnaderna är för närvarande på mycket låga nivåer. Sedan 2014 sker all upplåning via Göteborgs Stads koncern-bank. Ökning av checkkredit avser nybyggnation Selma La-gerlöfs Torg vars ränta aktiveras löpande fram till färdigstäl-lande och därefter kostnadsförts.

Finansnettots räntekänslighet

Under antaganden om oförändrad lånevolym vid utgången av 2019, oförändrad räntebindningstid samt positionssammansättning avseende ränteexponeringen kommer bolagets finansnetto att påverkas enligt tabellen nedan. Beräkningen är baserad på de räntor som gällde på balansdagen (inkluderat checkkredit) samt utifrån en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet på hela avkastningskurvan.

Finansnettots räntekänslighet 2019-2022, mnkr

RÄNTEANTAGANDE	2019	2020	2021	2022
Räntenivå 2019-12-31	-3,9	-8,7	-8,7	-8,7
Räntenivå +1 procentenhet	-	-16,4	-16,4	-16,4
Räntenivå -1 procentenhet	-	-1,8	-1,8	-1,8

Finansiering

GöteborgsLokaler har en stark finansiell ställning. Det egna kapitalet uppgår vid periodens slut till 418 mnkr (456). Den synliga soliditeten uppgår till cirka 32 % (40). Utifrån fastigheternas beräknade avkastningsvärde uppgår bolagets justerade egna kapital till 1 181 mnkr (1 188) efter beaktande av uppskjuten skatt. Detta ger en justerad soliditet på cirka 55 (62) %. 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 2020

Moderbolaget Stadshus AB har fått uppdrag utreda försäljning av fastighetsinnehav inom Lokalkoncernen. Utredningen har analyserat olika scenarios och konsekvenser utifrån en kartläggning av respektive bolags fastighetsinnehav. Detta arbete pågår och kommer att redovisas under 2020. Eventuellt beslut om försäljning av fastigheter kommer ske 2020. I budgeten för Göteborgs Stad 2020 togs beslut om att ge uppdrag till Stadshus AB att återföra GöteborgsLokaler till Bostadskoncernen. Preliminärt skall detta ske den 1 april 2020.

I Rannebergen Centrum fortgår bolagets fastighetsutveckling. Dels med att undersöka möjligheten till att bygga ett äldreboende i anslutning till fastigheten och dels ta tillvara de lediga lokalerna som finns i fastigheten.

I Hjällbo pågår ett utvecklingsprojekt tillsammans med Framtidens Byggutveckling, Poseidon, Skanska, Riksbyggen, HSB, Chalmers (forskningsprojekt) m.fl. för att ta fram en strukturplan som underlag för Stadsbyggnadskontoret och Fastighetskontoret att påbörja detaljplanearbetet. Projektet har som målsättning att ta fram 2035 nya bostäder till år 2035.

För bolagets fastighet på Sten Sturegatan, Heden 24:12, planeras en större om- och tillbyggnad av fastigheten. Fastigheten kommer att totalrenoveras samt byggas på med 3,5 våningsplan. Start kvartal 2, 2020.

Nästa steg i Selma stad och torget är att de gamla centrumlokalerna skall rivas. Detta kräver en omfattande planering då samtidigt butiker och service skall fungera och vara åtkomliga för områdets boende och besökare under byggtiden.

GöteborgsLokaler kommer under 2020 fortsätta att satsa på säkerhetsarbetet. Medarbetarna kommer att utbildas om olika samhällsproblem, parallella samhällsstrukturer och gängbrottslighet. Även radikaliseringsprocessen och evenemangssäkerhet kommer att uppmärksammas. För hyresgästerna är det fortsatt fokus på säkerhet, säkerhetsbesiktning och trygghetsvandringar. Med detta vill GöteborgsLokaler motarbeta den ökade otrygghet som upplevs i de socialt, utsatta områdena.

Inom kommunikationsområdet fortsätter bolaget att arbeta utifrån det gemensamma arbetet inom Göteborgs Stad. Under kommande period finns extra fokus på digitalisering, rörligt media och kostnadseffektivitet. Internt kommer GöteborgsLokaler att jobba vidare med intranät och samarbetsytor. Bolaget ser också över vad som kan göras digitalt samt uppdaterar enligt nya regelverk.

Framtidens IT kommer under 2020 rulla ut nästa version av FDA (Framtidens Digitala Arbetsplats) version 2.0. Den innefattar nya Moderna samarbetsytor, enklare för användaren och bättre prestanda. Under 2020 är det också dags att byta ut alla IT-arbetsplatser (DLM) hos alla kunder, ca. 1 600 arbetsplatser.

GöteborgsLokaler genomför under 2019/2020 en avfallsinventering för att säkerställa en effektiv och miljövänlig avfallshantering anpassad till "Hållbar fastighetsförvaltning" men även till hyresgästernas och Göteborgs Stads krav under 2020. Under 2020 kommer även bolaget definiera Hållbar IT för Framtidens IT, vad har GöteborgsLokaler gjort inom området och var skulle bolaget vilja vara om 5 respektive 10 år samt definiera passande miljömål.

GöteborgsLokaler planerar att arbetsmiljöcertifiera verksamheten enligt ISO 45001 under 2020.

GöteborgsLokaler förväntas göra ett positivt resultat efter finansnetto 2020.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står (kronor):	
Ingående balanserade vinstmedel	362 571 163
Aktieägartillskott	2 425 000
Årets resultat	-10 674 514
Summa	354 321 649
I ny räkning balanseras	
Summa	354 321 649

Resultat och ställning

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

Finansiella rapporter

RESULTATRÄKNING

TKR

	NOT	2019	2018
INTÄKTER			
Hyresintäkter	2, 6	178 124	162 869
Förvaltningsintäkter	3, 6	22 529	20 133
Summa intäkter		200 653	183 002
KOSTNADER I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN			
Driftskostnader	4, 5, 6	-95 556	-94 771
Underhållskostnader		-37 723	-70 195
Fastighetsskatt		-7 578	-6 583
Summa kostnader i fastighetsförvaltningen		-140 857	-171 549
Driftsöverskott		59 796	11 453
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	-27 898	-29 412
Bruttoresultat		31 898	-17 959
Försäljnings- och administrationskostnad	5, 8	-5 330	-7 925
Övriga rörelseintäkter	6, 9	32 498	32 229
Övriga rörelsekostnader	5, 9	-32 546	-26 696
		-5 378	-2 392
Rörelseresultat		26 520	-20 351
Finansiella intäkter		15	17
Resultat från andelar i koncernföretag		-14 700	-
Finansiella kostnader		-3 939	-480
Finansnetto	10	-18 624	-463
Resultat efter finansiella poster		7 896	-20 814
Bokslutsdispositioner	11	-16 929	32 643
Skatt på årets resultat	12	-1 641	1 289
ÅRETS RESULTAT		-10 674	13 118

Balansräkning

TKR

TILLGÅNGAR	NOT	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	13	1 065	1 337
Summa övriga immateriella anläggningstillgångar		1 065	1 337
Materiella anläggningstillgångar	14		
Förvaltningsfastigheter		1 120 305	708 367
Inventarier och övriga anläggningstillgångar		104 671	46 605
Pågående ombyggnad		92 579	337 617
Summa materiella anläggningstillgångar		1 317 555	1 092 589
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	67 521	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Långfristiga fordringar		15	15
Summa finansiella anläggningstillgångar		67 576	55
Summa anläggningstillgångar		1 386 196	1 093 981
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Korta fordringar			
Kundfordringar		1 020	325
Fordringar hos koncernbolag		9 570	70 482
Kortfristig fordran mot Göteborgs Stad		526	375
Skattefordran		-	8 628
Övriga fordringar		13 847	30 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	3 703	5 621
Summa korta fordringar		28 666	115 563
Kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		28 666	115 563
SUMMA TILLGÅNGAR		1 414 862	1 209 544

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 000	1 000
Uppskrivningsfond		55 162	55 165
Reservfond		7 400	7 400
Summa bundet eget kapital		63 562	63 565
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		362 571	352 950
Aktieägartillskott		2 425	26 000
Årets resultat		-10 674	13 118
Summa fritt eget kapital		354 322	392 068
SUMMA EGET KAPITAL		417 884	455 633

Balansräkning (tkr) forts

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2019-12-31	2018-12-31
OBESKATTADE RESERVER			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	11	48 908	30 845
Summa obeskattade reserver		48 908	30 845
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	17	61 186	59 557
Summa avsättningar		61 186	59 557
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till Göteborgs Stad	18	768 475	-
Summa långfristiga skulder		768 475	-
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till Göteborgs Stad	18	-	240 000
Checkräkningskredit Göteborgs Stad	18	-	308 459
Leverantörsskulder		24 878	33 789
Skulder till koncernbolag		3 226	5 372
Skulder till Göteborg Stad		21 340	14 840
Övriga skulder		2 200	1 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	66 765	60 041
Summa kortfristiga skulder		118 409	663 509
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 414 862	1 209 544

Förändringar i eget kapital

	AKTIEKAPITAL	UPPSKRIVNINGS- FOND	RESERVFOND	FRITT EGET KAPITAL
Ingående balans 2018-01-01	1 000	55 165	7 400	366 750
Erhållna aktieägartillskott				26 000
Utdelning				-13 800
Årets resultat				13 118
Utgående balans 2018-12-31	1 000	55 165	7 400	392 068
Ingående balans 2019-01-01	1 000	55 165	7 400	392 068
Erhållna aktieägartillskott				2 425
Förändring uppskrivningsfond		-3		3
Utdelning				-29 500
Årets resultat				-10 674
Utgående balans 2019-12-31	1 000	55 162	7 400	354 322

Aktiekapitalet utgörs av 10 000 aktier med kvotvärde 100 kr.

Kassaflödesanalys
TKR

	NOT	2019	2018
LÖPANDE VERKSAMHET			
Rörelseresultat		26 520	-20 351
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	21	27 722	29 412
Erhållen ränta		15	17
Erlagd ränta		-6 063	-3 269
Betald skatt		8 616	-114
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		56 810	5 695
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	22	-335	-19 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten		56 475	-14 037
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-	-1 360
Investeringar i byggnader och pågående ombyggnad		-249 079	-245 382
Investeringar i koncernföretag		-61 712	-3 714
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-310 791	-250 456
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utnyttjande av koncernkonto		220 016	255 093
Aktieägartillskott		26 000	7 000
Koncernbidrag		37 800	16 200
Utdelning		-29 500	-13 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		254 316	264 493
ÅRETS KASSAFLÖDE			
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-
Summa disponibla medel	18	-	-
RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD			
Nettolåneskuld vid årets ingång		-548 459	-293 366
Ökning/minskning av likvida medel		-220 016	-255 093
Räntebärande nettolåneskuld		-768 475	-548 459

Noter med redovisningsprinciper

BELOPP I TKR OM INTE ANNAT ANGES

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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. Förvaltningsintäkterna består huvudsakligen av arvoden för utförda förvaltnings-tjänster. Intäkterna redovisas i den period som tjänsterna utförs. Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen. Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas bland övriga rörelseposter.

Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar avser i allt väsentligt aktiverade programvaror vilka bedöms vara av betydande värde för verksamheten. Immateriella tillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Programvaror skrivs av på 5 år.

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 boksluts-

tillfälle. 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 och 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

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för andelarna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när det lämnas. Koncernredovisning har inte upprättats i enlighet med årsredovisningslagen 7 kap 2§

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 hänför sig 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 % 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

	2019	2018
Lokaler	172 794	158 407
Övrigt	5 330	4 462
Summa hyresintäkter	178 124	162 869

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

LOKALER	2019	2018
Inom ett år	187 674	162 799
1-5 år	399 806	272 484
> 5 år	202 854	77 289
Summa	790 334	512 572

Av bolagets kontraktsportfölj per 2019-12-31 är 17 % (23) av hyresvärdet (årshyror) uppsägningsbart inom ett år, 58 % (67) senare än ett år men inom fem år och 25 % (10) senare än fem år.

De flesta hyreskontrakt, cirka 75 %, 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.

Not 3 Förvaltningsintäkter

	2019	2018
Förvaltningsuppdrag	22 521	20 125
Övrigt	8	8
Summa förvaltningsintäkter	22 529	20 133

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Värme	-11 560	-12 660
El och gas	-7 019	-5 535
Vatten och avlopp	-2 363	-2 275
Avfallshantering	-2 464	-2 183
Fastighetsskötsel	-15 257	-17 717
Driftsadministration	-54 632	-51 692
Övriga driftskostnader	-2 261	-2 709
Summa driftskostnader	-95 556	-94 771

Operationella leasingkostnader

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal framgår av nedanstående tabell:

	2019	2018
Inom ett år	4 417	4 230
1-5 år	13 156	9 511
> 5 år	5 613	8 420
Summa	23 186	22 161
Räkenskaps årets betalda leasingavgifter	4 524	4 263

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

	2019	2018
<i>Medelantal anställda</i>		
Kvinnor	26	23
Män	35	36
Summa medelantal anställda	61	59
<i>Redovisning av könsfördelning i styrelse och företagsledning, andel kvinnor</i>		
Styrelsen	43 %	29 %
Övriga ledande befattningshavare	43 %	29 %
<i>Löner och ersättningar samt sociala kostnader inklusive personalkostnader</i>		
Löner och andra ersättningar	-34 082	-32 866
Sociala kostnader	-17 697	-15 866
Summa löner och ersättningar	-51 779	-48 732
(varav pensionskostnad)	(-5 520)	(-5 475)
Av företagets pensionskostnader avser 339 tkr (335) företagets VD.		
<i>Löner och ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda</i>		
VD, styrelse	-1 350	-1 299
Övriga anställda	-32 732	-31 567
Summa löner och ersättningar	-34 082	-32 866

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. Övriga ledande befattningshavare följer kollektivavtal.

Not 6 Upplysningar om närstående samt koncerninterna transaktioner

Moderbolag där Förvaltnings AB GöteborgsLokaler är dotterbolag, är Higab AB, och koncernorganisationsnummer 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 nyckelpersoner, utöver lön och andra ersättningar, se not 5, har inte förekommit.

Intäkter och kostnader inom koncernen

	2019	2018
<i>Andel av totala intäkter</i>		
Koncernbolag	24 %	25 %
Göteborgs Stad	37 %	35 %
<i>Andel av totala kostnader i rörelseverksamhet</i>		
Koncernbolag	14 %	13 %
Göteborgs Stad	4 %	4%

Vid köp och försäljning av varor och tjänster 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

	2019	2018
<i>Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen</i>		
Immateriella anläggningskostnader	-272	-23
Markanläggningar	-656	-506
Byggnader	-59 878	-23 892
Byggnadsinventarier	-4 063	-2 895
Bredbandsnät	-44	-44
Inventarier bredband	-44	-44
Summa avskrivningar i fastighetsförvaltningen	-64 957	-27 404
<i>Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader</i>		
Avskrivningar inventarier	-1 994	-2 008
Summa planenliga avskrivningar inom försäljnings- och administrationskostnad	-1 994	-2 008
Summa av- och nedskrivningar	-66 951	-29 412

Not 8 Försäljnings- och administrationskostnad

	2019	2018
Försäljnings- och administrationskostnad	-5 330	-7 925
	-5 330	-7 925
I centrala kostnader ingår betalt arvode till revisionsbyrå Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:		
Revisionsarvode	-180	-170
Rådgivning	-23	-110
Summa arvode	-203	-280

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmanrevision med 82 tkr (176).

Not 9 Övriga rörelseintäkter och -kostnader

	2019	2018
<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
IT-support	32 302	32 204
Övrigt	196	25
Summa övriga rörelseintäkter	32 498	32 229
<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
IT-support	-32 546	-26 696
Summa övriga rörelsekostnader	-32 546	-26 696

Not 10 Finansnetto

	2019	2018
<i>Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar</i>		
Ränteintäkter Göteborgs Stads koncernbank	-	-
Ränteintäkter externt	15	17
Summa finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar	15	17
<i>Finansiella poster hänförliga till företagets skulder</i>		
Räntekostnader Göteborgs Stads koncernbank	-7 276	-3 388
Räntekostnader externt	-2	-23
Aktiverad ränta	3 339	2 931
Summa finansiella poster hänförliga till företagets skulder	-3 939	-480
Finansnetto	-3 924	-463

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2019	2018
Avskrivningar utöver plan	-18 063	-5 157
Lämnade koncernbidrag	-	-
Erhållna koncernbidrag	1 134	37 800
Summa bokslutsdispositioner	-16 929	32 643
IB Ackumulerade avskrivningar utöver plan	30 845	25 688
+ avsättning	18 063	5 157
UB Ackumulerade avskrivningar utöver plan	48 908	30 845
IB Summa obeskattade reserver	30 845	25 688
+ summa avsättningar	18 063	5 157
UB Summa obeskattade reserver	48 908	30 845

Not 12 Skatt på årets resultat

	2019	2018
Aktuell skatt	-12	-115
Uppskjuten skatt avseende förändringar i temporära skillnader	-1 629	1 404
Redovisad skattekostnad	-1 641	1 289

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

	2019	2018
Redovisat resultat före skatt	-9 033	11 829
Skatt enligt gällande skattesats	1 933	-2 602
Bokförda ej avdragsgilla kostnader	-37	-29
Skatteeffekt ej avdragsgilla nedskrivningar	-3 146	-
Skatteeffekt övrigt	-455	-
Justering avseende tidigare år	-	-127
Effekt av ändrade skattesatser	64	4 047
Summa skatt på årets resultat	-1 641	1 289

I och med lagändringen om förändrad skattesats som från 2019 sänks till 21,4 % och från 2021 sänks till 20,6 % har bolaget beräknat uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader beaktat dessa nya skattesatser.

Not 13 Immateriella anläggningstillgångar

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	1 360	-
Inköp	-	1 360
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 360	1 360
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23	-
Årets avskrivningar	-272	-23
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-295	-23
Utgående planenligt restvärde	1 065	1 337

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Marknadsvärde	2019	2018
Ingående marknadsvärde	1 640 800	1 521 200
Tillkommande fastigheter/investeringar	390 700	24 853
Fastighetsköp	-	26 493
Fastighetsförsäljning	-180	-
Övrig värdeförändring	54 180	68 254
Utgående marknadsvärde	2 085 500	1 640 800

Vid varje årsskifte värderas bolagets fastighetsbestånd och varje fastighet åsatts 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.

Direktavkastningskravet mellan fastigheterna varierar mellan 4,04 (4,06) % och 7,85 (8,00) %.

Mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	66 365	63 994
Inköp	-	2 371
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 365	66 365
Ingående uppskrivning	70 724	70 724
Försäljningar/utrangeringar	-4	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	70 720	70 724
Utgående bokfört restvärde mark	137 085	137 089
Taxeringsvärde	248 229	178 556

Markanläggningar

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	10 156	10 156
Omklassificering	10 963	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 119	10 156
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 195	-1 689
Årets avskrivningar	-656	-506
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 851	-2 195
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	18 268	7 961

Bredbandsnät byggnad

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	878	878
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	878	878
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-345	-301
Årets avskrivningar	-44	-44
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-389	-345
Utgående planenligt restvärde	489	533

Byggnad

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	1 352 804	1 321 010
Inköp	-	20 636
Försäljningar/utrangeringar	-	-6 890
Omklassificering	422 504	18 048
Utgående anskaffningsvärden	1 775 308	1 352 804
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-727 197	-710 299
Försäljningar/utrangeringar	-	6 890
Årets avskrivningar	-59 774	-23 788
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-786 971	-727 197
Ingående uppskrivningar	5 230	5 334
Årets avskrivning på uppskrivningar	-104	-104
Utgående uppskrivningar	5 126	5 230
Ingående nedskrivningar	-68 053	-68 053
Återförd nedskrivning, reversering	68 053	-
Årets nedskrivningar	-29 000	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-29 000	-68 053
Utgående planenligt restvärde byggnad	964 463	562 784
Summa förvaltningsfastigheter	1 120 305	708 367
Taxeringsvärde	554 474	515 698

Avskrivningar sker löpande på anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade nedskrivningar. Ackumulerade nedskrivningar utgör nedskrivningar brutto före avskrivning. Återstående kvarvarande ackumulerade nedskrivningar efter avskrivningar uppgår till 29 000 tkr.

Inventarier

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	74 433	65 866
Inköp	847	7 753
Försäljning/utrangeringar	-	-5 991
Omklassificering	63 320	6 805
Utgående anskaffningsvärden	138 600	74 433
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-27 828	-28 872
Försäljningar/utrangeringar	-	5 991
Årets avskrivningar	-6 101	-4 947
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-33 929	-27 828
Utgående planenligt restvärde inventarier	104 671	46 605

Pågående ombyggnad

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	337 617	163 850
Under året nedlagda kostnader	252 296	203 641
Under året kostnadsfört	-547	-5 021
Under året överfört till anläggningstillgångar	-496 787	-24 853
Utgående anskaffningsvärden	92 579	337 617
Utgående planenligt restvärde	92 579	337 617

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Årets anskaffning	61 712	-
Omklassificering	20 509	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 221	-
Ingående nedskrivningar	-	--
Årets nedskrivningar	-14 700	--
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-14 700	-
Utgående planenligt restvärde andelar i koncernföretag	67 521	-

Koncernföretag *Dunfin Samfällighetsförening*

Organisationsnummer 717918-3996
Antal andelar 1
Kapitalandel 95

Bokf. värde 67 521

Koncernföretagets har sitt säte i Göteborg och startade i början på 2018. Koncernredovisning har inte upprättats i enlighet med årsredovisningslagen 7 kap §2.

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019	2018
Förutbetalda kostnader	2 888	2 689
Upplupna intäkter	815	2 932
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 703	5 621

Not 17 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:

	2019	2018
<i>Uppskjutna skatteskulder</i>		
Skillnad redovisat värde/skattemässigt värde fastighet	-61 186	-59 557
Uppskjuten skuld/skattefordran, netto	-61 186	-59 557

Not 18 Skulder till Göteborgs Stad

	Inom 1 år	1–5 år
<i>Låneskulder</i>		
Skulder till Göteborgs Stads koncernbank	-	768 475
Summa låneskulder	-	768 475

Lån har förnyats i januari 2020 med förfall mars 2020.

Checkräkningskredit mot Göteborgs Stads Koncernbank

	2019	2018
Beviljad kreditlimit	600 000	400 000
Tillgodohavande checkräkningskonto	-	-
Outnyttjad del	-71 525	-91 541
Utnyttjat kreditbelopp	528 475	308 459

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019	2018
Upplupna räntekostnader	749	447
Upplupna kostnader för underhåll	14 294	10 736
Upplupna kostnader för el, värme och liknande	2 875	3 087
Upplupna personalkostnader	3 076	5 329
Upplupen fastighetsskatt	-	6 503
Förutbetalda hyresintäkter	44 625	33 167
Övriga poster	1 146	772
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66 765	60 041

Not 20 Eventualförpliktelser

	2019	2018
Stämpelskatt vid fastighetsförvärv, för vilka uppskov erhållits	11 692	11 663
Ansvarsbelopp, arbetsgivarorganisationen Fastigo	660	655
Summa ansvarsförbindelser	12 352	12 318

Not 21 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet

	2019	2018
Avskrivningar immateriella anläggningstillgångar	272	23
Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar avseende materiella anläggningstillgångar.	66 679	29 389
Nedskrivning av anläggningstillgång	29 000	-
Återföring av nedskrivning anläggningstillgång	-68 053	-
Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-176	-
Summa justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	27 722	29 412

Not 22 Kassaflöde från förändring i rörelsekapital

	2019	2018
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	-12 506	-17 010
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	12 171	-2 722
Summa kassaflöde från förändring i rörelsekapital	-335	-19 732

Not 23 Uppskattningar och bedömningar

Värderingar av förvaltningsfastigheter och pågående projekt

I samband med bokslutet görs en värdering per fastighet av extern oberoende värderare för att identifiera eventuell nedskrivningsbehov samt för information om verkligt värde i årsredovisningen. För väsentliga pågående projekt görs interna värderingar för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov.

I samband med årets värdering har en nedskrivning gjorts av affärshuset vid Selma Lagerlöfs Torg med 29 000 tkr samt har bolaget reverserat tidigare gjorda nedskrivningar om netto 39 604 tkr. Utöver detta har också en nedskrivning gjorts av andelarna i intresseföretag (Dunfin samfällighet vid Selma Lagerlöfs Torg) med 14 700 tkr.

Att fastställa nedskrivningsbehov och reversering av tidigare nedskrivningar är en väsentlig och svår bedömningsfråga.

Not 24 Finansiell riskhantering

All finansiell verksamhet och riskhantering inom bolaget är samordnad och hanteras av från och med 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 25 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, driftskostnader, underhållskostnader, centrala kostnader och driftsöverskott har beräknats på genomsnittlig lokalyta.

Driftsöverskott, kr/m². Bruttoresultat exkl. av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förvaltningen i förhållande till total yta.

Not 26 Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition

<i>Till årsstämman förfogande står:</i>	
Ingående balanserade vinstmedel	362 571
Aktieägartillskott	2 425
Årets resultat	-10 674
Summa	354 322

<i>Styrelsen och verkställande direktören föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:</i>	
I ny räkning balanseras	354 322
Summa	354 322

Not 27 Händelser efter balansdagen

Beslut är taget om att Förvaltnings AB GöteborgsLokaler ska överföras till Förvaltnings AB Framtiden under 2020.

För övrigt har inga väsentliga händelser inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknas den 5 februari 2020 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 6 mars 2020.

Göteborg 2020-02-05

Arne Heldtander
Styrelseordförande

Göran Larsson
Vice ordförande

Pia Karlsson

Kerstin Billmark

Robert Hörnquist
Verkställande direktör

Martin Söderlund

Vår revisionsberättelse beträffande denna
årsredovisning har lämnats 2020-02-05
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Vår granskningsrapport har lämnats 2020-02-05

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Hans-Göran Gustafsson
Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer

Johan Abrahamsson

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 2019. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 6-21 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 2019 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 för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Förvaltnings AB GöteborgsLokaler enligt god revisorssed 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 1-5 och 24-50. Utöver annan information i detta dokument så rapporterar bolaget till ägaren i rapporten Årsrapport 2019 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler. Det är styrelsen och 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 verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och 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 verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till 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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. 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 verkställande direktörens förvaltning för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Förvaltnings AB GöteborgsLokaler enligt god revisorssed 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 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 Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 5 februari 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

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

Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Vi, lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige i Göteborgs kommun, har granskat Förvaltnings AB GöteborgsLokalers verksamhet under år 2019.

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

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman har 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 behövts för att ge rimlig grund för vår bedömning.

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 2020-02-05

Johan Abrahamsson
*Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige
i Göteborgs kommun*

Hans-Göran Gustafsson
*Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige
i Göteborgs kommun*

Styrelse, företagsledning och revisorer

Styrelse		FÖDD ÅR	INVALID ÅR
Arne Heldtander	ordförande (M)	1943	2014
Göran Larsson	vice ordförande (MP)	1949	2019
Martin Söderlund	ledamot (D)	1962	2019
Kerstin Billmark	ledamot (S)	1943	2019
Pia Karlsson	ledamot (L)	1966	2019
Peter Ljunggren	suppleant (M)	1975	2019
Karin Alfredsson	suppleant (D)	1972	2019

FÖRETAGSLEDNING		FÖDD ÅR	ANSTÄLLD ÅR
Robert Hörnquist	verkställande direktör	1962	2011
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
Cindy Jonsson	affärsutvecklingschef	1970	2019

Revisorer	
Gunilla Lönnbratt	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Hans-Göran Gustafsson	lekmannarevisor
Johan Abrahamsson	lekmannarevisor

Flerårsöversikt

(För definitioner, se not 23)

BELOPP I MNKR OM EJ ANNAT ANGES	2019	2018	2017	2016	2015
RESULTATRÄKNING					
Hyresintäkter, brutto	192,9	171,1	175,5	168,6	175,1
Hyresbortfall	-14,8	-8,2	-9,0	- 9,1	-9,1
Hyresintäkter, netto	178,1	162,9	166,4	159,6	166,0
Förvaltningsintäkter	22,5	20,1	19,1	20,9	21,5
Driftskostnader	-95,6	-94,8	-89,5	- 91,1	- 81,5
Underhållskostnader	-37,7	-70,2	-56,0	- 34,4	- 38,9
Fastighetsskatt	-7,6	-6,6	-5,9	- 5,9	-5,5
Driftsöverskott	59,8	11,5	34,2	- 49,0	61,5
Avskrivningar i förvaltningen	-39,2	-29,4	-33,2	- 29,1	-35,9
Nedskrivningar och återförda nedskrivningar	11,3	-	-	-	0,4
Försäljnings- och administrationskostnad	-5,3	-7,9	-8,4	- 9,1	-11,4
Övriga rörelseintäkter	32,5	32,2	25,7	28,1	24,1
Övriga rörelsekostnader	-32,5	-26,7	-21,5	- 19,8	-18,3
Finansnetto	-18,6	-0,5	-0,3	- 0,7	-2,0
Resultat efter finansnetto	7,9	-20,8	-3,4	18,5	18,5
Bokslutsdispositioner	-16,9	32,6	12,7	5,9	4,9
Skatt på årets resultat	-1,6	1,3	-2,1	-2,8	-5,0
Årets resultat	-10,7	13,1	7,2	9,8	18,3
BALANSRÄKNING					
Fastigheter	1 120,3	708,4	691,8	685,5	686,3
Övriga anläggningstillgångar	265,9	385,6	200,9	98,1	70,4
Omsättningstillgångar	28,7	115,6	53,5	59,7	50,1
Eget kapital	417,9	455,6	430,3	419,5	420,1
Obeskattade reserver	48,9	30,8	25,7	22,2	17,8
Avsättningar	61,2	59,6	61,0	58,9	56,1
Låneskulder (räntebärande)	768,5	548,5	293,4	240,0	240,0
Rörelseskulder (ej räntebärande)	118,4	115,1	135,8	102,7	72,8
FASTIGHETER					
Taxeringsvärden	802,7	694,3	621,6	627,0	554,3
Lokalyta, m²	176 557	167 495	165 492	167 800	167 671
Fastighetsinvesteringar	253	235	150	58	46
Avkastningsvärde	2 085,5	1 640,8	1 521,2	1 472,8	1 373,7
FINANSIERING					
Soliditet, %	32	40	48	52	54
Justerad soliditet, %	55	62	68	72	72
Räntetäckningsgrad, ggr	10,1	18,9	91,4	68,7	28,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	0,5	0,7	0,6	0,6
Genomsnittlig låneränta, %	0,6	0,2	0,1	0,3	0,8
Kassaflöde, exkl investeringar	35,8	6,6	29,7	47,6	53,9
PERSONAL					
Medelantal anställda	61	59	59	61	58
Sjukfrånvaro, %	6,2	6,3	7,2	6,1	6,0
FÖRVALTNING					
Bruttohyra lokaler, kr/m²	1 093	1 021	1 060	1 005	1 044
Hyresbortfall lokaler, kr/m²	-84	-49	-55	- 54	-54
Driftskostnader, kr/m²	541	566	541	543	486
Underhållskostnader, kr/m²	214	419	338	205	232
Försäljnings- och administrationskostnad kr/kvm	30	59	61	64	79
Driftsöverskott, kr/m²	339	68	207	292	367
Vakansgrad lokaler, %	12,7	10,6	8,8	9,8	11,1

Fastighetsförteckning

		Uthyrningsbar LOA* m²						
FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	KONTOR	BUTIK	INDUSTRI – LAGER	ÖVRIGT	TOTAL AREA	TAX. VÄRDE, TKR	BOKFÖRT VÄRDE**, TKR
CENTRUM								
Guldheden 62:1	Dr Fries Torg 6	246	0	115	1 637	1 998	0	4 914
Heden 24:12	Engelbrektsg 69-71	4 710	0	0	0	4 710	62 000	32 127
Landala 10:25	Landalagången 3	220	0	35	1 526	1 781	0	11 040
Lorensberg 53:3	Kungsportsavenyn 18	687	795	0	0	1 482	45 400	41 679
Majorna 723:7	Karl Johansgatan 12	921	0	0	0	921	0	1 524
Sävenäs 66:2	Uddeholmsgatan 5	202	0	0	326	528	0	265
Vasastaden 8:10	Haga Kyrkogata 6	1 509	0	0	0	1 509	0	2 601
Summa Centrum		8 495	795	150	3 489	12 929	107 400	94 150
VÄSTER								
Järnbrott 164:2	Topasgatan 58	815	0	50	2 541	3 406	0	9 225
Järnbrott 131:3	Högsbogatan 38	2 758	0	0	0	2 758	16 400	13 147
Järnbrott 82:3	Axel Dahlströms Torg 1	480	1 721	33	34	2 268	12 067	11 623
Järnbrott 83:2	Axel Dahlströms Torg 3	0	422	0	1 954	2 376	13 740	6 030
Styrsö 3:183	Brattenvägen 13	0	0	0	1 142	1 142	0	5 948
Summa Väster		4 053	2 143	83	5 671	11 950	42 207	45 973
HISINGEN								
Backa 1:3	Brunnsbotorget 3	0	2 018	767	0	2 785	13 338	9 536
Backa 104:1	Lisa Sass gata 22-24	2 875	0	0	46	2 921	16 400	7 268
Backa 104:7	Lisa Sass gata 12	0	0	0	4 155	4 155	63 377	45 073
Backa 255:1	Selma Lagerlöfs Torg	0	0	0	0	0	0	0
Backa 256:1	Selma Lagerlöfs Torg	5 080	0	0	0	5 080	40 800	185 463
Backa 257:1	Selma Lagerlöfs Torg	0	3 385	0	589	3 974	51 400	172 676
Biskopsgården 29:14	Vårväderstorget 6	1 877	5 544	1 416	3 136	11 973	55 277	40 739
Biskopsgården 31:3	Blåsvädersgatan 1	0	0	0	770	770	4 769	472
Biskopsgården 99:1	Höstvädersgatan 1	5 278	399	97	2 550	8 324	49 800	46 770
Biskopsgården 87:3	Länsmanstorget 2	0	2 634	245	46	2 925	12 912	10 568
Biskopsgården 91:2	Länsmanstorget 1	0	0	0	1 377	1 377	0	11 169
Brämaregården 72:8	Virvelvindsgatan 8A	0	0	0	1 880	1 880	0	8 704
Brämaregården 78:1	Gustav Daléns gatan 2	0	1 328	0	0	1 328	12 681	25 281
Kyrkbyn 89:6	Kyrkbytorget 6	0	135	0	1 708	1 843	0	6 143
Röd 135:1	Nordhagsvägen 2A	0	0	0	1 716	1 716	0	9 379
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	42 897	36 473
Summa Hisingen		16 648	19 195	2 551	21 472	59 866	363 651	615 714
NORR								
Angered 81:1	Fjällblomman 9	811	1 100	50	6 907	8 868	0	19 233
Bergsjön 2:41	Rymdtorget 9	1 214	2 428	600	3 058	7 300	32 200	18 670
Hjällbo 37:40	Hammarkulletorget 61	2 159	582	0	13 581	16 322	12 933	128 627
Hjällbo 60:3	Bergsgårdsgärdet 80	888	4 094	67	4 984	10 033	23 287	35 982
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	83 400	99 248
Kortedala 134:4	Kortedala Torg 3	3 099	1 399	2 495	882	7 875	35 723	12 014
Kortedala 134:6	Kortedala Torg 1	1 192	681	170	587	2 630	13 349	11 965
Kortedala 136:7	Kortedala Torg 8	1 482	4 023	723	2 507	8 735	42 412	32 837
Kortedala 21:4	Hundraårsgatan 32	0	0	0	2 858	2 858	0	20 345
Kortedala 50:3	Förstamajgatan 2B	8 588	180	433	0	9 201	41 700	85 371
Kortedala 17:1	Minutgatan 2	0	0	0	1 364	1 364	4 441	327
Summa Norr		34 890	14 487	4 985	37 450	91 812	289 445	464 619
SUMMA GÖTEBORGSLOKALER		64 086	36 620	7 769	68 082	176 557	802 703	1 220 456

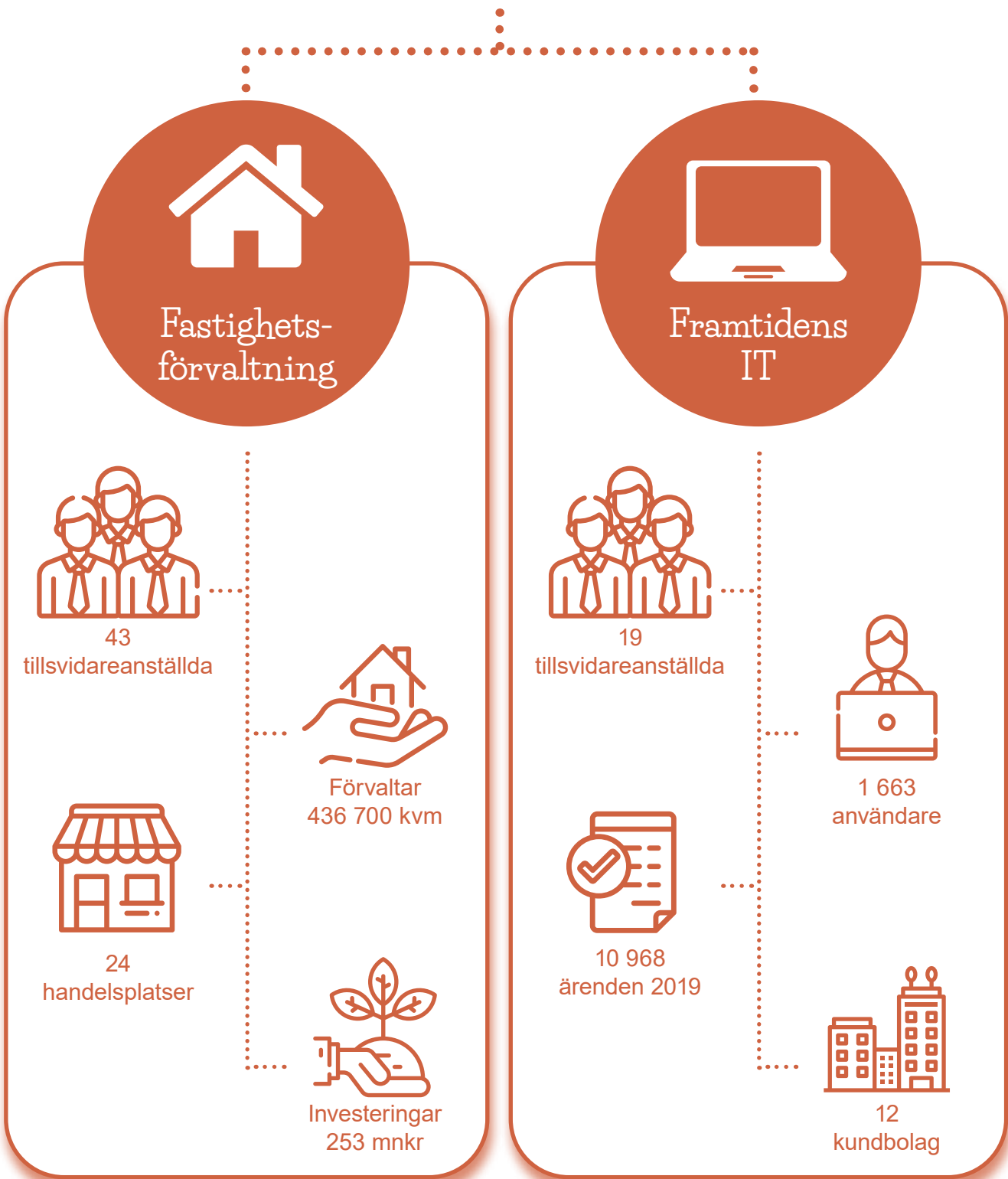
* Uthyrningsbar LOA (Lokalyta). I kolumn övrigt ingår bland annat utbildnings-, vård-, omsorgs- och samlingslokaler.

** Bokfört värde inkl. byggnadsinventarier.

GöteborgsLokaler bildades 1996 och bedriver idag

2

kärnverksamheter



Om GöteborgsLokaler

Ägarförhållande

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

Ägardirektiv

Ägaren fastslår ägardirektivet för bolaget.

Ägardirektivets roll

Ägardirektiv för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler utgör tillsammans med bolagsordningen, riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag, ägardirektiv för Göteborgs Stadshus AB, ägardirektiv för Higab AB, kommunfullmäktiges budget, övriga av kommunfullmäktige beslutade styrande dokument och riktlinjer samt anvisningar från kommunstyrelsen och Stadshus AB grunden för stadens ägarstyrning av Förvaltnings AB GöteborgsLokaler.

Kommunfullmäktiges mål

Kommunfullmäktiges budget är det övergripande styrdokumentet för Göteborgs Stads bolag och anger prioriterade mål som ska brytas ned och omsättas i praktisk handling av bolagen. Bolagen inom Stadshuskoncernen ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och låta de tre perspektiven

miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet sätta sin prägel på verksamheten.

GöteborgsLokalers styrelse ska årligen fastställa ett mål- och inriktningsdokument, utifrån bolagets roll, långsiktiga strategier samt kommunfullmäktiges budget, som anger hur målen ska uppnås. Baserat på mål- och inriktningsdokumentet ska bolagsledningen utarbeta en verksamhetsplan med konkreta och kvantifierbara mål samt med beskrivning över hur målen ska nås.

De kommunala befogenheterna

Bolagets verksamhet ska bedrivas enligt kommunalrättsliga principer och de regelverk i övrigt som styr bolagets verksamhet och som mer i detalj regleras i bolagsordningen.

Det kommunala ändamålet

GöteborgsLokaler är ett bolag som äger och förvaltar kommersiella lokaler, främst vid stadsdelstorgen. Bolaget ska i första hand utveckla kommersiella lokaler för handel och service, kontor och offentlig verksamhet. Syftet är att åstadkomma lokala och välfungerande handels- och mötesplatser till nytta för de boende, de verksamma och besökare i närområdet. Bolaget ska vara en betydelsefull aktör på fastighetsmarknaden genom att värna och aktivt arbeta för att utveckla kommersiella fastigheter samt tillhandahålla specialistkompetens inom sitt verksamhetsområde.

STADSDELSHUS MED RUM FÖR KULTUR.

Det nya stadsdelshuset på Selma Lagerlöfs Torg skall fungera som ett hållbart vardagsrum för medborgarna. Fasadens form har hämtat inspiration från teaterns ridåer och dess fönstren skapar en lekfullhet som visar upp husets innehåll för publiken på torget.



Bolagets uppdrag

GöteborgsLokaler ska bedriva kostnadseffektiv och rationell fastighetsförvaltning. Bolagets uppdrag består i att förvalta och utveckla det egna fastighetsbeståndet samt bedriva externförvaltning för systerbolagen inom lokalkoncernen, bolagen inom Framtidenkoncernen samt förvaltningar i staden. Bolaget ska säkerställa bästa möjliga helhetslösningar och hitta långsiktigt lönsamma användningsområden för det förvaltade fastighetsinnehavet. Handelsplatsernas utformning ska vara anpassade efter den lokala marknadens behov. De ska vara trygga och ha ett utbud och en service-nivå som matchar kundernas behov. GöteborgsLokaler ska genom ett ömsesidigt samarbete med andra fastighetsäga-re och övriga intressenter arbeta för trygghets- och trivsel-skapande åtgärder på handelsplatserna. GöteborgsLokaler har en viktig roll när nya bostadsområden växer fram. När nya bostadsområden planeras av kommunala aktörer är bolagets uppdrag att utforma de kommersiella bostadsnära handels- och serviceytorna på ett utifrån hållbarhetsper-spektivets tre dimensioner väl fungerande sätt. Bolagets verksamhet ska bedrivas kostnadseffektivt och rationellt med god soliditet, för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande. Bolaget har ett sär-skilt uppdrag att svara för lokal- och Framtidenkoncernens gemensamma behov inom IT-området i syfte att skapa ra-tionella och kostnadseffektiva lösningar samt söka skalför-delar. Det förutsätter att bolaget har en organisation som innehar specifika verksamhetskunskaper. IT-verksamheten förutsätts också ha en hög förmåga till förändringstakt och korta ledtider då de som nyttjar tjänsterna har behov av att snabbt och effektivt kunna erbjuda sina kunder digitala tjänster.

Affärsmässig samhällsnytta

Nyproduktion av fastigheter för kommersiellt ändamål ska bedrivas och kännetecknas av långsiktiga affärsmässigt motiverade ställningstagande på såväl kommersiella grun-der som med beaktande av den samhällsnytta bolaget ska generera till staden. GöteborgsLokaler ska genom aktiv af-färsutveckling hitta alternativa användningsområden för icke fungerande handelsplatser, lokalfastigheter och lokaler. Bolaget ska vara lyhört för såväl sina egna kunder som de närboendes efterfrågan. Bolaget ska säkerställa en ekono-misk och stabil tillväxt för att skapa ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande. Vid behov sker fi-nansiell samordning såväl inom lokalkoncernen som inom Stadshus AB koncernen.

Hållbar utveckling

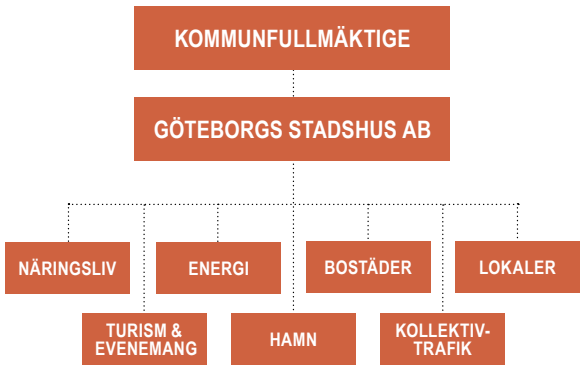
GöteborgsLokaler ska ha ett långsiktigt hållbart förhåll-ningsätt och låta ett helhetstänkande, som beaktar såväl ekologiska som sociala och ekonomiska aspekter, vara väg-ledande vid fullgörande av sitt uppdrag. I syfte att minska negativ miljöpåverkan ska bolaget inom ramen för affärs-mässighet ligga i framkant avseende miljöarbete och mil-jöutveckling. Särskild uppmärksamhet ska riktas mot ener-gieffektivisering i fastigheterna samt val av material i syfte att skapa en god miljö. GöteborgsLokaler ska ge sina hyres-gäster förutsättningar att ta eget ansvar för den miljöpåver-kan som uppkommer i den egna verksamheten. Bolaget ska främja integration, mångfald och motverka diskriminering. Genom ett proaktivt och ömsesidigt samarbete med fastig-hetsägare och övriga intressenter ska bolaget aktivt arbeta för trygghets- och trivselskapande åtgärder på handelsplat-serna och i dess närmaste omgivning samt bidra till en god bostadssocial situation i Göteborg.

Samverkan

GöteborgsLokalers dialog med Göteborgssamhället är viktig och ska präglas av öppenhet. Bolaget ska bedriva ett öppet och nära samarbete med stadens bolag och förvaltningar samt externa intressenter. Bolaget ska samverka med bo-stadskoncernen för att bidra till en god bostadssocial situa-tion.

En del av Göteborgs Stad

Göteborgs Stads bolag ägs av koncernbolaget Göteborgs Stadshus AB. Inom koncernen är bolagen indelade i sju un-derkoncerner efter olika områden. Higab AB är moderbolag inom lokalkoncernen med dotterbolagen Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB och Älv-stranden Utveckling AB.



Vision

"GöteborgsLokaler gör göteborgarens vardag enklare."

Under 2018 uppdaterade GöteborgsLokaler tillsammans med alla medarbetarna bilderna till bolagets vision.

Vision 2030: Torgen är platsen för vardagens nära handel och service. Det skall också vara en mötesplats att träffas och umgås på. Kunderna och besökarna är de som bor och arbetar i närområdet eller passerar förbi. Och de är både ock, man lever både i det lokala och i det globala. Torget är tryggt, rent, öppet och ljus. Det känns vardagsnära och hemma.

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

Framtidens IT ska vara det självklara valet och den självklara partnern för IT-tjänster inom bostads- och lokalkoncernerna inom Göteborgs Stadshus AB. Framtidens IT ska använda modern beprövad teknik som tar hänsyn till miljö, energi och hållbarhet. Framtidens IT ska med hjälp av tekniska lös-

ningar och kompetens tillhandahålla den systemtillgänglighet som tillgodoser kundernas behov. Framtidens IT arbetar enligt vedertagna arbetssätt 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 server-drift, 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."

LYCKAD INVIGNING. GöteborgsLokaler har uppfört tre fastigheter på det nya Selma Lagerlöfs Torg. Sist att invigas var Fiskhuset som återigen fått en självklar plats mitt på torget. Fiskhandlare Bert Hillberg började sälja fisk från sin fiskbil i Backa redan 1976. Nu tar han fiskhandeln in i en ny era i ett helt nytt Fiskhus.



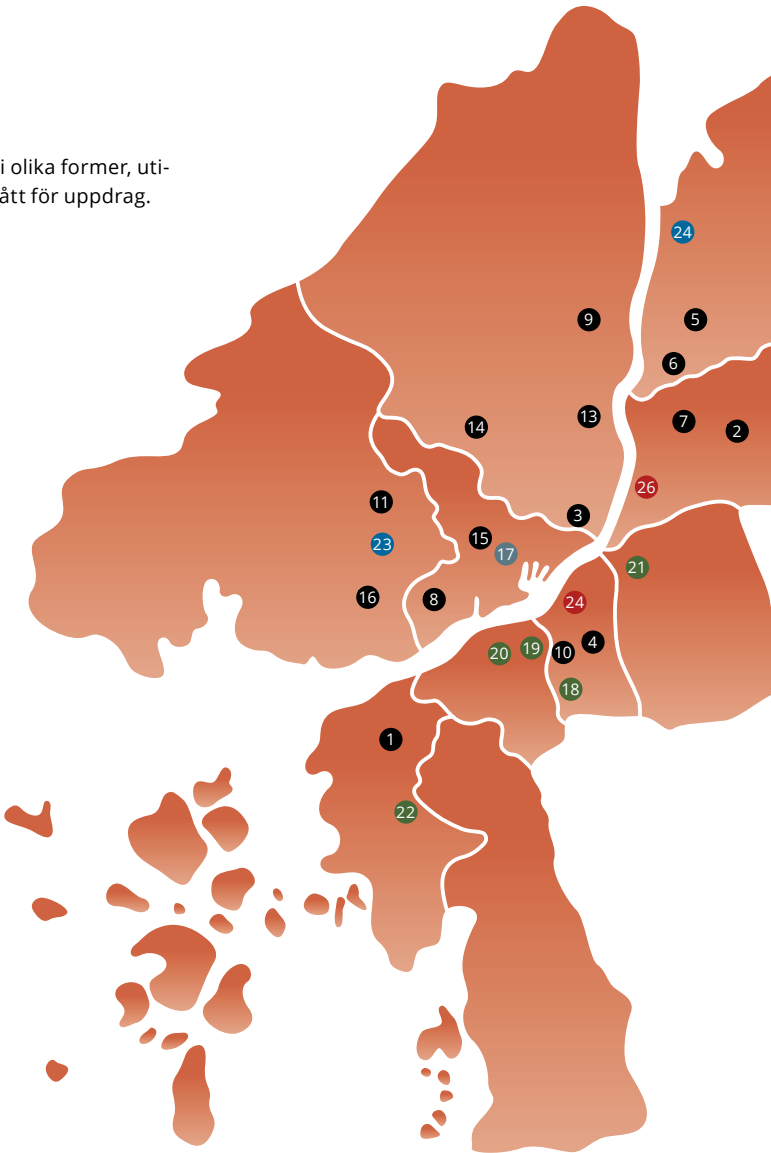
GöteborgsLokaler hanterar 24 handelsplatser. Detta sker i olika former, utifrån vad det är för fastighetsägande och vad bolaget har fått för uppdrag.

Fastighetsförvaltning, teknisk förvaltning och centrumutveckling:

- 1 Axel Dahlströms Torg
- 2 Bergsjön Centrum
- 3 Brunnsbotorget
- 4 Focus
- 5 Hammarkulletorget
- 6 Hjällbo Centrum
- 7 Kortedala Torg
- 8 Kyrkbytorget
- 9 Kärra Centrum
- 10 Landala Torg
- 11 Länsmanstorget
- 12 Rannebergen Centrum
- 13 Selma Lagerlöfs Torg
- 14 Tuve Torg
- 15 Wieselgrensplatsen
- 16 Vårväderstorget

Fastighetsförvaltning och teknisk förvaltning:

- 17 Kville saluhall



GöteborgsLokalers fastigheter

GöteborgsLokalers fastighetsförvaltning arbetar utifrån två uppdrag:

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

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 Göteborgs Stads Parkering AB och Fastighetskontoret. Ekonomisk förvaltning med uthyrning och förädling har GöteborgsLokaler för bolagen i Bostadskoncernen och för Trafikkontoret.

De externförvaltade lokalerna finns primärt i de bostadsområden som Bostadskoncernen äger och förvaltar. Den uthyrningsbara ytan för externförvaltningen uppgår till 260 143 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. 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. Men i de flesta fall i kollektivtrafknära lägen. När Göteborg åter ökar byggtakten deltar GöteborgsLokaler i stadsutvecklingsprojekt tillsammans med Bostadskoncernen och andra aktörer, till exempel i Rannebergen, Selma stad, Bergsjön, Hjällbo och Kärra.

De kommersiella lokalerna i ägda fastigheter består i huvudsak av kontor, butiker och lager samt fritids- och samlingslokaler. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 176 557 m².

GöteborgsLokalers totala förvaltning

	Antal kontrakt	Yta m²	Hyresvärde* mnkr	Bruttovakans %
Externförvaltning	1 719	260 143	287	6,1 %
Ägda fastigheter	1 035	176 557	203	12,7 %
	2 754	436 700	490	8,8 %

* Hyresvärde avser 2019 års hyror

Externförvaltning och centrumutveckling:

- 18 Dr Fries Torg
- 19 Haga
- 20 Linné
- 21 Olskroken
- 22 Radiatorget

Externförvaltning:

- 23 Friskvåderstorget
- 24 Gårdsten Centrum

Centrumutveckling:

- 25 Stora Saluhallen
- 26 Slakthusområdet

Framtidens IT

Framtidens IT ansvarar för drift och support av infrastruktur, kommunikations- och basapplikationer för Göteborgs Stads bolag inom lokalkoncernen och bostadskoncernen. Verksamheten sysselsätter 19 personer och är ett av två verksamhetsområden inom GöteborgsLokaler.

Framtidens IT sköter driften av närmare 300 servrar, kommunikation till cirka 4 000 punkter i fastigheter och supporten för cirka 1 600 användare. Större projekt under 2019 har varit:

- Installera, migrera och en helt ny basinfrastruktur för servrar och lagring.
- Bytt virtualiseringsplattform.
- Integrera Higab som ny kund.
- Fortsatt implementering av samarbetsytor och handböcker för lokalkoncernen.
- Fortsatt etablering av ITIL som arbetssätt.

Under 2019 har bolaget tagit fram en strategi, Hållbar IT, för att minska miljöpåverkan från verksamheten, som beaktar hållbarhetsaspekter inom inköp, drift och avfall.

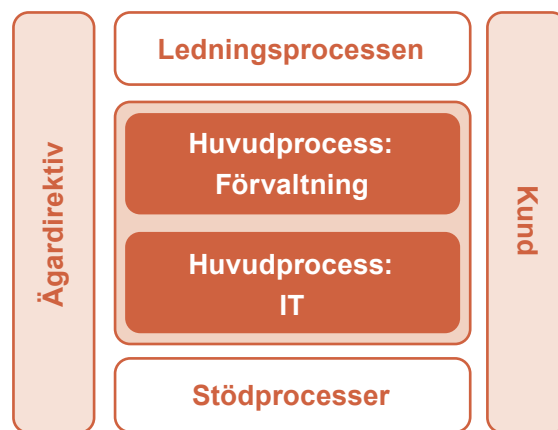
Bolagsstyrning

GöteborgsLokaler har kalenderår som redovisningsperiod. Senaste årsredovisningen godkändes på årsstämman 2019-03-08. Bolagets ettåriga plan har som utgångspunkt GöteborgsLokalers 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.

GöteborgsLokalers interna styrinstrument består av ägardirektiv, bolagsordning och styrelsens arbetsordning. Och till det finns styrande dokument såsom planer, program, riktlinjer, policydokument, anvisningar, vision, affärsidé, mål och strategier, regler och rutiner som uppdateras regelbundet. Nya styrande dokument kommuniceras till samtliga medarbetare och berörda intressenter.

Inom Göteborgs Stad finns policy och riktlinjer för representation, resor, 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.

GöteborgsLokaler har ett antal processer som bolaget arbetar utifrån, huvudprocesserna är Förvaltning och IT.



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.

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 24.

Som aktiebolag har GöteborgsLokaler också revisorer, vilka utses på årsstämman av ägaren Göteborgs Stad. Revisorerna granskar bolaget och avlämnar revisionsberättelse, se sid 22.

Bolagets värdegrund

Under 2016 arbetade bolaget tillsammans med alla medarbetare 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 förhållningsätt:
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 förhållningsätt:
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 förhållningsätt:
Vi tänker nytt*



Mer än kommersiellt

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

*Göteborgs Stads förhållningsätt:
Vi arbetar tillsammans*

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 i området runt Avenyn, Kålleröd och i Sisjön. För Kulan i Gamlestaden påbörjas ett omtag av befintliga planer då ny ägare tillträtt. Allums expansionsplaner ligger på is men det byggs mycket bostäder och annan extern storhandel i området i det som kallas Partille Port. Mölndals nya centrum har varit öppet i ett år. I Kålleröd storsatsar IKEA på nytt varuhus och flera större handelsfastigheter i anslutning till det nya varuhuset. I Kungälv öppnade under året Kongahälla Shopping

som är ett regioncentrum som förväntas nå över 2 Mdkr i omsättning. Detta har satt sina spår på Kungälv's innerstadskärna där många mindre butiker har flyttat. I Härryda kommun planeras för ett stort köpcentrum i anslutning till Landvetter men även nya utvecklingsområden som ex. Landvetter Södra.

Hyres- och fastighetsmarknaden för kontor är fortsatt stark i Göteborgsregionen. Efterfrågan på effektiva och moderna lokaler i tillgängliga lägen är stor, medan äldre fastigheter med sämre effektivitet och omoderna installationer tappar i attraktivitet. Nyproducerade fastigheter

med citynära lägen efterfrågas av hyresgästerna och hyran för en sådan lokal ligger över 3 000 kr/m². Det finns flera kontorsprojekt under produktion till exempel i Gårda, Gamlestaden och Gullbergsvass. Ännu så länge finns det avsättning för all nyproducerad yta och vakansgraden för kontor har totalt sett haft en sjunkande utveckling.

Handelns struktur förändras med den ökade e-handeln. E-handeln fortsätter ta marknadsandelar från butikshandeln. Expansionen sker nu inom områdena kläder och skor, byggvaruhandel och sportartiklar. För böcker och resor är redan e-handeln dominerande. Istället är det servicenäringarna som får allt större betydelse i stadsbilden.

Den bostadsutbyggnad som sker och planeras i Göte-

borg koncentreras till befintliga bostadsområden med goda kommunikationer, handel 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. En ny trend är även utvecklingen av bostäder i nära anslutning till externa handelsområden som ex. Partille och Sisjön.

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 i tydliga kluster är oerhört väsentlig.

EN SCENTRAPPA. Den stora trappan i Stadsdelshuset kan även fungera som en scen. På så sätt förvandlas entrén till en levande mötesplats där vad som helst kan hända.

Mötesplats

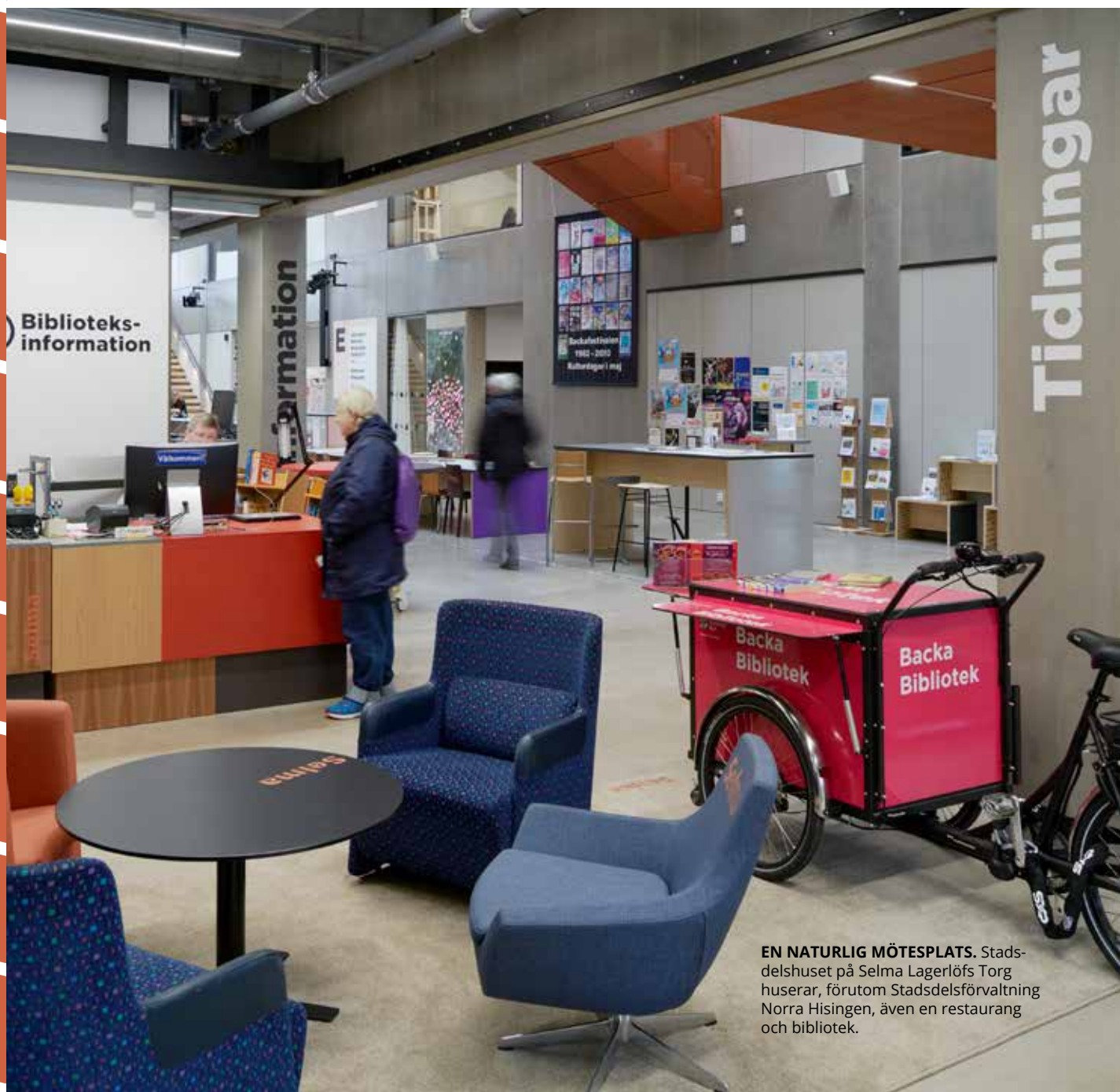
Hållbarhetsredovisning

I och med att GöteborgsLokaler ägs i sin helhet av Göteborgs Stad så finns många hållbarhetsaspekter naturligt i bolagets dna. De många torgaktiviteterna, stadsutvecklingsprojekt och det ständiga arbetet med att förvalta och utveckla trygga och attraktiva handelsplatser, har skapat en naturlig plats för social hållbarhet inom bolaget.

Tillsammans med miljöarbete och ISO-certifieringar ger det en stabil grund för att fortsätta utveckla hållbarhetsarbetet för att möta en hållbar utveckling inom ännu fler områden. Genom ett strukturerat hållbarhetsarbete får GöteborgsLokaler inte bara modeller för att identifiera förbät-

ringsområden utan det ger också ett bättre underlag för att minska risker.

Efter att det under 2018 var fokus på att kartlägga hur GöteborgsLokaler har manövrerat hållbarhetsfrågorna har 2019 varit året då bolaget har påbörjat arbetet med att strukturera ramen för hållbarhetsarbetet. Målsättningen är att utifrån denna ram under 2020 uppdatera hållbarhetsmålen och skapa en hållbarhetsplan för hur GöteborgsLokaler ska arbeta från 2020-2030 för att minska klimatpåverkan och bidra positivt till den hållbara utvecklingen.



EN NATURLIG MÖTESPLATS. Stadsdelshuset på Selma Lagerlöfs Torg huserar, förutom Stadsdelsförvaltning Norra Hisingen, även en restaurang och bibliotek.

Globala mål för hållbar utveckling

Under 2019 har GöteborgsLokaler analyserat och genomlyst sitt hållbarhetsarbete utifrån Förenta Nationernas globala mål för hållbar utveckling. Av dessa 17 mål har GöteborgsLokaler identifierat fem globala mål som de som bolaget har störst möjlighet att arbeta med och påverka på väg mot en hållbar framtid. De mål bolaget valt att fokusera på är: Mål 7, säkerställa tillgång till ekonomiskt överkomlig, tillförlitlig, håll-

bar och modern energi för alla. Mål 8, verka för varaktig, inkluderande och hållbar ekonomisk tillväxt, full och produktiv sysselsättning med anständiga arbetsvillkor för alla. Mål 10, minska ojämlikheten inom och mellan länder. Mål 11, göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. Mål 12, säkerställa hållbara konsumtions- och produktionsmönster.





7. Hållbar energi för alla

Arbeta med att minska energianvändningen och arbeta mot förnybara energikällor.

Människans påverkan på klimatet är ett av vår tids största hot. Som fastighetsägare och förvaltare så är den största påverkan på miljön elförbrukningen och uppvärmningen. Därför arbetar GöteborgsLokaler aktivt med att minska energianvändningen. Det sker genom optimering av drift och övervakning samt med energibesparande åtgärder utifrån gällande energiplan som sträcker sig till och med 2020. Under 2019 har bolaget påbörjat arbetet med att uppdatera energideklarationer för fastigheterna. Dessa kommer att ligga till grund för den nya energiplanen som beräknas vara färdig sommaren 2020 och som kommer fokusera på hur bolaget kan minska sin energiförbrukning och bidra till förnybara energikällor under 2021-2030.

För att såväl nya som befintliga fastigheter i beståndet ska ha en hållbarhetsprofil som tilltalar både hyresgästers framtida krav och framtida lagkrav så har bolaget beslutat att bygga och renovera (vid större renoveringar) till Miljöbyggnad silver vilket ger en byggnad med låg energianvändning och reducerad klimatpåverkan. På längre sikt medför det förhoppningsvis stabilare värdering av fastigheterna samt minskade driftskostnader och lägre bolagsrisk.

Som en del i att minska klimatpåverkan från energiförbrukningen så köper GöteborgsLokaler el märkt med bra miljöval.

Bolaget har under 2019 arbetat vidare med energiplan och energimål. Exempel på åtgärder genomförda under året är:

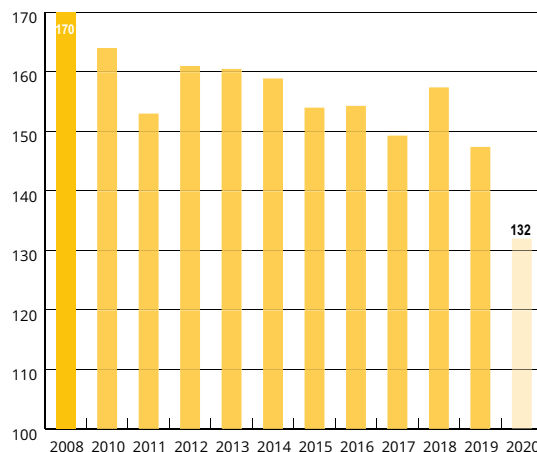
- Injusteringar av värmesystem i ett flertal fastigheter.
- Byte av ventilationsaggregat eller byte av motorer till EC-motorer för att minska energiförbrukningen.
- Byte av armaturer med LED ljuskällor.

GöteborgsLokaler följer kommunfullmäktiges prioriterade mål inom miljöområdet, Göteborgs Stads handlingsplan för miljön 2018–2020, klimatstrategiskt program samt Göteborgs Stads miljöprogram 2013–2020. Nytt miljöprogram för Göteborgs Stad kommer 2020/2021.

GöteborgsLokalers energimål 2008–2020, kWh/m²

(fastighetsel och fjärrvärme)

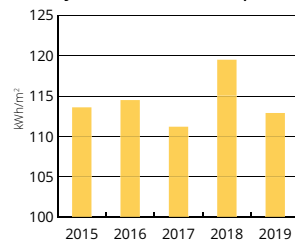
Reviderad inför 2014. 2008 är referensår. 2010–2019 är verkligt utfall.



Fjärrvärme

Utfallet blev 112,9 kWh/m² för 2019. Jämfört med 2018 har värmeförbrukningen minskat med 6,6 kWh/m². Tack vare flera optimeringar har förbrukningen minskat med totalt 5,5 %.

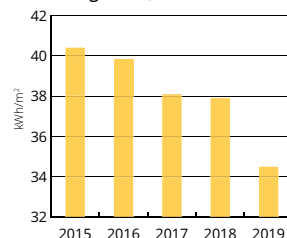
Fjärrvärme, klimatkompenserad, kWh/m²



Fastighetsel

Utfallet blev 34,5 kWh/m² för 2019. Jämfört med 2018 har elförbrukningen sjunkit med 3,4 kWh/m² vilket ger en total minskning på 9 %.

Fastighetsel, kWh/m²



Resor

Genom att handelsplatserna ligger där människor bor främjas ett hållbart konsumtionsmönster när kunderna kan undvika att ta bilen till affären.

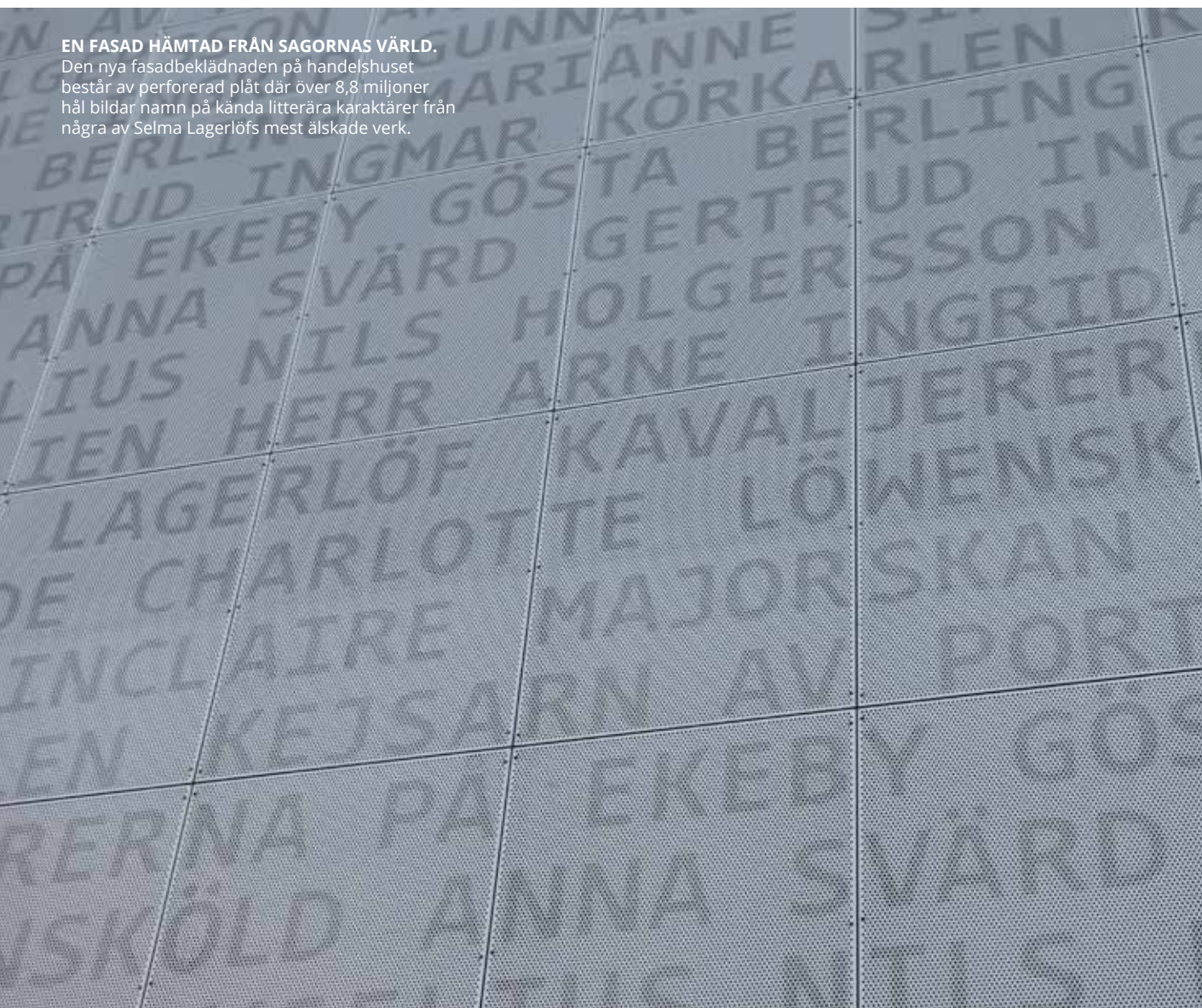
GöteborgsLokaler genomförde under 2019 en resvalsundersökning för att minska klimatpåverkan från anställdas resor till och från jobbet samt på arbetstid. Undersökningen visade att 26 % av bolagets anställda fortfarande tar sig till jobbet med bil vilket enligt Trafikkontoret bör kunna minskas med bolagets centrala placering i staden, för att minska miljöbelastningen men också köer i staden vilket i sin tur bidrar till mer utsläpp. I och med byggnationen av Västlänken minskar framkomligheten och staden önskar en minskning om 20 % av biltrafiken.

I övrigt så såg personalen utmaningar med att cykla under arbetstid till möten i och med vädret, packning m.m. Därmed beslutades det att köpa in ponchos och cykelväskor. Personalen upplevde ibland platsbrist av trygga och väderskyddade cykelparkeringar. Idag finns två cykelgarage, planer finns på att komplettera med fler väderskyddade cykelparkeringar.

Sedan flera år är bolaget en cykelvänlig arbetsplats. Medarbetarna har tillgång till cyklar, elcyklar och elbilar för miljövänliga transporter inom staden under arbetstid.

EN FASAD HÄMTAD FRÅN SAGORNAS VÄRLD.

Den nya fasadbeklädnaden på handelshuset består av perforerad plåt där över 8,8 miljoner hål bildar namn på kända litterära karaktärer från några av Selma Lagerlöfs mest älskade verk.





8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Vara en ansvarsfull arbetsgivare genom att arbeta med kontinuerlig kompetensutveckling och likabehandling, men även genom att skapa hållbara handelsplatser där hyresgästerna kan skapa tillväxt.

Antalet tillsvidareanställda uppgick vid årets slut till 65 personer (61) varav 30 kvinnor (26) och 35 män (35). Antalet nyanställningar under året var 11 (9) och antalet avgångar av tillsvidareanställda var 7 (5). Bolaget tillhandahöll under året 6 (3) praktikplatser och tog emot 9 (4) feriearbetande skolungdomar.

Arbetsmiljö

GöteborgsLokaler följer upp och utvärderar sitt arbetsmiljöarbete genom interna och externa revisioner. Uppföljning och utvärdering av bolagets arbetsmiljöprogram sker genom medarbetarsamtal och medarbetarenkät. Detta arbete ska på sikt leda till färre tillbud och olyckor, nöjdare medarbetare och få sjukskrivningar som en konsekvens av företagets fysiska eller psykosociala arbetsmiljö. Sjukfrånvaron uppgick till 6,2 procent (6,3).

Trygghet och säkerhet för medarbetare prioriteras högt. Bolaget har därför både krisstöd och incidentberedskap alla tider på året.

Under 2019 påbörjades arbetet med ISO-certifiering inom arbetsmiljö, ISO 45001 som beräknas vara klart första halvåret 2020.

Medarbetarsamtal och medarbetarundersökning

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

Under hösten 2019 genomfördes en medarbetarundersökning inom Göteborgs Stad i vilken GöteborgsLokaler deltog. Resultatet kom i januari 2020. Bolaget fick från denna undersökning bl.a. följande index, HME (Hållbart Medarbetar Engagemang) med ett utfall på 82 (föregående mätning 75). Index-utfallet överträffade bolagets mål för mätningen.

Ekonomisk tillväxt

GöteborgsLokaler har som uppdrag att förvalta och långsiktigt utveckla de lokala torgen och lokaler som är en viktig del i stadsmiljön. Genom att skapa attraktiva och trygga handelsplatser lägger bolaget grunden för uthyrningar till välfungerande och attraktiva verksamheter. Bolaget hyr ut lokaler och på så sätt bidrar GöteborgsLokaler till en infrastruktur för lokalt näringsliv. Ett lokalt näringsliv som kan skapa förutsättningar för ekonomisk tillväxt.



10. Minskad ojämlikhet

Skapa trygga, attraktiva handelsplatser, kostnadsfria evenemang öppna för alla och social hänsyn i upphandlingar.

GöteborgsLokaler arbetar aktivt med att minska ojämlikhet. Genom att öka jämställdhet och verka för att alla människor, oavsett ålder, kön, funktionsnedsättning, ras, etnicitet, ursprung, religion eller ekonomisk eller annan ställning, blir inkluderade i det sociala, ekonomiska och politiska livet. En likabehandlingsplan har tagits fram i samråd med fackliga företrädare. Bolagets utgångspunkt, syfte och mål med planen utgår från diskrimineringslagen. Allas lika värde är en grundläggande utgångspunkt i GöteborgsLokalers arbete. Som ett bolag inom Göteborgs Stad står GöteborgsLokaler bakom Förenta Nationernas principer för mänskliga rättigheter. De innefattar frågor kring arbetsvillkor, miljö och korruption.

GöteborgsLokalers handelsplatser är för alla. Och alla

skall ha möjlighet till vardagsnära handel och service. Torgen är en plats där besökarna skall känna sig välkomna och trygga oavsett kön, etnicitet, religion, funktionsvariation eller ålder. Detta gör GöteborgsLokaler genom hur bolaget planerar utbud och service samt hur handelsplatserna utformas bl.a. genom tillgänglighetsanpassningar.

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.

Den 25 november lyste delar av Göteborg upp i orange. Syftet var att uppmärksamma kampanjen Orange Day som vill synliggöra och motverka våld mot kvinnor och flickor. Dagen uppmärksammades också med belysning i orange på flera av GöteborgsLokalers torg och internt med en föreläsning för medarbetarna rörande våld mot kvinnor och flickor.

ORANGE DAY. Den 25 november lyste flera av GöteborgsLokalers handelsplatser, i likhet med många platser runt om i världen, upp i orange för att synliggöra och motverka våld mot kvinnor och flickor. Här ser vi entrén till Hjällbo Centrum bada i ett orange sken.





11. Hållbara städer och samhällen

Förvalta, renovera och bygga hållbara fastigheter samt att bidra till attraktiva handelsplatser där människor kan känna trygghet och finna ett vardagsnära utbud av varor och tjänster.

GöteborgsLokaler har ägarens uppdrag att förvalta och långsiktigt utveckla bolagets lokaler och fastigheter. Genom uthyrningar till välfungerande och efterfrågade verksamheter erbjuds göteborgarna nära vardagshandel och service. Näringslivet får tillgång till lokaler för att driva sina verksamheter. Bolaget driver också ett gediget trygghets- och tillgänglighetsarbete. Vid ett antal handelsplatser arbetar torgvärdar med att öka tryggheten för lokalhyresgäster och besökare.

Genom att handelsplatserna ligger där människor bor, har besökarna nära och kan gå, cykla eller åka kollektivt. Det främjar ett hållbart inköpsmönster och behovet av biltransporter minskar. En promenad gör gott för hälsan också.

Centrumutveckling

Arbetet med att ha attraktiva handelsplatser stöds av centrumutveckling genom bland annat återkommande lokala evenemang, effektiv marknadsföring och kommunikation, utbildningar för lokalhyresgästerna och trevliga torgmiljöer. I Sverige är GöteborgsLokaler unika genom att ha anställda centrumutvecklare med ansvar för den sociala hållbarhetsdimensionen av handelsplatsens funktion. På handelsplatserna finns företagareföreningar eller marknadsråd där centrumutvecklarens roll är att leda arbetet tillsammans med handlarna för att få alla handlare att känna sig engagerade och delaktiga.

Samverkan

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 exempelvis genom nedanstående:

- Framtiden byggutveckling för att skapa funktionella och ekonomiskt bärkraftiga lokaler vid deras nybyggen. Detta sker där lokaler planeras i bostadsfastigheterna.
- Göteborgs Stads olika nätverk inom exempelvis Hållbarhet, Kommunikation, Personal, IT, Ekonomi och Fastighet. Nätverken är forum för att samarbeta, sprida goda exempel, informationsutbyte i nya och etablerade frågor samt utvecklingsarbete.
- Stadsutveckling med flera olika aktörer i Selma stad, Hjällbo, Hammarkullen och Biskopsgården.

Handla lokalt

Detaljhandelsskiftet är en angelägen fråga för de flesta fastighetsförvaltare idag och många hyresgäster dras med lägre lönsamhet. Det finns en pågående diskussion kring förändrade konsumtionsmönster, hållbarhet och lokal handel. Många stadskärnor runt om i Sverige har gått samman i en kampanj för att lyfta lokala butiker och ge fysiska butiker och verksamheter uppmuntran och uppmärksamhet. GöteborgsLokaler har sedan tidigare etablerat kampanjen Locals of Gbg via hemsidan www.localsofgbg.se. Därför har det varit naturligt för GöteborgsLokaler att ta ett eget grepp om Locals is the new Black, som är en kampanj som främjar den fysiska handeln. Att uppmuntra att handla lokalt, att inte bara shoppa på nätet utan att faktiskt fortsätta stödja sina lokala handlare för att minska miljöpåverkan av transporter och bidra till den ekonomiska hållbarheten i närområdet.

12. Hållbar konsumtion och produktion

Hållbara inköp, minimera kontorets avfall, återbruka material från renoveringar, tillse att hyresgästerna har goda möjligheter att sortera sitt avfall och påverka dem att fatta hållbara val.

Inom området omställning till en hållbar produktion och konsumtion har GöteborgsLokaler identifierat följande områden där bolaget kan bidra till en hållbar utveckling.

Kravställning

För att såväl nya som befintliga fastigheter i beståndet ska ha en hållbarhetsprofil som tilltalar både hyresgästers framtida krav och framtida lagkrav så har bolaget beslutat att bygga och renovera (vid större renoveringar) till Miljöbyggnad silver (se tidigare s. 38). För att minska det ekologiska fotavtrycket ska GöteborgsLokaler noga överväga på vilket sätt företaget både bygger om och bygger nytt samt vilka material och metoder som används. Till hjälp finns Byggvarudeklarationen, en webbaserad tjänst för medvetna materialval. På detta sätt bygger GöteborgsLokaler hus som under sin livstid har en begränsad miljöpåverkan.

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.

Avfall

Under året har bolaget arbetat aktivt med att minska kontorets avfall genom regelbundna möten med inköpsansvarig för att öka medvetenheten vid inköp och förebygga avfall. Bolaget har kommit överens med närliggande lunchrestauranger om att köpa hämtmat i flegångslådor. Man har även köpt in fler bestick och tallrikar för att undvika engångsartiklar. Avfallssorteringen har uppdaterats med fler fraktioner såväl i soprum som på kontoret samt så har städföretag informerats om vikten av sortering. Bolaget har också köpt in flegångsmaterial till catering och använder Tage (Göteborgs Stads återvinningssite) för avyttring av övertaliga möbler, där möblerna kommer till användning inom annan verksamhet i staden.

Vad det gäller avfall hos hyresgästerna har GöteborgsLokaler under 2019 kartlagt de olika avtal som hyresgästerna



OMFATTANDE ÅTERBRUK. Vid renoveringen av fastigheten på Engelbrektsgatan 69-71 har flera material tagits till vara för återbruk.

har. Under 2020 har bolaget som målsättning ta fram avfallsplaner för samtliga fastigheter. Bolaget planerar även att ta fram hållbarhetsmål för avfall för att öka sorteringen och minska restavfallet.

Återbruk

När byggnader rivs eller renoveras slängs ofta befintligt byggmaterial som egentligen går att återanvända. GöteborgsLokaler genomför årligen renoveringar och lokalanpassningar av fastigheterna. Under 2019 har arbetet med återbruk tagit fart, inledningsvis i samband med en totalrenovering av GöteborgsLokalers fastighet på Engelbrektsgatan 69-71 då bolaget har valt att göra inventeringar för att se över vilka delar av fastigheten som kan tas till vara och säljas vidare för användning någon annanstans. Några exempel på material som skulle gå att ta till vara och användas någon annanstans är kök, badrum, armaturer, dörrar, glaspardier, gipsplattor från tak och brandskåp. Direkt återbruk på plats kommer att ske i form av fastighetens teak-fönster i original från 60-talet som kommer att renoveras och helt eller delvis återbrukas i fastigheten.

Verktyg för att säkerställa hållbarhetsarbetet

- Certifierade ledningssystem ISO 9001 och ISO 14001. Sedan 2015 är bolaget certifierat inom kvalitet, ISO 9001 och sedan 2018 inom miljö, ISO 14001. För närvarande genomförs ett arbete med att certifiera också inom arbetsmiljö, ISO 45001.
- Interna revisioner genomförs som en del av ISO-certifieringarna både med hjälp av anställda internrevisorer men även med hjälp av konsult som genomför internrevisioner.
- IA-systemet är ett avvikelshanteringssystem. Det är ett system för att rapportera, övervaka och åtgärda avvikelser för att verksamheten hela tiden ska förbättras. Där rapporterar bolagets anställda avvikelser inom exempelvis hyresavtal, arbetsmiljö men bolaget registrerar även avvikelser från internrevisioner och ISO-revisioner där.
- Medarbetarundersökningar genomförs vartannat år i ett stadengemensamt system, senast höst/vinter 2019.
- För att följa upp vad företagets lokalhyresgäster tycker om bolaget genomförs kundundersökningar vartannat år, senast våren 2019. GöteborgsLokalers medarbetare finns på de handelsplatser bolaget förvaltar varje arbetsdag. Där träffar företagets medarbetare besökare, kunder och lokalhyresgäster och kan se och höra, prata och återkoppla kring sådant händer.
- Klimatkompensationsrapport till Göteborg Stad årligen rörande resor, energiförbrukning etc.
- Göteborgs Stads Handlingsplan för miljön följs upp för de parametrar som rör GöteborgsLokaler såsom minskning av avfall, utökning av cykelparkeringar, krav på miljöledningssystem etc.
- Tillbudsrapportering och riskbedömningar.
- Leverantörsbedömningar.

TORGETS KUTTERSMYCKE. Fiskhuset är placerat mitt emellan handelshuset och stadsdelshuset och är med sin röda färg och spetsiga form ett självklart landmärke i Selma stad.



I tabellen nedan presenteras status för 2019 års övergripande mål.

 = bolaget har nått målet

 = bolaget har nästan nått målet

 = bolaget har ännu en bit kvar för att nå målet

Område	Mål 2019	Utfall 2019	Status	Kommentar	Kopplande globala mål
Miljö: fjärrvärme	117,1 kWh/m ²	112,9 kWh/m ²		Utfallet blev 112,9 kWh/m ² för 2019. Jämfört med 2018 har värmeförbrukningen minskat med 6,6 kWh/m ² . Tack vare flera optimeringar har förbrukningen minskat med totalt 5,5 %. Målet baseras på en sänkning med 2 % jämfört med föregående år.	
Miljö: el	37,1 kWh/m ²	34,5 kWh/m ²		Utfallet blev 34,5 kWh/m ² för 2019. Jämfört med 2018 har elförbrukningen sjunkit med 3,4 kWh/m ² vilket ger en total minskning på 9 %. Målet baseras på en sänkning med 2 % jämfört med föregående år.	
Miljö: fjärrvärme+el	154,4 kWh/m ²	147,4 kWh/m ²		Energimålen utgörs av total energimängd som är fjärrvärme plus el (ej hyresgäst-el eller egenproducerad el) köpt energi.	
Ekonomi: Rörelse- resultat	20,1 mnkr	26,5 mnkr		Bolagets rörelseresultat överskrider budget med 6,4 mnkr. Avser till större delen reverseringar på återförda nedskrivningar.	
Ekonomi: resultat efter finansnetto	16,4 mnkr	7,9 mnkr		Bolagets resultat efter finansnetto avviker negativt mot budget med -8,5 mnkr. Avser till större delen nedskrivning på andelar i koncernföretag.	
Medarbetare: HME hållbart medarbetarengagemang.	75	82		Under 2019 genomfördes en medarbetarundersökning inom Göteborgs Stad. Resultatet från denna undersökning kom i januari 2020. Skala 0-100.	
Medarbetare: sjukfrånvaro	Under 2 %	6,2 %		Sjukfrånvaro kort, som längst 14 dagar ligger på 1,72 %.	
Intern kund (IT): SLA	> 4,15	4,20		Framtidens IT följs upp genom överenskommelser i SLA (Service Level Agreement). Skala 0-5.	
Kund: värdindex	68	70		Värdindex baseras på den kundundersökning som görs bland lokalhyresgästerna. Indexet delas in i kundvård och service, skötsel/underhåll och felanmälan. Den senaste mätningen gjordes våren 2019. Värdindex för ägda lokaler blev 70. Skala 0-100.	

Hållbara initiativ 2019

Hållbar förvaltning



Bolaget har under året utvärderat huruvida man ska erbjuda gröna hyresavtal men har kommit fram till att det enbart träffar en del av hyresavtalen och riskerar att innebära stor administration och begränsad miljönytta. Göteborgs-Lokaler har under 2019 istället beslutat att genomföra en ny strategi, Hållbar förvaltning, som kommer att gälla för samtliga fastigheter. Hållbar förvaltning utvecklas tillsammans med Higab och kommer att innebära målsättningar inom områden som energianvändning, vattenanvändning, avfall, transporter, miljöpåverkan från byggnation och renovering, cirkularitet etc. i linje med målsättningar för Göteborgs Stad i och med nya miljöprogrammet och GöteborgsLokalers hållbarhetsmål för 2021-2030.

Hållbar IT



Under 2019 har Framtidens IT arbetat med att ta fram en strategi, Hållbar IT, för att kunna styra arbetet mot tydliga hållbarhetsmål. Redan idag har samtliga av Framtidens IT:s

1600 användare personliga utskrifter och man har minimerat energiförbrukning med energisnåla servrar där man delar kapaciteten med andra bolag. Men den nya strategin kommer att inkludera tydliga miljömål inom områdena inköp, drift och avfall. Exempel inom de olika områdena kan vara inom inköp genom att mäta hur många produkter som är märkta med TCO Certified, inom drift genom nudging gällande beteende hos användare för att minska energiförbrukning och inom avfall genom att förlänga användningen av utrustningen upp mot fem år.

Arbetet inkluderar också att undersöka hur bolagets leverantörer agerar och kort efter en förfrågan om bolagets serverhallsleverantörs miljöprofil på elförbrukningen så bytte de glädjande nog till grön el. Ett gott exempel på att ingen kan göra allt men alla kan göra något. Det är de många små bollarna som sätts i rullning och hur aktörer kan inspirera varandra som förhoppningsvis kommer att utgöra den stora förändringen mot ett hållbart samhälle.

Hållbara evenemang



GöteborgsLokaler anordnar ca 80 evenemang om året på stadens torg, alltifrån loppisar, nationaldagsfirande, sommarkalas och mycket annat. Nu tar bolaget ett steg mot att minska klimatavtrycket och öka fokus på hur bolaget kan bidra positivt till viktiga hållbarhetsområden för verksamheten. I slutet på november genomfördes årets julmarknad på Tuve Torg som var pilot för Hållbara evenemang. Här ligger en betydande miljöpotential, då det gäller ett stort antal återkommande händelser. Målsättningen är att steg för steg göra evenemangen mer hållbara.

För att få systematik i arbetet använder GöteborgsLokaler planeringsverktyget Hållbart evenemang, som täcker in många för bolaget viktiga frågor; tillgänglighet, säkerhet,

mångfald, cirkularitet, avfall och miljöpåverkan. Verktøyet utgörs av en checklista om över 100 parametrar inom områdena miljö, socialt och organisation. Ett evenemang klassas som hållbart om en viss andel av kriterierna uppfylls och man kan också välja att certifiera ett evenemang med hjälp av en extern revisor.

Nytt på julmarknaden i år var till exempel ekologisk glögg och ekologiska pepparkakor, ett pysseltält där barnen fick pyssla med naturprodukter och en fiskedamm med hållbar fångst i form av second hand-leksaker och böcker. Andra områden som fick sig en genomgång tack vare verktøyet var områden som avfall, mångfald, tillgänglighet och säkerhet.



HÅLLBART. GöteborgsLokalers julfirande på Tuve Torg fungerade som pilot för framtida, hållbara evenemang.

Utblick 2020

GöteborgsLokaler kommer att fortsätta att arbeta aktivt för att utveckla hållbarhetsarbetet under 2020. Bland annat genom att ta fram en ny hållbarhetsplan med utgångspunkt i de globala målen, bolagets nya energiplan och Göteborgs Stads nya miljöprogram. Den nya energiplanen beräknas bli klar till sommaren 2020 efter att alla energideklarationer på fastigheterna är uppdaterade. Planen tas fram för perioden 2021-2030 med målet att minska energiförbrukningen/öka energieffektiviteten samt se hur bolaget kan bidra till förnybara energikällor. En annan viktig del är bolagets arbete med

Hållbara evenemang som kommer att fortlöpa under 2020 på ett antal evenemang runt om i staden. Målsättningen är också att i slutet av 2020 börja agera i enighet med den nya fastighetsförvaltningsstrategin Hållbar förvaltning. Men det viktigaste som GöteborgsLokaler tar med sig under 2020 är att man i stort och smått, i de många besluten, reflekterar över hur bolaget kan agera mer hållbart.

Det är under detta decennium som de stora förändringarna kommer att behöva ske.



HELT NYTT HANDELSHUS. Det nya handelshuset på Selma Lagerlöfs Torg huserar en större livsmedelsbutik, vårdinrättningar, serveringar och en handfull andra verksamheter. Vid invigningen i augusti 2019 ringlade köerna långa utanför entréerna under hela dagen.

GÖTEBORGSLOKALER

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Besöksadress: Åvägen 40

Postadress: Box 5265, 402 25 Göteborg

Tel 031 – 335 01 00

goteborgslokaler.se

En del av Göteborgs Stad



**Göteborgs
Stad**

