

# Årsredo- visning 2024



# Innehåll

<b>DET HÄR ÄR GÖTEBORGSLOKALER.....</b>	<b>3</b>	<b>HÅLLBARHET .....</b>	<b>40</b>
<b>VÅR VD HAR ORDET.....</b>	<b>4</b>	Mål 7. Hållbar energi för alla .....	44
<b>ÅRSREDOVISNING .....</b>	<b>5</b>	Energimål.....	44
<b>FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE.....</b>	<b>5</b>	Pilotprojekt energieffektivisering .....	44
Ägarförhållande .....	6	Solceller .....	44
Ägardirektiv .....	6	Samverkan.....	44
Det kommunala ändamålet .....	6	Mål och utfall 2024 .....	45
Bolagets uppdrag .....	6	Fastighetsel .....	45
Bolagsstyrning .....	6	Fjärrvärme .....	45
Revisorer och lekmannarevisorer.....	6	Totalt .....	45
Väsentliga händelser .....	7	Utmaning 2025.....	45
Vision .....	8	Utblick 2030.....	45
Affärsidé.....	8	Mål 8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt .....	46
Värdegrund.....	8	Personal.....	46
GöteborgsLokalers handelsplatser.....	9	Arbetsmiljö.....	46
GöteborgsLokalers fastigheter .....	10	Medarbetarundersökning .....	46
Ägda fastigheter.....	10	Ekonomisk tillväxt .....	46
Externförvaltning .....	10	Mål och utfall 2024 .....	46
Lokaler för handel och kontor i Göteborg.....	12	Utmaning 2025.....	46
Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden .....	12	Utblick 2030.....	46
Vårväderstorget - en grönskande och trygg lokal handelsplats i förvandling.....	13	Mål 10. Minskad ojämlikhet .....	47
<b>FINANSIELL INFORMATION .....</b>	<b>14</b>	Tillgängliga torg.....	47
Intäkter och resultat.....	16	Superförvaltning.....	47
Förvaltningsfastigheter .....	16	Hållbara evenemang .....	47
Finansiering .....	16	Orange Day .....	47
Finansiella risker och känslighetsanalys.....	16	Leverantörer.....	47
Hållbarhetsredovisning.....	17	Mål och utfall 2024 .....	47
Utsikter 2025 .....	17	Utmaning 2025.....	47
Fem år i sammandrag.....	18	Utblick 2030.....	47
Styrelsens förslag till vinstdisposition.....	19	Mål 11. Hållbara städer och samhällen.....	48
Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen .....	19	Plats- och centrumutveckling.....	48
Yttrande från styrelsen enligt ABL 18 kap 4 § .....	19	15-minutersstaden .....	48
Finansiella rapporter .....	20	Mobilitet.....	48
Resultaträkning.....	20	Leveransboxar .....	48
Balansräkning.....	21	Samverkan.....	48
Kassaflödesanalys .....	24	Platssamverkan.....	48
Noter med redovisningsprinciper.....	25	Trygghetsarbete .....	49
Revisionsberättelse.....	34	Handla lokalt.....	49
Rapport om årsredovisningen .....	34	Miljöbyggnad silver .....	49
Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar.....	35	Klimatanpassning .....	49
Granskningsrapport för 2024.....	36	Biologisk mångfald .....	49
Styrelse, företagsledning och revisorer .....	37	Mål och utfall 2024 .....	49
Fastighetsförteckning.....	38	Utmaning 2025.....	49
		Utblick 2030.....	49
		Mål 12. Hållbar konsumtion och produktion.....	50
		Återbruk .....	50
		Kravställning .....	50
		Avfall .....	50
		Handslaget.....	50
		Hållbar konsumtion.....	51
		Mål och utfall 2024 .....	51
		Utmaning 2025.....	51
		Utblick 2030.....	51





FESTSTÄMMNING. I april 2024 invigdes det omgestaltade Vårväderstorget.

## Det här är GöteborgsLokaler

GöteborgsLokaler äger och förvaltar torg, butiks- och kontorslokaler i Göteborg. Hälften av de förvaltade ytorna ligger vid lokala torg. Målet är att skapa trivsamma, trygga och tillgängliga handelsplatser med ett gott utbud av det som göteborgaren behöver i sin vardag.

GöteborgsLokalers handelsplatser och lokaler bidrar till ett välfungerande vardagsliv för göteborgarna och ett lokalt näringsliv. En god tillgång till bra handel, service och trygga mötesplatser. GöteborgsLokaler bildades 1996, förvaltar 398 964 kvm, 2 350 avtal och 21 handelsplatser. Bolaget ägs av Göteborgs Stad vilket innebär att företaget arbetar för och med boende, besökare och företagare. För en hållbar stad – öppen för världen.

Förvaltade ytor, m <sup>2</sup>	398 964
Förvaltade hyresavtal	2 350
Totala intäkter, tkr	270 256
Fastighetsvärde, tkr	2 836 848
Rörelseresultat, tkr	38 374
Uthyrningsgrad m <sup>2</sup> , %	91,1
Resultat efter finansnetto, tkr	13 856
Synlig soliditet, %	31
Lokalhyresgästindex, eget ägda fastigheter	71
Boendes helhetsbetyg för torg, eget ägda torg	83,5

## Ett år av trygghet, hållbarhet och gemenskap

Att förvalta Göteborgs lokala torg och centrum innebär mer än att bara sköta byggnader och lokaler. Det handlar om att skapa miljöer som främjar trygghet, trivsel och gemenskap – för våra hyresgäster, besökare och alla som bor i vår stad. Under året som gått har vi på GöteborgsLokaler fortsatt att göra just detta, med både små och stora steg som tillsammans gör en märkbar skillnad.

När jag ser tillbaka på 2024 är det med stolthet och tacksamhet över vad vi har åstadkommit. Året har varit fyllt av utmaningar, men också av framgångar och milstolpar som stärker vår roll som förvaltare av stadens lokala handelsplatser. Med blicken redan riktad mot 2025 känns det inspirerande att se hur vi fortsätter bygga vidare på den grund vi lagt under det gångna året.

### Vårväderstorget – en nationell förebild

Årets absoluta höjdpunkt är utan tvekan förvandlingen av Vårväderstorget i Biskopsgården. Vad som en gång var ett torg med stora trygghetsutmaningar är idag Trädgårdstorget – en grönskande, välkomnande och trygg mötesplats. Genom att sätta en tydlig vision och arbeta tätt tillsammans med boende, hyresgäster och experter har vi skapat något unikt: Sveriges första trygghetscertifierade torg i ett utsatt område.

Arbetet har varit omfattande. Fasaderna har fått nya färger, jalousier har ersatts av trygghetsssäkrade glas och torget har fått unika sittmöbler, grönska och bättre belysning. Invigningen i april blev en fantastisk vecka fylld av festligheter, workshops och underhållning som lockade över 2 000 besökare. Det var en glädje att se hur torget fylldes av liv och möten, och det är med stolthet vi kan konstatera att boendes helhetsbetyg för torget har ökat från 79,4 till 88,9 – en förbättring som tydligt visar att våra insatser gör skillnad.

Vårväderstorgets resa har också väckt nationellt intresse. Under hösten fick vi besök av representanter från Stockholm som ville ta del av våra erfarenheter för deras arbete med att utveckla Rinkeby Torg.

Att kunna inspirera andra städer är ett kvitto på att vi är på rätt väg och stärker vår ambition att vara ledande inom trygghetsarbete och platsutveckling.

### Hållbarhet och framtidstänkande

Parallellt med våra trygghetsinsatser har vi fortsatt vårt arbete med hållbarhet. Under året har vi installerat nya solcellsanläggningar i Biskopsgården och Hjällbo som tillsammans kommer att producera 95 000 kWh per år. Det är ett viktigt steg i vår långsiktiga strategi att minska energiförbrukningen och bidra till Göteborgs mål om en klimatneutral stad.

Vi har också färdigställt renoveringen av vår kulturhistoriskt värdefulla fastighet på Haga Kyrkogata 6. Med noggrant utvalda material som återvunnet tegel och kalkbruk har vi lyckats kombinera hållbarhet med bevarandet av byggnadens unika karaktär. Den här typen av projekt visar att vi kan förena tradition och innovation på ett sätt som stärker både fastigheterna och staden.

### Gemenskap och glädje på våra torg

Under sommaren har våra torg återigen varit fyllda av liv och rörelse tack vare vår populära aktivitet *Sommartorget*. Med aktiviteter som pingis, köphest-turneringar och ansiktsmålning har vi skapat meningsfulla sommarminnen för över 2 000 barn och unga. Initiativet är en viktig del av vårt arbete för att skapa trygga och inspirerande miljöer, särskilt i våra mest utsatta områden.

Ett annat framgångsrikt initiativ är vår kampanj 'Locals of Gbg', där vi lyfter fram eldsjälarna som driver verksamheter på våra torg. Genom att synas på stadens spårvagnar och i sociala medier har våra Locals blivit ansiktena utåt för våra handelsplatser. Kampanjen har nått över 290 000 människor digitalt och bidragit till att stärka banden mellan våra hyresgäster och deras kunder.

### Inspirerande möten och lärande

Under året har vi också satsat på att stärka banden till våra hyresgäster genom inspirerande utbildningar och nätverksträffar. Högpunkten var vår kväll på Clarion Hotel Karlatornet i oktober, där vi bjöd på en föreläsning med Marika Carlsson. Med humor och insikter fick hon oss att reflektera över fördomar och bemötande – frågor som är viktiga i alla våra möten, både på torgen och i arbetslivet. Kvällen bjöd också på en inblick i Lisebergs arbete med att skapa magiska upplevelser, god mat och en spektakulär utsikt från Karlatornets topp.

### Medarbetarna – hjärtat i vår verksamhet

Ingen av årets framgångar hade varit möjliga utan våra fantastiska medarbetare. Det är därför extra glädjande att vi för andra året i rad har fått högsta betyg i Great Place to Works medarbetarundersökning. Att 100 % av våra medarbetare tycker att GöteborgsLokaler är en riktigt bra arbetsplats är ett kvitto på att vi tillsammans skapar en kultur där trivsel, engagemang och samarbete står i fokus.

### Framtidens Göteborg

När vi nu blickar framåt mot 2025 står vi inför nya möjligheter och utmaningar. I år kommer Hjällbo Centrum att genomgå en omfattande förvandling. Med erfarenheterna från Vårväderstorget som modell kommer vi att arbeta för att skapa ett torg som präglas av färg, liv och trygghet. Ett nytt bibliotek, lekfulla ytor och bättre belysning är bara några av de insatser som kommer att göra Hjällbo Centrum till en ännu bättre plats för både boende och besökare.

Med en stark ekonomi, låga vakanser och engagerade medarbetare ser vi fram emot att fortsätta vårt arbete med att göra Göteborg till en stad där alla känner sig hemma. Tack för att du följer vår resa – tillsammans bygger vi framtidens Göteborg.

Göteborg i februari 2025  
**Robert Hörnquist, VD**





# Årsredovisning

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, organisationsnummer 556082-4897 med säte i Göteborg, avger härmed redovisning av bolagets verksamhet under 2024.

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



## Ägarförhållande

Göteborgs Stads bolag ägs av koncernbolaget Göteborgs Stadshus AB. Inom koncernen är bolagen indelade i sju underkoncerner efter olika områden. Förvaltnings AB Framtiden är moderbolag inom bostadskoncernen med dotterbolagen Framtiden Byggutveckling, Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder, Egnahemsbolaget, GöteborgsLokaler och Störningsjouren. Bolaget är ett kommunalt aktiebolag och Göteborgs Stad utser styrelseledamöter, lekmannarevisorer och revisorer.

## Ägardirektiv

GöteborgsLokalers uppdrag beskrivs i det ägardirektiv som beslutades av kommunfullmäktige i Göteborgs Stad i september 2023. Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning utgör tillsammans med bolagsordning och detta ägardirektiv underlaget för kommunfullmäktiges styrning av bolaget. Genom ägardirektivet anger kommunfullmäktige ändamålet och den långsiktiga viljeriktningen för bolagets verksamhet samt krav och förväntan på bolaget. Direktivet syftar till att skapa förutsättningar för ett effektivt styrelsearbete, en aktiv ägarstyrning och uppsikt över bolaget.

### Det kommunala ändamålet

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler ska verka för fungerande lokala torg i syfte att säkerställa utvecklingen och boendekvaliteten i Göteborg.

### Bolagets uppdrag

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler är ett bolag som äger och förvaltar kommersiella lokaler, främst vid de lokala torgen. 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.

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler ska bedriva kostnadseffektiv och rationell fastighetsförvaltning. Bolagets uppdrag består i att förvalta och utveckla det egna fastighetsbeståndet samt bedriva externförvaltning för bolag inom Göteborgs Stadshuskoncern samt förvaltningar i staden. Bolaget ska säkerställa bästa möjliga helhetslösningar och hitta långsiktiga 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 servicenivå som matchar kundernas behov. Förvaltnings AB GöteborgsLokaler ska genom ett ömsesidigt samarbete med andra fastighetsägare och övriga intressenter arbeta för trygghets- och trivselskapande åtgärder på handelsplatserna.

Förvaltnings AB 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 hållbarhetsperspektivets tre dimensioner väl fungerande sätt.

Bolaget ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och låta ett helhetstänkande, som beaktar såväl sociala som ekologiska och ekonomiska aspekter, vara vägledande vid fullgörande av sitt uppdrag. Barnperspektivet, fysisk tillgänglighet och närheten till grönområdet är andra viktiga utgångspunkter i planeringen av nya områden.

Bolaget ska främja integration och motverka diskriminering. Bolaget ska i samverkan med andra aktörer inom staden och tillsammans med andra hyresvärdar bidra till en god bostadssocial situation i Göteborg.

Bolaget ska aktivt sträva efter att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i nyproduktion, ombyggnation och förvaltning. Bolaget ska ge lokalhyresgästerna goda förutsättningar att ta eget ansvar för den

miljöpåverkan som uppkommer i den egna verksamheten.

Bolaget ska medverka i nationell och internationell kunskapsutveckling och erfarenhetsutbyte kring nya metoder och modeller för byggande, förvaltning och stadsutveckling. Bolagets dialog med Göteborgssamhället är viktig och ska präglas av öppenhet.

I bolagsövergripande dialog som förväntas få stort massmedialt utrymme eller kan få påverkan på koncernen i övrigt ska bolaget samråda med moderbolaget.

Förvaltnings AB GöteborgsLokalers verksamhet styrs, förutom av detta ägardirektiv, av styrande dokument som fastställts av kommunstyrelse, kommunfullmäktige, Stadshus AB eller av Förvaltnings AB Framtiden. Koncernrapportering ska ske enligt av moderbolaget fastställd instruktion.

Ägardirektivet finns i sin helhet att läsa på GöteborgsLokalers hemsida.

## Bolagsstyrning

GöteborgsLokaler har kalenderår som redovisningsperiod. Senaste årsredovisningen godkändes på årsstämman 2024-03-07. Bolagets ettåriga plan har som utgångspunkt Framtidenkoncernens fleråriga affärsplan, inriktningsdokumentet och ägardirektivet. Som ytterligare utgångspunkt har organisationen också Göteborgs Stads budget med kommunfullmäktiges prioriterade mål och uppdrag. Baserat på dessa förutsättningar utformar företaget handlingsplaner för handelsplatserna samt bolagets funktioner och avdelningar. Alla medarbetare är involverade i denna process för att bidra till att skapa och genomföra planerna.

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, huvudprocessen är Förvaltning. Bolaget gör årligen 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.

GöteborgsLokaler är certifierade inom ISO 9001 Kvalitet (sedan 2015), ISO 14001 Miljö (sedan 2018) och ISO 45001 Arbetsmiljö (sedan 2020).

### 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.

## Väsentliga händelser

GöteborgsLokalers uppdrag är att förvalta kommersiella lokaler för handel och service, kontor och offentlig verksamhet. En stor del av lokalerna finns vid de lokala torgen. Utöver bolagets ordinarie verksamhet beskrivs nedan de större väsentliga händelser som skett under 2024.

- Som en del i Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden har GöteborgsLokaler under 2024 fastighets- och platsutvecklat Vårväderstorget. Vårväderstorget har omgestaltats till Trädgårdstorget och blir en del i den framtida visionen Trädgårdsstaden som skall skapas i Biskopsgården. Arbetet med att fastighets- och platsutveckla Hjällbo Centrum är startat. Under året har bolaget gjort förstudier, haft ett flertal dialoger med olika intressenter, förankrat konceptförslag och påbörjat projektering.
- GöteborgsLokaler har gått i mål med trygghetscertifieringen av Vårväderstorget och en större invigning genomfördes i samband med färdigställandet av torget. Arbetet med Länsmanstorget pågår. I Hjällbo Centrum har arbetet intensifierats och i Bergsjön Centrum har bolaget genomfört arbeten i syfte att närma oss en trygghetscertifiering. BoTryggt 2030 är den modellen bolaget använder, vilken är framtagen av Stiftelsen Tryggare Sverige och handlar om att implementera situationell brottsprevention i stadsbyggandet, det vill säga att bygga bort brott och bygga in trygghet.
- Engelbrektsgatan är ombyggt och fastigheten är uthyrd till drygt 80 % i slutet av 2024. Bolaget har ett pågående ärende gällande en konkurs i samband med ombyggnationen av Engelbrektsgatan.
- I december tillträdde GöteborgsLokaler fastigheten Länsmansgårdens kyrka som förvärvades av Svenska Kyrkan. Fastigheten kommer att hyras ut i sin helhet till ett av koncernens bostadsbolag, som planerar att fylla huset med flera aktörer för att skapa sociala aktiviteter.
- Bland projekt inom underhåll och investeringar märks om- och tillbyggnaden av biblioteket i Hjällbo Centrum med invigning i januari 2025, samt Nötkärnans arbete med att färdigställa en vårdcentral på Dr Fries Torg.
- Under 2024 har ett energieffektiviseringsprojekt genomförts för att ta fram underlag till en pilot med målet att minska energiförbrukningen med 30 % till 2030. Genom åtgärder som återvinning av butikskyla från en matvaruleverantör minskas energiförbrukningen med 50 % årligen, vilket bidrar till både miljöbesparingar och ekonomiska fördelar samt ökar fastighetens värde. Om projektet visar positiva resultat under 2025 kan det implementeras i fler fastigheter inom beståndet.
- Inom plats- och centrumutveckling arbetar GöteborgsLokaler med marknadsföring och platsskapande aktiviteter och genomförde under 2024 runt 157 aktiviteter på de torg som har centrumutveckling, av dessa var 58 kvalitetssäkrade enligt en hållbarhetsstandard. En viktig satsning har varit Sommartorget som är en aktivitet med extra fokus på barnen i syfte att bidra till meningsfull fritid under sommarlovet. Alla bolagets evenemang är gratis att besöka och ta del av vilket är en viktig del för att bygga ett jämlikt Göteborg.
- För att utveckla handlarna och därigenom skapa bättre handelsplatser arbetar bolaget med utbildningar för lokalhyresgästerna. Utbildningarna utformas och specialanpassas i dialog med handlare och utifrån platsens förutsättningar.
- Fler administrativa arbetsuppgifter digitaliseras genom förbättrade digitala verktyg.
- Kommunikation och marknadsföring utvecklas kontinuerligt med fokus på digitala lösningar och kostnadseffektivitet.
- I maj månad 2024 genomförde GöteborgsLokaler en medarbetarundersökning med hjälp av verktyget Great Place to Work. Resultatet för bolaget blev 97 % positiva svar. 100 % av medarbetarna upplever GöteborgsLokaler som en mycket bra arbetsplats.
- Fokus: Kund. Företaget har startat sitt kundfokus-år med flera olika insatser och åtgärder för att förbättra bolagets värdindex och kundvårdsbetyg.
  - I slutet av året redovisades resultatet av Framtidenkoncernens stora bostadsundersökning i vilken det finns med ett antal frågor kring de lokala torgen. För GöteborgsLokalers eget ägda handelsplatser blev resultatet följande: (2023 års resultat inom parentes):
    - Helhetsbetygen för torget: 83,5 (81,9)
    - Tryggheten under butikernas öppettider: 88,1 (86,7)
    - Skötsel av torget (inomhus och utomhus): 86,8 (86,7)
 De sammanlagda betygsnivåerna ligger redan på en hög nivå och i 2024 års undersökning har betygen stigit ytterligare jämfört med mätningarna från 2023, 2022 och 2021.
- De flesta av GöteborgsLokalers hyresavtal är kopplade till KPI (konsumtprisindex), vilket har resulterat i hyreshöjningar på grund av den höga inflationen. För 2024 innebar detta en hyreshöjning på 6,5 % (10,9), en betydande ökning jämfört med tidigare års genomsnitt på 1,2 % per år (2015–2020). Den ökade inflationen och högre räntor har påverkat hyresgästerna direkt, samtidigt som kundernas minskade köpkraft har gjort 2024 till ett utmanande år för många lokalhyresgäster. Vakansgraden ligger kvar på samma nivå som föregående år, cirka 9 %, medan den reella vakansen ökar. Bolaget står trots det starkt då det även efter ökningen har låga vakansnivåer.

## Vision

### *GöteborgsLokaler gör göteborgarens vardag enklare.*

GöteborgsLokalers vision är framtagen tillsammans med alla bolagets medarbetare.

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 ljusst. Det känns vardagsnära och hemma.

## Värdegrund

GöteborgsLokalers värdegrund har tagits fram tillsammans med alla medarbetare och har sin grund i Göteborgs Stads fyra förhållningssätt.

### Mer än omtanke

- Vi bryr oss om och engagerar oss i varandra.
- Vi är inkluderande, visar respekt och tillit till varandra.
- Hos oss finns en varm välkomnande stämning som vi delar med oss av.
- Vi värnar humor och glädje, och bjuder gärna på oss själva.

*Göteborgs Stads förhållningssätt: Vi bryr oss*

### Mer än nöjd kund

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

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

## 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.

### Mer än kompetenta

- Vi tar oss tid att utvecklas – både som individer och bolag.
- Vi visar mod att pröva och vilja att tänka nytt.
- Vi tar eget ansvar att framföra tankar och idéer, har mod att prova och viljan att tänka nytt.
- Vi använder och utvecklar våra kompetenser samt delar gärna med oss till varandra.

*Göteborgs Stads förhållningssätt: Vi tänker nytt*

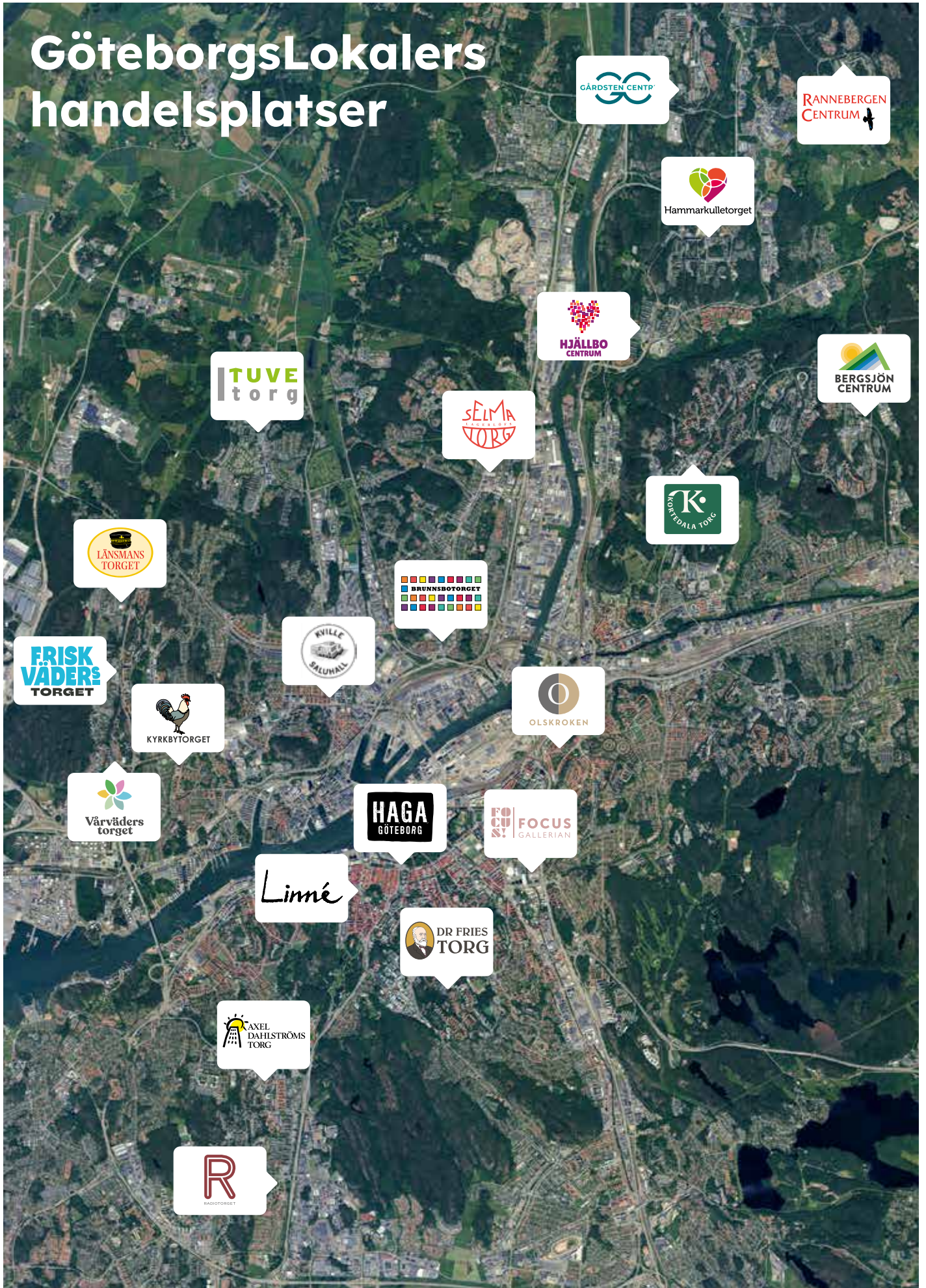
### Mer än kommersiellt

- Vi tänker helhet och samverkar där vi kan göra nytta utifrån vårt uppdrag.
- Vi tar eget ansvar och går i mål med våra uppdrag.
- Vi gör skillnad genom vårt långsiktiga arbete och samhällsengagemang.
- Det vi gör är viktigt.

*Göteborgs Stads förhållningssätt: Vi arbetar tillsammans*



# GöteborgsLokalers handelsplatser





# GöteborgsLokalers fastigheter



GöteborgsLokalers fastighetsförvaltning arbetar utifrån två uppdrag:

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

## Ägda fastigheter

I de eget ägda fastigheterna är alla ytor kommersiella lokalytor. GöteborgsLokaler har totalförvaltning i dessa fastigheter med fastighetsägar- och driftsnetto ansvar. De kommersiella lokalerna i ägda fastigheter består i huvudsak av kontor, butiker och lager samt fritids- och samlingslokaler. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 163 010 kvadratmeter.

I stadsutvecklingsprojekt deltar GöteborgsLokaler såsom fastighetsägare tillsammans med Framtidenkoncernen och andra aktörer, till exempel i Hjällbo, Biskopsgården och Brunnsbo.

## Externförvaltning

Externförvaltningsuppdragen omfattar lokaler i enskilda hus eller i bostads- och parkeringshus. GöteborgsLokaler har totalförvaltningsuppdrag inklusive fastighetsutveckling med driftsnettoansvar för Göteborgs Stads Parkering AB för 14 965 kvadratmeter. Ekonomisk förvaltning med uthyrning och förädling har GöteborgsLokaler för bolagen inom Framtidenkoncernen och för stadens förvaltningar, 220 989 kvadratmeter. De externförvaltade lokalerna finns primärt i de bostadsområden där bostadskoncernen äger och förvaltar sina fastigheter. Den uthyrningsbara ytan för externförvaltningen uppgår till 235 954 kvadratmeter.

GöteborgsLokaler har också ett uppdrag att hantera hyresadministrationen för de lokalytor som ägs av Göteborgs Hamn, total yta 1 338 098 kvadratmeter.

När stadsutvecklingsprojekt uppkommer i externförvaltade områden kan GöteborgsLokaler bistå utifrån sin kompetens, på uppdrag av bostadsbolagen.





### GöteborgsLokalers totala förvaltning

	ANTAL KONTRAKT	YTA M <sup>2</sup>	HYRESVÄRDE* MNKR	BRUTTOVAKANS %
Externförvaltning	1 470	235 954	333	11,2 %
Ägda fastigheter	880	163 010	261	8,9 %
<b>Totalt</b>	<b>2 350</b>	<b>398 964</b>	<b>594</b>	<b>10,3 %</b>

\*HYRESVÄRDE AVSER 2024 ÅRSHYROR



## Lokaler för handel och kontor i Göteborg

Runt om i Göteborgsområdet planeras för nya kommersiella verksamheter, främst genom att förtäta och bygga om befintliga centrala platser, som exempel i området runt Centralstationen, Backaplan, Masthuggskajen och Gamlestaden. I de stora stadsutvecklingsprojekt som pågår i mellanstaden och ytterområdena planeras också för kommersiella verksamheter men med ett betydligt större inslag av bostäder.

I de centrala delarna av staden har nu Masthuggskajen tagit form med en bebyggelse som kännetecknas av höga hus med mycket kommersiellt innehåll och verksamheter i bottenplan. För SKF:s gamla lokaler i Gamlestaden utvecklar Stena Fastigheter en ny destination "District Bearing", projektet startades 2023. I Slakthusområdet utvecklar Higab de anrika Slakthusbyggnaderna till ett område inriktat mot mat och hantverk av hög kvalitet. Centralstationen med intilliggande bebyggelse är inne i en intensiv fas där hotell, kontor och kommersiell handel blandas med bostäder. Runt Korsvägen utvecklas nya ytor för kommersiella verksamheter. I centrum pågår stora omvandlingsprojekt där många äldre byggnader totalrenoveras, kompletteras och anpassas till dagens krav. Ett exempel på detta är kv. Johanna i Brunnsparken där 25 000 kvadratmeter kontor totalrenoveras eller byggs nytt i anslutning de äldre byggnaderna.

På Backaplan har förvandlingen påbörjats där fastigheter rivits, och den gamla handelsplatsen ska förvandlas till en tätbebyggd stadsmiljö. Med en blandning av bostäder, service, kontor, kultur och cityhandel är planen att Backaplan blir Hisingens centrum. Omvandlingen har startat med ett nybyggt kvarter och fortsatt byggnation kommer att pågå under de närmaste 15-20 åren. Detaljplanen för centrumdelen omfattar cirka 250 000 kvadratmeter yta varav runt 70 000 kvadratmeter består av verksamhetslokaler. Området är en viktig pusselbit för att knyta ihop staden över älven.

## Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden

Kommunfullmäktige i Göteborgs Stad fastslog i budget 2020 en ambition om att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden. Framtidenkoncernen, i vilken GöteborgsLokaler ingår, gavs en central roll i arbetet med att nå målet och tog mot den bakgrunden fram en koncerngemensam strategi för utvecklingsområden i juni 2020. Målet med strategin är att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2030 och utsatta områden år 2035.

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområdena består av tre delar:

- Superförvaltning 2020-2025

Samtidigt som Backaplan byggs ut kommer även Brunnsbo att genomgå en stadsutveckling i samband med en ny tågstation för Bohusbanan och den nya spårvägsdragningen längs med Litteraturgatan. Brunnsbo kommer att förtäta med cirka 130 000 kvadratmeter BTA bostäder och en ny centrumanläggning som utvecklas av GöteborgsLokaler.

I ytterstadens områden pågår stadsomvandlingsprojekt i till exempel Biskopsgården, Hjällbo, Hammarkullen och Kärra.

En reviderad handelsutredning för Göteborg publicerades i oktober 2020. Utredningen visade att behovet av nya handelsytor hade minskat jämfört med den tidigare utredningen. I rapporten föreslås lämpliga platser för nya handelsytor, där fyra centrala knutpunkter lyfts fram som särskilt betydelsefulla: Korsvägen, Gamlestaden, Backaplan och Järntorget. Beslutet att avstå från ett stort köpcentrum i evenemangsområdet, tillsammans med utredningens slutsatser, skapar möjligheter för Focushuset att utvecklas och moderniseras.

### Hyresmarknaden

De nybyggda och de totalrenoverade kontorsytorna efterfrågas av marknaden. Hittills har projekten nått en bra uthyrningsgrad. Hyrorna har också följt med i de senaste årens höga indexuppräknningar. Samtidigt har det stora tillskottet av moderna kontorsytor slagit mot det gamla beståndet. Vakansgraden i centrala Göteborg har ökat från 3-4 % upp mot 10-12 % för äldre fastigheter. Det har påverkat hyresnivån så att glappet mellan moderna och äldre kontor har ökat.

Handelns hyresnivåer har pressats under en längre tid på grund av ändrade köpbeteenden. Vakanserna som har uppstått i bottenvåningarna i attraktiva lägen har ofta fyllts av restauranger. Samtidigt finns nu signaler från marknaden att en viss ökning av omsättningen skett i vissa segment, och hyresnivån har stabiliserats.

- Framtidens stadsutveckling 2020-2030
- Framtidenkoncernens strategi för lokala torg i utvecklingsområden

De lokala torgen i utvecklingsområdena har stor betydelse för områdesutvecklingen och är en viktig del i arbetet med genomförandet av strategin för utvecklingsområdena. GöteborgsLokaler bidrar i arbetet med att få bort stadens områden från polisens lista genom sitt arbete med de torg bolaget äger och förvaltar.

Under 2024 har GöteborgsLokaler fastighet- och platsutvecklat Vårväderstorget och Länsmanstorget som en del av stadsutvecklingen i Biskopsgården. I Hjällbo ingår bolaget i samverkansgrupp för stadsutveckling, med både allmännyttiga och privata aktörer. Under 2024-2025 genomför GöteborgsLokaler fastighet- och platsutveckling på Hjällbo Centrum och dess torgyta.

# Vårväderstorget - en grönskande och trygg lokal handelsplats i förvandling



**EFTER OCH FÖRE.** Vårväderstorget har fått ett rejält ansiktslyft med nya sittmöbler, nya planteringar och ny färgskala.

**FÖRE OMBYGGNADEN 2024.** SAMMA VY TILL VÄNSTER.

GöteborgsLokaler har under 2023-2024 genomfört omfattande satsningar på Vårväderstorget, den största handels- och mötesplatsen i Biskopsgården. I enlighet med Göteborgs Stads vision om en framtida trädgårdsstad, har torget genomgått en omvandling för att bli Trädgårdstorget – en trygg och grönskande plats som möter de lokala invånarnas behov av handel, service och mötesplats samt bidrar till en positiv stadsutveckling.

## Omgestaltning utifrån en tydlig vision

Tillsammans med verksamheterna på torget, dialoger med besökare, undersökningar och trygghetsinventeringar tog GöteborgsLokaler fram en vision samt handlingsplan för att utveckla och gestalta om torget.

Omgestaltningen av Vårväderstorget har resulterat i ett mer inbjudande och grönt torg, med unika mötesplatser och en förbättrad handelsmiljö. Fasader och tak har fått nya, ljusa färger inspirerade av naturens grönska. Nya verksamheter inom handel, service och kultur har öppnats, och befintliga aktörer har fått uppgraderade fasader och skyltfönster. Det inkluderande varumärkesarbetet har lett till en ny grafisk profil, med tydlig skyltning som gör det enkelt för besökare att hitta rätt.

– Vi har skapat en plats där människor kan mötas och trivas, mitt i den moderna trädgårdsstaden. Genom att öppna upp fasaderna och skapa en mer levande atmosfär, bidrar vi till en ökad känsla av trygghet och gemenskap, säger Cindy Jonsson, affärsutvecklingschef på GöteborgsLokaler.

## Trygghetscertifiering och innovativa säkerhetslösningar

Vårväderstorget har genomfört en trygghetscertifiering enligt BoTryggt2030-principerna och blivit Sveriges första trygghetscertifierade torg i ett utsatt område, ett arbete som uppmärksammats på såväl lokal

som nationell nivå. Med fokus på situationell brottsprevention och arkitektonisk design (CPTED) har åtgärder som bättre belysning, tydlig skyltning och borttagandet av jalousier från butikernas skyltfönster implementerats. Detta gör att besökare, oavsett tid på dygnet, möts av en ljus och öppen plats, vilket bidrar till den upplevda tryggheten.

För att säkerställa både estetik och säkerhet har alla skyltfönster och dörrar ersatts med 23 mm P7B skyddsglas, en åtgärd som stärker butikernas skalskydd samtidigt som det visuella intrycket förbättras.

– Det här är ett viktigt steg i vår strävan att skapa trygga och attraktiva handelsplatser. Handlarna är mycket positiva, och vi är glada att kunna bidra till att stärka både trygghet och trivsel i Biskopsgården, säger Anders Rydholm, fastighetsförvaltare på GöteborgsLokaler.

## En levande och grön mötesplats

En av de mest synliga förändringarna på Trädgårdstorget är det ökade inslaget av grönska och lekfull design. Nya, platsunika möbler och gröna planteringar har tillkommit, vilket skapar en trivsam och välkomnande miljö. Bland annat har ett långbord placerats centralt på torget, vilket bjuder in till spontana möten och socialt umgänge, samtidigt som fler träd och växter förstärker trädgårdskänslan.

## En del av Strategin för utvecklingsområden

Arbetet med Vårväderstorget är en del av Strategi för utvecklingsområden (se sid 12) med målet att ingen del av Göteborg ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2030. Biskopsgården är ett område som tidigare klassats som särskilt utsatt, men som flyttats ned på listan. Genom satsningen på Vårväderstorget visar GöteborgsLokaler hur bolaget som fastighetsägare kan spela en viktig roll i stadsutvecklingen.



# Finansiell information







## Intäkter och resultat

Bolagets hyresintäkter uppgick 2024 till 245,9 mnkr (220,4), vilket är en ökning med 25,5 mnkr mot föregående år. Ökningen beror främst på ökade indexhyror samt tillkommande förhyrningar främst inflyttning och uthyrning på Engelbrektsgratan. Per kvadratmeter uppgår hyresintäkten till 1 509 kr (1 364). Hyresbortfallet till följd av vakanser och rabatter minskade till 14,9 mnkr (18,5). Förvaltningsintäkterna om 24,1 mnkr (23,9) består huvudsakligen av arvoden för utförda förvaltningstjänster. Driftskostnader och centrala kostnader uppgår till totalt till -142,7 mnkr (-131,0). Årets underhåll uppgick till -30,3 mnkr (-43,7) vilket motsvarar 186 kronor per kvadratmeter (271). Bolagets finansnetto uppgick 2024 till -24,5 mnkr (-12,9).

Resultat efter finansiella poster uppgick till 13,9 mnkr (7,7). Årets resultat efter bokslutsdispositioner, koncernbidrag och skatt uppgick till 7,8 mnkr (5,4).

## Förvaltningsfastigheter

### Fastigheternas värde

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

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

Det verkliga värdet för 2024 är inhämtat från extern oberoende värderare.

Bolagets fastighetsbestånd har ett totalt avkastningsvärde på 2 837 mnkr (2 565) att jämföra med bokfört värde på 1 501 mnkr (1 178). Det totala värdet på 2 837 mnkr motsvarar 17 403 kr/m<sup>2</sup> (15 879).

Årets värdering innebär en ökning av avkastningsvärdet, se inledande not 13 för förklaringen av värdeförändringen.

### Investeringar

Årets investeringar uppgick till 91 mnkr (168) inklusive energiinvesteringar och förvärv. Engelbrektsgratan ombyggnadsprojekt har haft en succesiv inflyttning under 2024 och uppgick till 41 mnkr (108).

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

## Finansiering

### Finansiell organisation och riskhantering

All finansiell verksamhet och riskhantering är samordnad inom Framtiden-koncernen och hanteras av moderbolaget. Koncernens upplåning sker i första hand via Göteborgs Stads internbank inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten. Bolagets refinansieringsbehov under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad.

### Finansnettots utveckling

Riksbanken sänkte styrräntan vid fem tillfällen under året, i takt med att inflationen stabiliserades runt inflationsmålet, och uppgick vid årets slut till 2,5 %. Femårsräntan steg inledningsvis under året för att sedan falla tillbaka under kvartal tre. En viss höjning skedde i slutet av året till 2,5 %, vilket är 0,1 % högre än vid inledningen av året.

Beroende på högre räntenivå samt högre lånevolym har bolagets upplåningskostnad ökat under året.

GöteborgsLokalers finansnetto uppgick år 2024 till -24,5 mnkr (-12,9). I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäktsräntor samt positiv/negativ finansiell andel/nedskrivning i koncernföretag - mnkr (0,1). Aktiverad ränta i pågående projekt uppgick till 1,2 mnkr (5,5).

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 2,9 % (2,2) beräknat som finansnettot korrigerat för ränteintäkter, aktiverad ränta ställt i relation till genomsnittlig lånevolym under året.

### Finansiell ställning

GöteborgsLokaler har en stark finansiell ställning och det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 454 mnkr (448) och soliditeten uppgick till 31 % (31). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden med hänsyn till uppskjuten skatt uppgick bolagets justerade egna kapital till 1 570 mnkr (1 605), vilket gav en justerad soliditet på ca 58 % (59).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 918 mnkr (892). Bolaget har tillgång till såväl en koncernintern checkräkningskredit som en koncernintern lånelimit.

Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 61 % (76). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 32 % (35).

## Risk- och osäkerhetsfaktorer

### Räntor

Räntekostnaderna är normalt en av de enskilt största kostnadsposter för bolaget och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. En ytterligare riskfaktor är reglerna avseende ränteaavdragsbegränsning. Vid stigande räntor kan det innebära, förutom ökade räntekostnader, att fullt ränteaavdrag inte kan medges.

All finansiell verksamhet och riskhantering inom bolaget är samordnad och hanteras av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten.

### Finansiering

Nyupplåning krävs för bolagets investeringar i nyproduktion och därmed föreligger en finansieringsrisk. All finansiering samordnas av koncernens moderbolag. Upplåning sker i första hand i Göteborgs Stads internbank. Framtidenkoncernens behov av refinansiering och nyupplåning under de kommande 12 månaderna säkerställs av Göteborgs Stad.

Bolaget har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet, som vid årsskiftet uppgick till 58 % (59). Den finansiella risken begränsas av att huvuddelen av bolagets intäkter kommer från uthyrning av lokaler samt att vakansgraden är låg.

## Finansiella risker och känslighetsanalys

### Effekter på resultatet

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

## Effekter på årets resultat

	FÖRÄNDRING +/-	RESULTAT- EFFEKT MNKR
Hysesintäkter, brutto	1 %	+/- 2,6
Drifts- inkl. centrala kostnader	1 %	-/+ 1,4
Hysesbortfall	10 %	-/+ 1,5
Underhållskostnader	10 kr/m <sup>2</sup>	-/+ 1,6

**Kontraktens löptid**

De flesta hyreskontrakt, cirka 50 %, förfaller inom ett till tre år och hyresintäkterna är till största delen kopplade till konsumentprisindex. Större lokalhyresgäster har ofta längre kontrakt, fem till tio år, medan mindre oftast har kontraktstider på tre år.

**Hyresgäster**

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

På dagligvarusidan är Ica och Axfood de stora hyresgästerna. De tjugo största hyresgästerna står för cirka 83 % av hyresvärdet.

**Vakans**

Bruttovakansgraden för bolagets lokaler var vid årsskiftet 8,9 % (8,7), vilket motsvarar en yta om cirka 14 557 m<sup>2</sup> (14 131). En stor del av vakansen, cirka 8 974 m<sup>2</sup> (9 946) är avställda i väntan på ombyggnad. Den justerade bruttovakansen till reell vakans blir 3,4 % (2,6).

## Hållbarhetsredovisning

För information om Framtidenkoncernens hållbarhetsarbete hänvisas till Förvaltnings AB Framtidens, 556012-6012, års- och hållbarhetsredovisning för 2024 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på [www.framtiden.se](http://www.framtiden.se). GöteborgsLokaler omfattas inte av reglerna i årsredovisningslagen om att hållbarhetsredovisa. För mer information om GöteborgsLokalers hållbarhetsarbete, se längre fram i den här årsredovisningen.

## Utsikter 2025

**Fastighetsförvaltning**

Det samhällsekonomiska läget är fortsatt tuft, inflationen är för närvarande under målet på 2,5 % samtidigt som konjunkturen är svag i Sverige. De flesta av GöteborgsLokalers hyresavtal är kopplade till KPI, konsumentprisindex. Detta innebär en hyreshöjning på 1,57 % för 2025 (6,5 % för 2024). Fokus inom fastighetsförvaltningen kommer ligga på att behålla en hög uthyrningsgrad trots konjunkturen, en effektiv förvaltning för att uppnå låga driftskostnader och ett stabilt driftsnetto. GöteborgsLokaler kommer under 2025 fokusera extra på kundvård vilket innebär förbättra och utveckla bolagets tillgänglighet, bemötande, återkoppling, information samt kundräffar.

**Stads-, fastighets- och platsutveckling**

I Hjällbo Centrum har ett fastighets- och platsutveckling startat där biblio-

tekets färdigställts under 2024 och projektering av torget pågår. Under 2025 startar omvandlingen av torget som förväntas bli klar till hösten 2025. Parallellt pågår ett stadsutvecklingsprojekt där GöteborgsLokaler och Poseidon samverkar för fler bostäder vid torget. Projektet är med i startplanen 2025.

I bolagets kontorsfastighet på Engelbrektsgatan har inflyttningar och lokalanpassningar fortsatt under 2024. Fastigheten är vid årsskiftet 2024/2025 uthyrd till drygt 80 % och uthyrningen av resterande kvadratmeter fortsätter under 2025.

Underhåll och investeringar under 2025 har tyngdpunkt på solceller, klimatskal och utveckling av tekniska system i fastigheterna.

Under 2024 pågår arbetet med ny detaljplan för fastigheten Avenyn 18 i kombination med ett upprustningsprojekt av Avenyn, ett samarbetsprojekt mellan fastighetsägare och Göteborgs Stad. Bolagets bedömning är att detaljplanen kommer att starta under 2025.

I Brunnsbo pågår ett stadsutvecklingsprojekt som innebär förtätning av bostäder och flytt av befintligt torg, ny spårvagnsdragning och ny tågstation. GöteborgsLokaler har börjat med införsäljning av nya Brunnsbotorget till nya hyresgäster.

**Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden**

I Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden fortsätter GöteborgsLokaler att bidra inom alla de tre delarna i strategin (läs mer på sid 12). GöteborgsLokaler är i mål med sina insatser inom Superförvaltningen och utmaningen framöver är att bibehålla och fortsätta utveckla de insatser som ger störst önskade effekter. Under 2025 kommer en uppdaterad strategi för Framtidenkoncernens fortsatta arbete med de utsatta områdena i Göteborg.

**Hållbarhet**

Prioriterat fokusområde för 2025 är biologisk mångfald. En pilotstudie kommer att genomföras för att undersöka hur biologisk mångfald kan stärkas på torgen, bland annat genom samverkan med andra markägare. Hållbarhetsarbetet under 2025 kommer vidare att fokusera på lägre klimatpåverkan från energiförbrukning samt från renovering och nybyggnation. Fokusområdet energieffektivisering från 2024 fortsätter genom ett större energi-effektiviseringsprojekt i Bergsjön med halverad energiförbrukning samt genom investeringar i solceller. Arbetet med att ställa om till en cirkulär byggprocess fortsätter, med fokus på minskat rivande och ökat återbruk. Målet är att prioritera återbrukat material i första hand till år 2025. Samtidigt strävas det efter att halvera klimatpåverkan vid byggnation och renovering. Detta uppnås bland annat genom användning av mer klimatsmarta material.

**HR och digitalisering**

Inom HR fortsätter GöteborgsLokaler sitt kvalitetsarbete inom ramen för bolagets certifiering ISO 45001:2018. Arbetsmiljön ska fortsatt ligga i framkant och GöteborgsLokaler skall vara en säker, trygg och inkluderande arbetsplats. Bolaget skall ta väl hand om det engagemang som finns bland medarbetarna.

GöteborgsLokaler kommer att fortsätta att vidareutveckla digitala lösningar för att skapa nytta för hyresgäster och medarbetare samt för minskad administration. Informationssäkerhet och vaksamhet kring informationspåverkan är två viktiga områden för bolaget.

**Ekonomi och påverkan på resultatet**

GöteborgsLokaler förväntas göra ett positivt resultat efter finansnetto 2025.



## Fem år i sammandrag

(För definitioner, se not 25)

BELOPP I MNKR OM EJ ANNAT ANGES	2024	2023	2022	2021	2020
<b>RESULTATRÄKNING</b>					
Hyresintäkter, brutto	260,8	238,9	211,1	204,7	213,2
Hyresbortfall	-14,9	-18,5	-19,3	-21	-20,8
Hyresintäkter, netto	245,9	220,4	191,8	183,7	192,4
Förvaltningsintäkter	24,1	23,9	23,9	31,3	24,6
Driftskostnader	-135,3	-123,8	-116,6	-115	-104,7
Underhållskostnader	-30,3	-43,7	-23,3	-19,3	-23,8
Fastighetskatt	-7,4	-7,8	-7,8	-7,3	-7,5
Driftsöverskott	97,0	69	68	73,4	81
Avskrivningar i förvaltningen	-51,5	-41,7	-41,8	-45	-44,1
Nedskrivningar och återförda nedskrivningar	-	-	-	-	-
Centrala kostnader	-7,4	-7,2	-6,8	-6,2	-6,7
Övriga rörelseintäkter	0,2	0,4	0,1	28,2	33,1
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-59,9	-33
Finansnetto	-24,5	-12,9	-7,9	-8	-16,4
Resultat efter finansnetto	13,9	7,7	11,6	-17,5	13,9
Bokslutsdispositioner	-4,1	-0,9	2,7	17,8	-7,8
Skatt på årets resultat	-2,0	-1,4	-2,9	0	-2,2
<b>Årets resultat</b>	<b>7,8</b>	<b>5,4</b>	<b>11,3</b>	<b>0,2</b>	<b>3,9</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>					
Fastigheter	1 422,1	1 094,3	1 057,2	1 046,9	1 138,4
Övriga anläggningstillgångar	188,6	475,6	388,9	298,3	249,6
Omsättningstillgångar	50,5	49,4	45,9	92,1	35
Eget kapital	454,3	447,6	445,3	434	421,8
Obeskattade reserver	72,8	72,4	66,5	65,2	64,7
Avsättningar	63,6	66,2	66,1	63,2	63,3
Låneskulder (räntebärande)	930,0	850	740	640	640
Rörelseskulder	140,5	183,1	174,2	234,5	233,3
<b>FASTIGHETER</b>					
Skattvärden	891,9	824,9	829,3	773,4	786,3
Lokalyta, m <sup>2</sup>	163 010	161 509	160 895	160 365	177 256
Fastighetsinvesteringar	89	167	146	139	87
Avkastningsvärde	2 836,8	2 564,60	2 459,30	2 311,10	2 177,60

BELOPP I MNKR OM EJ ANNAT ANGES	2024	2023	2022	2021	2020
<b>FINANSIERING</b>					
Soliditet, %	31	31	33	34	33
Justerad soliditet, %	58	59	62	60	56
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,7	6,5	4,3	6,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,9	1,6	1,7	1,5
Genomsnittlig låneränta, %	2,9	2,2	1,3	1,1	1,4
Kassaflöde, exkl investeringar	65,4	49,4	53,4	58,2	58
<b>PERSONAL</b>					
Medelantal anställda	50	51	48	65	63
Sjukfrånvaro, %	1,8	0,6	1	2,7	3,8
<b>FÖRVALTNING</b>					
Bruttohyra lokaler, kr/m <sup>2</sup>	1 600	1 479	1 312	1 276	1 203
Hyresbortfall lokaler, kr/m <sup>2</sup>	-91	-115	-120	-131	-117
Driftskostnader, kr/m <sup>2</sup>	-830	-767	725	717	591
Underhållskostnader, kr/m <sup>2</sup>	-186	-271	145	121	134
Centrala kostnader kr/m <sup>2</sup>	-45	-45	42	39	38
Driftsöverskott, kr/m <sup>2</sup>	595	427	422	458	457
Vakansgrad lokaler, %	8,9	8,7	12,2	13,1	13

## Styrelsens förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står (kronor):

Ingående balanserade vinstmedel	381 140 353
Erhållna aktieägartillskott	2 937 800
Årets resultat	7 785 766
<b>Summa</b>	<b>391 863 919</b>

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

I ny räkning balanseras	391 863 919
<b>Summa</b>	<b>391 863 919</b>

## Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen

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

## Yttrande från styrelsen enligt ABL 18 kap 4 §

Styrelsens uppfattning är att det föreslagna koncernbidraget, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Det föreslagna koncernbidraget kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 st (försiktighetsregeln).

Det av styrelsen föreslagna koncernbidraget är ett led i en skattemässig disposition där bolaget kompenseras fullt ut av erhållet aktieägartillskott och en lägre aktuell skatt. Någon reell värdeöverföring har således inte skett.

## Finansiella rapporter

### Resultaträkning

TKR

	NOT	2024	2023
<b>INTÄKTER</b>			
Hysesintäkter	2, 6	245 929	220 375
Förvaltningsintäkter	3, 6	24 110	23 914
<b>Summa intäkter</b>		<b>270 039</b>	<b>244 289</b>
<b>KOSTNADER I FASTIGHETFÖRVALTNINGEN</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6	-135 323	-123 800
Underhållskostnader		-30 323	-43 693
Fastighetsskatt		-7 361	-7 757
<b>Summa kostnader i fastighetsförvaltningen</b>		<b>-173 007</b>	<b>-175 250</b>
<b>Driftsöverskott</b>			
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	-51 518	-41 670
<b>Bruttoresultat</b>		<b>45 514</b>	<b>27 369</b>
Centrala kostnader	5, 8	-7 357	-7 203
Övriga rörelseintäkter	6, 9	217	411
Övriga rörelsekostnader	5, 9	-	-
		<b>-7 140</b>	<b>-6 792</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>38 374</b>	<b>20 577</b>
<b>Finansnetto</b>	10, 14	<b>-24 518</b>	<b>-12 851</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
Bokslutsdispositioner	11	-4 058	-876
Skatt på årets resultat	12	-2 012	-1 412
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>7 786</b>	<b>5 438</b>



## Balansräkning

TKR

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	13		
Förvaltningsfastigheter		1 422 063	1 094 320
Inventarier och övriga anläggningstillgångar		82 436	85 170
Pågående ombyggnad		61 949	344 820
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		1 566 448	1 524 310
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14	44 166	45 576
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Långfristiga fordringar		15	15
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		44 221	45 631
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		1 610 669	1 569 941
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Korta fordringar</i>			
Kundfordringar		460	975
Fordringar hos koncernbolag		14 737	7 331
Kortfristig fordran mot Göteborgs Stad		351	234
Övriga fordringar		32 784	35 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 171	5 221
<i>Summa korta fordringar</i>		50 503	49 368
<i>Kassa och bank</i>		-	-
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		50 503	49 368
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 661 172</b>	<b>1 619 309</b>

Balansräkning (tkr) forts.

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000	1 000
Uppskrivningsfond		54 050	54 050
Reservfond		7 400	7 400
<i>Summa bundet eget kapital</i>		62 450	62 450
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		384 078	379 672
Årets resultat		7 786	5 438
<i>Summa fritt eget kapital</i>		391 864	385 110
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>454 314</b>	<b>447 560</b>

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	11	72 783	72 425
<i>Summa obeskattade reserver</i>		72 783	72 425
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Uppskjuten skatteskuld	16	63 606	66 178
<i>Summa avsättningar</i>		63 606	66 178
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden	17	930 000	850 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		930 000	850 000
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		52 107	57 011
Skulder till koncernbolag		1 237	42 283
Skulder till Göteborgs Stad		7 654	9 241
Skatteskuld		6 021	1 500
Övriga skulder		1 592	1 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	71 858	71 454
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		140 469	183 146
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 661 172</b>	<b>1 619 309</b>

	AKTIEKAPITAL	UPPSKRIV- NINGSFOND	RESERVFOND	FRITT EGET KAPITAL
Ingående balans 2023-01-01	1 000	54 050	7 400	382 848
Utdelning				-3 176
Årets resultat				5 438
<b>Utgående balans 2023-12-31</b>	<b>1 000</b>	<b>54 050</b>	<b>7 400</b>	<b>385 110</b>
Ingående balans 2024-01-01	1 000	54 050	7 400	385 110
Erhållna aktieägartillskott				2 938
Utdelning				-3 970
<b>Årets resultat</b>				<b>7 786</b>
<b>Utgående balans 2024-12-31</b>	<b>1 000</b>	<b>54 050</b>	<b>7 400</b>	<b>391 864</b>

Aktiekapitalet utgörs av 10 000 aktier med kvotvärde 100 kr.



## Kassaflödesanalys

TKR

	NOT	2024	2023
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>			
Rörelseresultat		38 374	20 577
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	20	47 418	42 752
Erhållen ränta		153	79
Erlagd ränta		-24 245	-12 173
Betald skatt			-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>61 700</b>	<b>51 235</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>	21	<b>-12 976</b>	<b>-3 824</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>48 724</b>	<b>47 411</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i byggnader och pågående ombyggnad		-88 825	-165 132
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-732	-2 785
Minskning finansiella anläggningstillgångar		1 405	1 426
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-88 152</b>	<b>-166 491</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden		38 398	118 256
Koncernbidrag		5 000	4 000
Utdelning		-3 970	-3 176
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>39 428</b>	<b>119 080</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>			
Outnyttjade kreditlöften		212 308	158 398
<b>Summa disponibla medel</b>	17	<b>212 308</b>	<b>158 398</b>
<b>RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD</b>			
Nettolåneskuld vid årets ingång		-891 602	-773 346
Ökning/minskning av koncernintern skuld		-38 398	-118 256
<b>Räntebärande nettolåneskuld</b>		<b>-930 000</b>	<b>-891 602</b>

# 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. Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor.

#### 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 förvaltningstjänster. 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.

#### 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 värdetegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, byggnadsinventarier, mark och markanläggningar. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för aktiveringar och uppskrivningar samt med avdrag för planenliga avskrivningar och nedskrivningar.

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

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

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

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

Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

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

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

### Pågående ny- och ombyggnationer

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

### 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 återvinnas 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

HYRESINTÄKTER	2024	2023
Lokaler	239 321	215 320
Övrigt	6 608	5 055
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>245 929</b>	<b>220 375</b>

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

LOKALER	2024	2023
Inom ett år	252 142	231 253
1-5 år	745 226	698 975
> 5 år	312 318	327 414
<b>Summa</b>	<b>1 309 686</b>	<b>1 257 642</b>

Av bolagets kontraktportfölj per 2024-12-31 är 1 % (1) av hyresvärdet (årshyror) uppsägningsbart inom ett år, 58 % (64) senare än ett år men inom fem år och 41 % (35) senare än fem år.

De flesta hyreskontrakt, cirka 34 % (32), 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

	2024	2023
Förvaltningsuppdrag	23 954	23 766
Övrigt	156	148
<b>Summa förvaltningsintäkter</b>	<b>24 110</b>	<b>23 914</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Värme	-14 459	-12 104
El och gas	-9 830	-7 232
Vatten och avlopp	-3 075	-2 634
Avfallshantering	-3 149	-2 917
Fastighetsskötsel	-13 201	-14 457
Reparationer	-6 727	-6 229
Driftsadministration	-75 625	-68 340
Övriga driftskostnader	-9 257	-9 887
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-135 323</b>	<b>-123 800</b>

## Operationella leasingkostnader

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

	2024	2023
Inom ett år	4 144	4 205
1-5 år	3 965	7 795
> 5 år	-	-
<b>Summa</b>	<b>8 109</b>	<b>12 000</b>
Räkenskaps årets betalda leasingavgifter	4 332	4 069

## Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

	2024	2023
<b>Medelantal anställda</b>		
Kvinnor	29	30
Män	21	21
<b>Summa medelantal anställda</b>	<b>50</b>	<b>51</b>
<i>Redovisning av könsfördelning i styrelse och företagsledning, andel kvinnor</i>		
Styrelsen	43 %	43 %
Övriga ledande befattningshavare	33 %	50 %
<b>Löner och ersättningar samt sociala kostnader inklusive personalkostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	-32 398	-31 421
Sociala kostnader	-17 813	-16 979
<b>Summa löner och ersättningar</b>	<b>-50 211</b>	<b>-48 400</b>
(varav pensionskostnad)	(-4 823)	(-4 074)
Av företagets pensionskostnader avser 397 tkr (396) företagets vd.		
<b>Löner och ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda</b>		
Vd, styrelse	-1 432	-1 405
Övriga anställda	-30 966	-30 016
<b>Summa löner och ersättningar</b>	<b>-32 398</b>	<b>-31 421</b>

Något bonussystem finns inte 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 Upplýsingar om närstående samt koncern-interna transaktioner

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler är dotterbolag till moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden med koncernorganisationsnummer 556012-6012. 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

	2024	2023
<i>Andel av totala intäkter</i>		
Koncernbolag	11 %	10 %
Göteborgs Stad	38 %	40 %
<i>Andel av totala kostnader i rörelseverksamhet</i>		
Koncernbolag	3 %	2 %
Göteborgs Stad	21 %	18 %

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

	2024	2023
<i>Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen</i>		
Immateriella anläggningkostnader	-	-
Markanläggningar	-1 520	-1 071
Byggnader	-44 642	-35 492
Byggnadsinventarier	-5 278	-5 028
Bredbandsnät	-39	-40
Inventarier bredband	-39	-39
<b>Summa avskrivningar i fastighetsförvaltningen</b>	<b>-51 518</b>	<b>-41 670</b>
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>-51 518</b>	<b>-41 670</b>

### Not 8 Centrala kostnader

	2024	2023
Central kostnad	-7 357	-7 203
<b>Summa centrala kostnader</b>	<b>-7 357</b>	<b>-7 203</b>
I centrala kostnader ingår betalt arvode till revisionsbyrå:		
Revisionsarvode Ernst & Young Aktiebolag	-190	-186
Rådgivning Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	-13	-
<b>Summa arvode</b>	<b>-203</b>	<b>-186</b>

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekman-revision med 150 tkr (157).

### Not 9 Övriga rörelseintäkter och kostnader

	2024	2023
<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
Övrigt	217	411
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>217</b>	<b>411</b>
<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
Övrigt	-	-
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 10 Finansnetto

	2024	2023
<i>Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar</i>		
Utdelning	2	2
Resultat från andelar	-5	38
Ränteintäkter externt	151	77
<b>Summa finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar</b>	<b>148</b>	<b>117</b>
<i>Finansiella poster hänförliga till företagets skulder</i>		
Räntekostnader moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden	-25 892	-18 420
Räntekostnader externt	-9	-5
Aktiverad ränta	1 235	5 457
<b>Summa finansiella poster hänförliga till företagets skulder</b>	<b>-24 666</b>	<b>-12 968</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-24 518</b>	<b>-12 851</b>



## Not 11 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Avskrivningar utöver plan	-358	-5 876
Lämnade koncernbidrag till moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden	-3 700	5 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-4 058</b>	<b>-876</b>
IB Ackumulerade avskrivningar utöver plan	72 425	66 549
+ avsättning	358	5 876
<b>UB Ackumulerade avskrivningar utöver plan</b>	<b>72 783</b>	<b>72 425</b>
IB Summa obeskattade reserver	72 425	66 549
+ summa avsättningar	358	5 876
<b>UB Summa obeskattade reserver</b>	<b>72 783</b>	<b>72 425</b>

## Not 12 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt	-4 584	-1 333
Uppskjuten skatt avseende förändringar i temporära skillnader	2 572	-79
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-2 012</b>	<b>-1 412</b>

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

	2024	2023
Redovisat resultat före skatt	9 798	6 850
Skatt enligt gällande skattesats	-2 018	-1 411
Bokförda ej skattepliktiga intäkter	18	10
Bokförda ej avdragsgilla kostnader	-12	-11
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>-2 012</b>	<b>-1 412</b>

## Not 13 Förvaltningsfastigheter

MARKNADSVÄRDE	2024	2023
Ingående marknadsvärde	2 564 559	2 459 316
Investeringar	89 264	166 747
Förvärv	1 100	-
Övrig värdeförändring	181 925	-61 504
<b>Utgående marknadsvärde</b>	<b>2 836 848</b>	<b>2 564 559</b>

Vid varje årsskifte värderas bolagets fastighetsbestånd och varje fastighet åsätts ett marknadsvärde. Värdena ska spegla det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna marknaden. Marknadsvärdet är inhämtat från en extern oberoende värderare.

Värdet bestäms genom en avkastningsbaserad värderingsmetod grundat på kassaflödesanalyser med en kalkyltid på minst 10 år. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserade på värderarens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. I prognostiseringen av framtida kassaflöden tas hänsyn till objektets läge, användning, ålder och underhållsstatus. Hyresinbetalningarna baseras på befintliga hyreskontrakt och när kontrakten löper ut antas en marknadsmässig hyresnivå. Kostnader för drift, underhåll och adminis-

tration baseras på faktiska kostnader i kombination med erfarenheter från jämförbara objekt. Extern värderare besiktigar varje fastighet minst vart tredje år.

Direktavkastningskravet mellan fastigheterna varierar mellan 3,00 % (4,46) och 7,75 % (7,95) .

## Mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	63 081	63 081
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>63 081</b>	<b>63 081</b>
Ingående uppskrivning	69 295	69 295
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>69 295</b>	<b>69 295</b>
<b>Utgående bokfört restvärde mark</b>	<b>132 376</b>	<b>132 376</b>
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>201 399</b>	<b>198 304</b>

## Markanläggningar

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	24 505	24 505
Omklassificering	20 703	-
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>45 208</b>	<b>24 505</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 939	-5 868
Årets avskrivningar	-1 520	-1 071
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-8 459</b>	<b>-6 939</b>
<b>Utgående planenligt restvärde markanläggningar</b>	<b>36 749</b>	<b>17 566</b>

## Bredbandsnät byggnad

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	786	786
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>786</b>	<b>786</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-509	-469
Årets avskrivningar	-39	-40
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-548</b>	<b>-509</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>238</b>	<b>277</b>

**Byggnad**

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	1 839 078	1 765 372
Fastighetsköp	1 100	-
Under året överfört från pågående ombyggnad	352 141	73 706
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>2 192 319</b>	<b>1 839 078</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-870 688	-835 300
Årets avskrivningar	-44 538	-35 388
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-915 226</b>	<b>-870 688</b>
Ingående uppskrivningar	4 711	4 815
Årets avskrivning på uppskrivningar	-104	-104
<b>Utgående uppskrivningar</b>	<b>4 607</b>	<b>4 711</b>
Ingående nedskrivningar	-29 000	-29 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-29 000</b>	<b>-29 000</b>
<b>Utgående planenligt restvärde byggnad</b>	<b>1 252 700</b>	<b>944 101</b>
<b>Summa förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 422 063</b>	<b>1 094 320</b>
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>690 548</b>	<b>626 624</b>

Avskrivningar sker löpande på anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade nedskrivningar. Ackumulerade nedskrivningar utgör nedskrivningar brutto före avskrivning. Återstående kvarvarande ackumulerade nedskrivningar efter avskrivningar uppgår till 27 549 (27 839) tkr.

**Inventarier**

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	131 506	123 325
Inköp	242	441
Försäljning/utrangeringar	-	-505
Under året överfört från pågående ombyggnad	2 341	8 245
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>134 089</b>	<b>131 506</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-46 336	-41 774
Försäljningar/utrangeringar	505	505
Årets avskrivningar	-5 317	-5 067
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-51 148</b>	<b>-46 336</b>
<b>Utgående planenligt restvärde inventarier</b>	<b>82 941</b>	<b>85 170</b>

**Pågående ombyggnad**

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	344 820	260 377
Under året nedlagda kostnader	89 754	167 811
Under året kostnadsfört	4 100	-
Moms inklusive utfakturerat	-1 540	-
Under året överfört till anläggningstillgångar	-375 185	-83 368
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>61 949</b>	<b>344 820</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>61 949</b>	<b>344 820</b>

**Not 14 Andelar i koncernföretag**

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	66 881	68 269
Återbetalda insatser	-1 426	-1 426
Årets anskaffning	21	-
Årets resultatandel	-5	38
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>65 471</b>	<b>66 881</b>
Ingående nedskrivningar	-21 305	-21 305
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-21 305</b>	<b>-21 305</b>
<b>Utgående planenligt restvärde andelar i koncernföretag</b>	<b>44 166</b>	<b>45 576</b>

Koncernföretag Dunfin Samfällighetsförening  
 Organisationsnummer 717918-3996  
 Antal andelar 1  
 Kapitalandel 95  
 Bokf. värde 43 769  
 Koncernföretagets har sitt säte i Göteborg och startade i början på 2018.  
 Koncernredovisning har inte upprättats i enlighet med årsredovisningslagen 7 kap §2.

Intresseföretag Hasslö Garagesamfällighetsförening  
 Organisationsnummer 717919-3458  
 Antal andelar 1  
 Kapitalandel 2  
 Bokf. värde 397  
 Intresseföretaget har sitt säte i Göteborg och startade i början på 2019.

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024	2023
Förutbetalda kostnader	2 171	4 981
Upplupna intäkter	-	240
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2 171</b>	<b>5 221</b>

Varav koncerninternt 1 371 1 373

**Not 16 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:

	2024	2023
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>		
Skillnad redovisat värde/skattemässigt värde fastighet	-63 606	-66 178
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>		
Övriga temporära skillnader	-	-
<b>Uppskjuten skuld/skattefordran, netto</b>	<b>-63 606</b>	<b>-66 178</b>

### Not 17 Skulder till moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden

	INOM 1 ÅR	1-5 ÅR
<i>Låneskulder</i>		
Skulder till moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden	-	930 000
<b>Summa låneskulder</b>	<b>-</b>	<b>930 000</b>

Lån har förnyats i januari 2025 med förfall januari 2026.

### Checkräkningskredit mot moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden

	2024	2023
Beviljad kreditlimit	200 000	200 000
Outnyttjad del	-212 308	-158 398
Utnyttjat kreditbelopp	-12 308	41 602

### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024	2023
Upplupna räntekostnader	2 105	1 684
Upplupna kostnader för underhåll	-	47
Upplupna pågående ombyggnadskostnader	2 900	-
Upplupna kostnader för el, värme och liknande	3 437	3 060
Upplupna personalkostnader	2 816	3 105
Förutbetalda hyresintäkter	59 515	61 341
Övriga poster	1 085	2 217
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>71 858</b>	<b>71 454</b>

Varav koncerninternt 30 273 24 755

### Not 19 Eventualförpliktelser

	2024	2023
Stämpelskatt vid fastighetsförvärv, för vilka uppskov erhållits	11 609	11 609
Ansvarsbelopp, arbetsgivarorganisationen Fastigo	629	585
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>12 238</b>	<b>12 194</b>

### Not 20 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet

	2024	2023
Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar avseende materiella anläggningstillgångar.	51 518	41 670
Övrigt	-4 100	1 082
<b>Summa justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet</b>	<b>47 418</b>	<b>42 752</b>

### Not 21 Kassaflöde från förändring i rörelsekapital

	2024	2023
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	-6 134	-2 424
Ökning (+) / minskning (-) av rörelse-skulder	-6 842	-1 400
<b>Summa kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>	<b>-12 976</b>	<b>-3 824</b>

### Not 22 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 eventuellt nedskrivningsbehov samt för information om verkligt värde i årsredovisningen.

För väsentliga pågående projekt görs interna värderingar för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov. Vid årsskiftet finns en projektfastighet.

I samband med årets värdering har inga nedskrivning eller reversering av tidigare gjorda nedskrivningar behövs göras på bolagets fastigheter eller andelar i intresse-företag.

### Not 23 Finansiell riskhantering

All finansiell verksamhet och riskhantering inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget under Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar som är upprättade inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer. De koncerngemensamma anvisningarna fastställer befogenheter, ansvar samt ramar för hantering av koncernens finansiella tillgångar och skulder och finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, valutarisk, likviditets- och refinansieringsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Bolagets likviditets- och finansieringsbehov samordnas av moderbolaget. Refinansiering av koncernens låneskuld som förfaller under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad. För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se Förvaltnings AB Framtidens årsredovisning.



**Not 24 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, reavinst/reaförlust på förvaltningsfastighet, nedskrivningar samt återförda nedskrivningar.

**Räntetäckningsgrad, ggr.** Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader avseende företagets skulder exklusive av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förhållande till finansiella kostnader avseende företagets 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/m<sup>2</sup>.** Bruttoresultat exklusive av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förvaltningen i förhållande till total yta.

**Not 25 Vinstdisposition****Förslag till vinstdisposition**

*Till årsstämman förfogande står:*

Ingående balanserade vinstmedel	381 140
Aktieägartillskott	2 938
Årets resultat	7 786
<b>Summa</b>	<b>391 864</b>

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

I ny räkning balanseras	391 864
<b>Summa</b>	<b>391 864</b>

**Not 26 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknas den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 11 mars 2025.

Göteborg den dag som framgår av ledamöters elektroniska underskrifter

Ingela Tuvegran  
*Styrelseordförande*

Pontus Varga  
*Vice ordförande*

Kristoffer Filipsson

Peter Olausson

Robert Hörnquist  
*Verkställande direktör*

Cajsa Ottesjö

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den dag som framgår av revisors elektroniska underskrift. Ernst & Young Aktiebolag.

Granskningsrapport har lämnats den dag som framgår av lekmannarevisorernas elektroniska underskrifter.

Anders Linusson  
*Auktoriserad revisor*

Gun Cederborg  
*Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer*

Susanne Zetterberg Jensen

# 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 räkenskapsåret 2024. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 5-33 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Förvaltnings AB GöteborgsLokalers finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 1-4 samt 37-51. 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.



- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 av Förvaltnings AB GöteborgsLokaler för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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 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. 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, eller
- 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Ernst & Young AB

Anders Linusson  
Auktoriserad revisor

# Granskningsrapport för 2024

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

## Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Vi, lekmannarevisorer i Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, har granskat bolagets verksamhet under 2024. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lek-mannarevisorerna.

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv.

En sammanfattning av granskningen har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör i en granskningsredogörelse.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Göteborg den 5 februari 2025

Gun Cederborg  
*Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige  
i Göteborgs kommun*

Susanne Zetterberg Jensen  
*Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige  
i Göteborgs kommun*

## Styrelse, företagsledning och revisorer

<b>STYRELSE</b>		<b>FÖDD ÅR</b>	<b>INVALID ÅR</b>
Ingela Tuvegran	ordförande (S)	1951	2023
Pontus Varga	vice ordförande (M)	1964	2022
Cajsa Ottesjö	ledamot (V)	1949	2023
Peter Olausson	ledamot (D)	1975	2023
Kristoffer Filipsson	ledamot (C)	1987	2023
Peter Ljunggren	suppleant (M)	1975	2019
Johanna Azar	suppleant (MP)	1982	2023

<b>FÖRETAGSLEDNING</b>		<b>FÖDD ÅR</b>	<b>ANSTÄLLD ÅR</b>
Robert Hörnquist	verkställande direktör	1962	2011
Michael Bäckegren	vice vd/ekonomichef	1966	1997
Pia Johnson	marknads- och kommunikationschef	1970	1997
Magnus Feldt	fastighetschef	1965	2024
Bo Säljö	säkerhetschef/HR	1958	2006
Cindy Jonsson	affärsutvecklings- och centrumutvecklingschef	1970	2019

### REVISORER

Anders Linusson	Ernst & Young Aktiebolag
Gun Cederborg	lekmannarevisor
Susanne Zetterberg Jensen	lekmannarevisor



## Fastighetsförteckning

FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	Uthyrningsbar LOA* m <sup>2</sup>				TOTAL AREA	TAX. VÄRDE, TKR	BOKFÖRT VÄRDE**, TKR
		KONTOR	BUTIK	INDUSTRI - LAGER	ÖVRIGT			
Guldheden 62:1	Dr Fries Torg 6	161	0	116	1 686	1 963	0	4 206
Heden 24:12	Engelbrektsbg 69-71	6 705	0	0	25	6 730	203 000	337 913
Landala 10:25	Landalagången 3	0	0	0	1 780	1 780	0	29 063
Lorensberg 53:3	Kungssportsavenyn 18	687	795	0	0	1 482	49 400	40 334
Majorna 723:7	Karl Johansgatan 12	0	0	0	921	921	0	1 254
Sävenäs 66:2	Uddeholmogatan 5	202	0	0	326	528	0	233
Vasastaden 8:10	Haga Kyrkogata 6	1 509	0	0	0	1 509	0	26 750
<b>Summa Centrum</b>		<b>9 264</b>	<b>795</b>	<b>116</b>	<b>4 738</b>	<b>14 913</b>	<b>252 400</b>	<b>439 753</b>
Järnbrott 164:2	Topasgatan 58	700	0	46	2 700	3 446	0	20 624
Järnbrott 131:3	Högsbogatan 38	0	0	0	2 758	2 758	18 565	21 075
Järnbrott 82:3	Axel Dahlströms Torg 1	480	1 662	0	34	2 176	11 376	13 452
Järnbrott 83:2	Axel Dahlströms Torg 3	0	122	0	2 226	2 348	0	6 491
Styrsö 3:183	Brattenvägen 13	0	0	0	1 142	1 142	0	5 271
<b>Summa Väster</b>		<b>1 180</b>	<b>1 784</b>	<b>46</b>	<b>8 860</b>	<b>11 870</b>	<b>29 941</b>	<b>66 913</b>
Backa 1:3	Brunnsbotorget 3	0	2 018	766	0	2 784	13 384	12 510
Backa 104:1	Lisa Sass gata 22-24	2 875	0	0	46	2 921	16 690	17 031
Backa 104:7	Lisa Sass gata 12	0	0	0	4 154	4 154	69 568	45 585
Backa 255:1	Selma Lagerlöfs Torg	0	0	0	0	0	0	645
Backa 256:1	Selma Lagerlöfs Torg	5 080	0	0	296	5 376	0	171 943
Backa 257:1	Selma Lagerlöfs Torg	1 121	3 365	0	1 348	5 834	46 587	175 043
Biskopsgården 29:14	Vårväderstorget 6	1 692	5 394	1 747	3 136	11 969	56 746	64 183
Biskopsgården 31:3	Blåsvädersgatan 1	0	0	0	770	770	4 627	426
Biskopsgården 99:1	Höstvädersgatan 1	5 278	399	97	2 550	8 324	49 800	54 438
Biskopsgården 87:3	Länsmanstorget 2	0	2 634	244	46	2 924	10 926	20 291
Biskopsgården 90:1	Länsmanstorget 3	0	0	0	555	555	0	1 096
Biskopsgården 91:2	Länsmanstorget 1	0	0	0	1 377	1 377	0	6 701
Brämaregården 72:8	Virvelvindsgatan 8A	0	0	0	1 880	1 880	0	10 676
Brämaregården 78:1	Gustav Daléngsgatan 2	0	1 328	0	0	1 328	13 871	23 338
Kyrkbyn 89:6	Kyrkbytorget 6	0	135	23	1 708	1 866	0	5 354
Röd 135:1	Nordhagsvägen 2A	0	0	0	1 716	1 716	0	6 385
Tuve 10:149	Tuve Torg	0	0	0	0	0	0	0
Tuve 10:152	Tuve Torg 2	1 573	3 752	25	3 499	8 849	35 400	45 663
<b>Summa Hisingen</b>		<b>17 619</b>	<b>19 025</b>	<b>2 902</b>	<b>23 081</b>	<b>62 627</b>	<b>317 599</b>	<b>661 308</b>

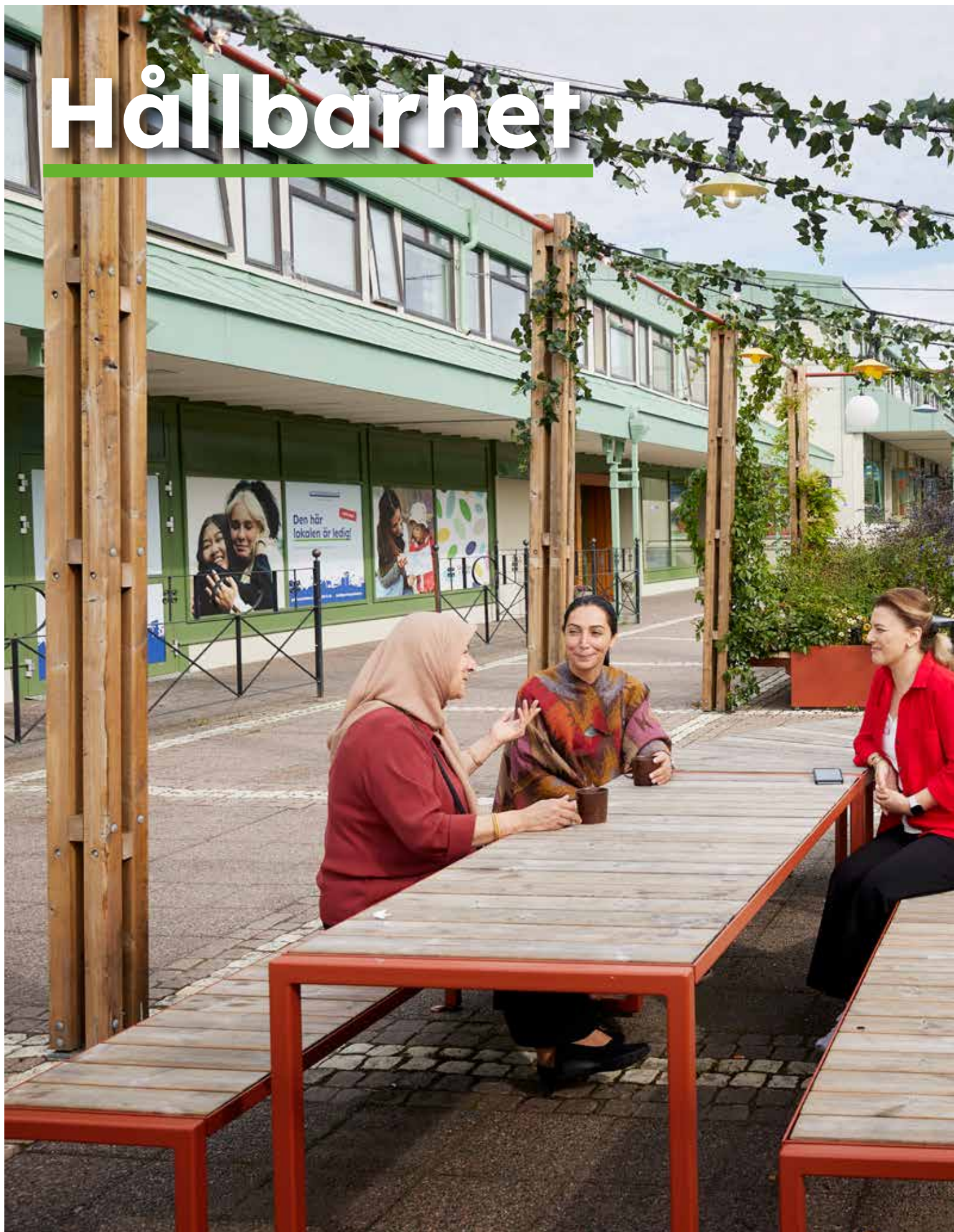
Uthyrningsbar LOA\* m<sup>2</sup>

FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	KONTOR	BUTIK	INDUSTRI - LAGER	ÖVRIGT	TOTAL AREA	TAX. VÄRDE, TKR	BOKFÖRT VÄRDE**, TKR
Angered 81:1	Fjällblomman 9	1 238	1 220	50	6 907	9 415	0	28 896
Bergsjön 2:41	Rymdtorget 9	380	2 433	442	3 898	7 153	36 565	27 274
Hjällbo 60:3	Bergsgårdsgärdet 80	804	4 124	47	4 944	9 919	25 900	35 906
Hjällbo 60:1	Hjällboplatsen	0	0	0	0	0	0	0
Hjällbo 9:2	Hjällbo Lillgata 1-5	15 226	0	50	710	15 986	85 600	86 625
Kortedala 134:4	Kortedala Torg 3	2 905	1 593	2 489	882	7 869	31 690	15 573
Kortedala 134:6	Kortedala Torg 1	1 192	681	170	587	2 630	12 613	12 077
Kortedala 136:7	Kortedala Torg 8	1 482	4 023	723	2 507	8 735	40 467	27 931
Kortedala 21:4	Hundraårgatan 32	0	0	0	2 858	2 858	0	15 917
Kortedala 50:3	Förstamajgatan 2B	7 058	180	433	0	7 671	55 700	82 857
Kortedala 17:1	Minutgatan 2	0	0	0	1 364	1 364	3 472	318
<b>Summa Norr</b>		<b>30 285</b>	<b>14 254</b>	<b>4 404</b>	<b>24 657</b>	<b>73 600</b>	<b>292 007</b>	<b>333 374</b>
<b>SUMMA GÖTEBORGSLOKALER</b>		<b>58 348</b>	<b>35 858</b>	<b>7 468</b>	<b>61 336</b>	<b>163 010</b>	<b>891 947</b>	<b>1 501 348</b>

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

\*\* Bokfört värde inkl. byggnadsinventarier.

# Hållbarhet









## Hållbarhet

Människans påverkan på klimatet är ett av vår tids största hot. 2024 blir det första året där medeltemperaturen på jorden överstiger 1,5 grader över förindustriell nivå vilket ställer krav på att alla bolag, länder och individer ställer om enligt Parisavtal, EU-direktiv, nationella och regionala målsättningar.

Och därmed ställs krav på GöteborgsLokaler att ställa om enligt Göteborgs Stads miljö- och klimatplan för att göra åren från nu, tills dess att uppvärmningen minskar och är tillbaka till samma nivå som idag eller svalare, att bli så få som möjligt och med så begränsade konsekvenser som möjligt.

GöteborgsLokaler har som helägt dotterbolag till Göteborgs Stad många hållbarhetsaspekter naturligt i grunduppdraget, som att skapa långsiktigt värde för Göteborg och göteborgarna inom ramarna för en hållbar utveckling. Det konkretiseras och målstyrs genom exempelvis stadens miljö- och klimatprogram som gäller från 2021 till 2030.

Bolagets arbete med ökande fokus på återbruk, minskad energiförbrukning och biologisk mångfald, dess många torgaktiviteter och hållbara evenemang, stadsutvecklingsprojekt samt det ständiga arbetet med att hålla i gång trygga, attraktiva handelsplatser är grundpelarna i GöteborgsLokalers arbete såväl som i hållbarhetsarbetet.

### ISO-certifierade

GöteborgsLokaler har sedan 2015 varit ISO-certifierade inom kvalitet, sedan 2018 inom miljö och sedan 2020 inom arbetsmiljö. Bolagets mångåriga miljöarbete och med ISO-certifieringar inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö ger en stabil plattform för en fortsatt hållbar utveckling. Det ger möjlighet att identifiera förbättringsområden och bli en mer attraktiv hyresvärd. Samtidigt skapas bättre förutsättningar för att minska bolagsrisker och klimatpåverkan samt nå målen för bolaget, Framtidenkoncernen och Göteborgs Stad. Läs mer om hur bolaget arbetar med arbetsmiljö och kvalitet under **mål nummer 8**.

Under 2024 har GöteborgsLokaler fokuserat på hållbarhetsområdet energieffektivisering genom installation av solceller och förberedelser för ett pilotprojekt som syftar till att återvinna butikskyla och andra energiåtgärder. Målet är att minska energiförbrukningen med 30 % till år 2030. Energiområdet beskrivs närmare under **mål nummer 7**.

Företaget har arbetat vidare med återbruk för att minska klimatpåverkan från byggprojekt och samtidigt tagit fram en text för lokalhyresgäster som förtydligar Göteborgs Stads klimatmål. Syftet är att inspirera till klimatsmarta lokalanpassningar som stöder målet att återbrukat material ska efterfrågas i första hand år 2025. Detta mål gäller alla bolag och förvaltningar som undertecknat avsiktsförklaringen Handslaget, vilka utgör en stor del av Göteborgs bygg- och fastighetsbolag. Stadens mål är att klimatpåverkan i projekt ska minska med 50 % till 2025 och med 90 % till 2030. GöteborgsLokalers arbete med cirkularitet beskrivs närmare under **mål nummer 12**.

### Hållbara evenemang och trygga handelsplatser

GöteborgsLokaler har också fokuserat på de hållbara evenemangen och hur evenemangen i stort kan bidra än mer till ökad hållbarhet. Bolagets hållbara fiskdamm har ersatts av en ny, tillverkad i återbrukat material av personer som befinner sig längre ifrån arbetsmarknaden. Arbetet med centrumutveckling och hållbara evenemang återfinns under **mål nummer 11** under vilket bolaget även arbetar mot målet att minska göteborgarnas klimatpåverkan från 9–10 ton CO2 per person och år till stadens mål på 3,3 ton CO2 per person och år till 2030. Samarbeten pågår och planeras med Kretslopp och vatten, second hand-aktörer samt andra bolag och förvaltningar för att öka möjligheten att cirkulera mera vid Göteborgs torg och handelsplatser.

Arbetet med att skapa trygga, attraktiva och tillgängliga handelsplatser har bolaget under året konkretiserat på många olika håll i staden och en extra stolthet är Vårväderstorgets trygghetscertifiering under våren 2024. Läs mer om hur bolaget bidrar till att minska ojämlikhet i staden under **mål nummer 10**.

I blickpunkten för bolaget under 2025 är biologisk mångfald med målsättning att se över hur GöteborgsLokaler kan bidra till en förbättrad biologisk mångfald i staden med fler gröna tak, fler träd på bolagets handelsplatser, grönare torg med mera. Att utöka antalet träd vid torgen skulle också kunna bidra till att minska övertemperaturer samt till att härbärgera vatten exempelvis vid skyfall och stödja även bolagets arbete med klimatanpassning. Dock äger GöteborgsLokaler långt ifrån alla torgtytor men ser samverkan som en viktig del i 2025 års arbete med ökad biologisk mångfald. Bolaget kommer att fortsätta arbetet med klimatanpassning enligt planen för staden 2024–2026. Fortsatt stort fokus för bolaget är att minska klimatpåverkan genom att öka återbruk, minska material till förbränning och använda bolagets inventarier och lokaler längre och smartare för att bidra till en hållbar utveckling.

### Fokus på fem globala mål

Förenta nationerna har identifierat perioden till 2030 som the "Decade of Action" vilket lägger stor tyngd på hållbarhetsfrågorna och som ett steg för att bidra har GöteborgsLokaler utvärderat sitt arbete utifrån Förenta nationernas globala mål för hållbar utveckling. Bolaget har identifierat fem av de 17 globala målen som de har störst möjlighet att påverka på vägen mot en hållbar framtid. Dessa mål illustreras i bilden nedan och utvecklas sedan inom respektive område.

GöteborgsLokaler använder följande verktyg för att säkerställa och följa upp arbetet med de globala målen liksom Göteborgs Stads och Framtidenkoncernens riktlinjer:

- Certifierade ledningssystem ISO 9001 Kvalitet, ISO 14001 Miljö samt ISO 45001 Arbetsmiljö
- Lagbevakning
- Måluppföljning
- Koncernrapportering
- Medarbetarundersökningar och Winningtemp
- Kundmätningar
- Interna revisioner
- Avvikelse- och rapportering
- Tillbudsrapportering och riskbedömningar
- Leverantörsbedömningar
- Klimatkompensationsrapport





**Minska energianvändningen med minst 30 % till 2030 och arbeta emot förnybara energikällor.**

## Mål 7. Hållbar energi för alla

Människans påverkan på klimatet är ett av vår tids största hot och 2024 blir det första året där medeltemperaturen på jorden överstiger 1,5 grader över förindustriell nivå. Hos fastighetsägare kommer den största påverkan på miljö och klimat från elförbrukning och uppvärmning av fastigheterna samt nybyggnation och renovering. Därför arbetar GöteborgsLokaler aktivt med att minska bland annat köpt energi. Det sker genom optimering av drift och övervakning samt med energibesparande åtgärder och förnybara energikällor, investeringar i solceller och energieffektiviseringsprojekt. Dock ska inte energieffektiviserande åtgärder genomföras som medför onödigt avfall eller för stor klimatbelastning. Bolaget har som uppgift att arbeta mot energieffektiviseringsmålet parallellt med målet om minskad klimatpåverkan som utvecklas mer under mål nummer 12.

### Energimål

För att kartlägga bolagets möjligheter att nå målet om att minska köpt energi genomförde GöteborgsLokaler under 2023 en GAP-analys med hjälp av bolagets energikonstult för att kartlägga hur stor investering som krävs för att nå målet att minska 30 % till 2030. Från analysen framkom att bolaget genom att fortsätta driftsoptimera, renovera till mer energisparande system när livslängd har uppnåtts samt investera i solceller så kan bolaget minska köpt energi med cirka 15–20 % till 2030. För att minska ytterligare så krävdes ytterligare utredning vilket bolaget har genomfört med positivt resultat, se nedan. Möjligheten att minska bolagets förbrukning av köpt energi med 25-30 % till 2030 upplevs vara inom räckhåll.

### Pilotprojekt energieffektivisering

Bolaget har under 2024 genomfört en förstudie till ett pilotprojekt för att utreda potentialen i en större energirenovering med hänsyn till minskad köpt energi och minskad klimatpåverkan. Målsättningen har varit att hitta en klimatsmart (ej materialintensiv) energieffektiviseringsåtgärd i Bergsjön i samband med ett större projekt där under 2025/2026. Projektet inkluderar värmeåtervinning av ICAs överskottsvärme som tidigare dumpats i garaget samt byte av värmeåtervinningsaggregat och fläktar, injustering och omprojektering samt nya energibesparande entréer. Projektet minskar energiförbrukningen i fastigheten med 50 % (cirka 582 000 kWh) och har en payoff-tid på 8,5 år.

Tillkommande elförbrukning som förväntas under kommande år är en del ökad kylning samt laddning av bilar och elcyklar med mera. Som en del i att minska klimatpåverkan från energiförbrukningen köper GöteborgsLokaler el märkt med Bra miljöval. Avseende fjärrvärme agerar bolaget i linje med Framtidenkoncernen vars fjärrvärme i dagsläget inte är miljömärkt, på grund av att det inte finns aktuella volymer att tillgå.

### Solceller

Under 2024 har bolaget arbetat vidare i linje med Framtidenkoncernens nya solcellsplan. Årets projekt är solcellsinstallationer vid Virvelvindsgatan och Selma Lagerlöfs Torg. Målsättningen för året var 140 kWh vilket bolaget nästintill går i mål med. Utfallet blev 112 kWh och med en ambition att hämta hem resterande under 2025 för att nå målet i sin helhet 2030.

### Samverkan

I Framtidenkoncernens energigrupp, där systerbolagen delar erfarenheter och lär av varandra i olika frågor, diskuteras energimålet och andra frågor som rör energiområdet, solceller, energilagring mm.

### Aktiviteter

Bolaget har under 2024 arbetat vidare med energiplan & energimål genom:

- Injusteringar av värmesystem i ett flertal fastigheter.
- Byte av ventilationsaggregat och byte av motorer till EC-motorer (Electronically Commutated) för att minska energiförbrukningen.
- Byte av armaturer till LED-ljuskällor.
- Byte av trefas pumpar till enfas för minskad energianvändning.
- Solcellsinvesteringar.

## Mål och utfall 2024

### Fastighetsel

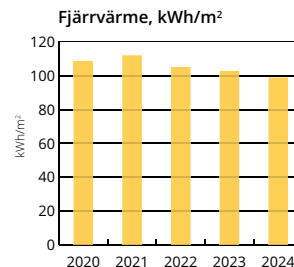
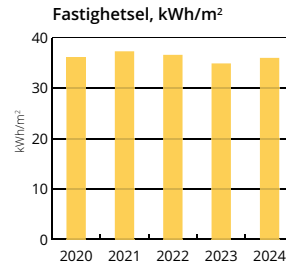
Under 2024 uppgick förbrukningen till 36 kWh/m<sup>2</sup>. Målsättningen för året var 34,2 kWh/m<sup>2</sup> men ett stort renoveringsprojekt gick över från byggström till fastighetsel, vilket inte gav helt det resultat som bolaget hade som mål.

### Fjärrvärme

För 2024 uppgick förbrukningen till 99 kWh/m<sup>2</sup> vilket var bättre än målsättningen på 100,7 kWh/m<sup>2</sup>. Januari till april var det dock kallare än normalår medan det var varmare än normalt under oktober till december.

### Totalt

Målsättningen för minskad köpt elenergi nås således inte under 2024 medan fjärrvärmeförbrukningen ligger bättre än målsättningen för 2024. I sin helhet så är förbrukningen 135,0 kWh/m<sup>2</sup> jämfört med målsättningen på 134,9 kWh/m<sup>2</sup>. Med kommande investeringar i solceller enligt koncernens solcellsprogram, kommande projekt med återvinning av butikskyla, nya entréer och mer effektiva aggregat så är målsättningen att bolaget kommer att minska förbrukningen med cirka 25-30 % till 2030.



Område	Mål 2024	Utfall 2024	Status
Fjärrvärme	100,7 kWh/m <sup>2</sup>	99,0 kWh/m <sup>2</sup>	■
El miljömärkt	34,2 kWh/m <sup>2</sup>	36 kWh/m <sup>2</sup>	■
Summa	134,9 kWh/m <sup>2</sup>	135,0 kWh/m <sup>2</sup>	■

■ Bolaget har nått målet. ■ Bolaget har nästan nått målet. ■ Bolaget har ännu en bit kvar för att nå målet.

## Utmaning 2025

GöteborgsLokaler har arbetat med att minska behovet av köpt energi under många år. Nu ökar takten för att arbeta ännu mer aktivt med att utnyttja bolagets inventerade tak för förnybar energitillförsel via solceller. GöteborgsLokaler arbetar med Framtidenkoncernens målsättning och kommer att fortsätta investera i solceller under 2025. En utmaning i det arbetet är att med det låga, upphandlade energipriset så är det svårt att få lönsamhet i kalkylerna vilket bidrar till målkonflikter mellan bolagets ekonomiska och ekologiska målsättningar.

## Utblick 2030

Bolaget har en bra översyn över potentiella åtgärder för att nå målet om att minska köpt energi med 30 % till 2030 och det ser ljusare ut att nå det efter årets förstudie till pilotprojektet om återvunnen butikskyla med mera och förhoppningen är att nå en minskning om 25-30 %. Investeringar inom energieffektivisering ska balanseras mot investeringens klimatpåverkan för att minska ner klimatpåverkan till 90 % i projekt år 2030.





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

## Mål 8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

GöteborgsLokalers arbetsmiljöarbete bidrar till goda arbetsvillkor vilket bidrar till ett hållbart arbetsliv och en hållbar organisation. Det i sin tur skapar förutsättningar för medarbetarna att bidra till en positiv och hållbar utveckling av handelsplatser och lokaler för lokalt näringsliv. Sedan 2020 har arbetsmiljöarbetet utförts på ett sätt som ger möjlighet till systematisk utveckling och förbättring genom arbetsmiljöcertifieringen ISO 45001. I kombination med ISO-certifieringar inom miljö och kvalitet ger det bolaget en bra grund för anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt.

### Personal

Antalet tillsvidareanställda i bolaget vid årets slut till uppgick till 48 (50) personer varav 28 (30) kvinnor och 20 (20) män. Antalet nyanställningar under året var 1 (1) och antalet avgångar av tillsvidareanställda var 3 (0).

GöteborgsLokaler tillhandahöll under året 5 (3) praktikplatser, 2 (3) prao-elever och tog emot 3 (2) sommarjobbare som såg till att sysselsätta 16 (16) feriearbetande skolungdomar som sommarjobbade inom bolaget på uppdrag av Göteborgs Stad.

### Arbetsmiljö

GöteborgsLokalers mål med arbetsmiljöarbetet är en låg sjukfrånvaro, hög frisknärvaro, hög trivsel (HME och KOMI) och avsaknad av olyckor. Måluppfyllelsen undersöks genom webbaserade medarbetarverktyget Winningtemp, medarbetarundersökning, arbetsmiljöronder, medarbetarsamtal, avdelningsmöten, arbetsmiljökommitté och samverkansmöten. Arbetsmiljöarbetet utvärderas genom interna och externa revisioner. Målen ska syfta till att främja hälsa och öka organisationens förmåga att motverka all form av ohälsa. Arbetsgivaren ger arbetstagarna möjlighet att medverka i arbetet med att ta fram målen och se till att arbetstagarna känner till dem. Målsättningen för GöteborgsLokaler är att ge goda förutsättningar till ett hållbart arbetsliv och vara en inkluderande arbetsplats samt strävar efter att ge varje medarbetare en möjlighet att nå sin fulla potential. GöteborgsLokaler arbetar hälsofrämjande och motverkar ohälsa i arbetet bland annat genom att ge förutsättningar för en god balans mellan arbete och fritid. GöteborgsLokalers målsättning är att medarbetarna ska känna sig trygga och säkra på jobbet vilket har varit en prioriterad fråga under 2024. Arbetsmiljöarbetet är väl förankrat i organisationen och har varit en prioriterad ledningsfråga under många år.

### Mål och utfall 2024

Område	Mål 2024	Utfall 2024	Status	Kommentar
HME hållbart medarbetarengagemang	80	88	<span style="color: green;">■</span>	Skala 1 till 100.
Sjukfrånvaro	Under 2 %	1,84 %	<span style="color: green;">■</span>	Frisknärvaro är 83 %

### Medarbetarundersökning

Medarbetarverktyget B-engaged kommer att implementeras under början av 2025 och ersatte det tidigare verktyget Winningtemp. B-engaged är ett webbaserat arbetsmiljösystem som används av bolagen inom Framtiden-koncernen. Genom regelbundna frågor får bolaget en bra bild av de anställdas välbefinnande, motivation och förmåga att fokusera på sitt arbete vilket skapar värde för såväl organisation som anställda.

### 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, ta hand om och utveckla bolagets fastigheter lägger GöteborgsLokaler grunden för uthyrningar till välfungerande verksamheter och bidrar på så sätt till en infrastruktur för lokalt näringsliv som bidrar till förutsättningar för ekonomisk tillväxt. Trots de senaste årens utmaningar med ökad inflation, volatila elpriser och höga räntekostnader vilket har gett minskat ekonomiskt utrymme för konsumenter för att gå och klippa sig, gå på restaurang, köpa blommor med mera så ligger vakansgraden på en bra nivå.

### Utmaning 2025

Inom arbetsmiljöområdet arbetar GöteborgsLokaler vidare med att säkerställa att medarbetarna känner sig trygga när de arbetar i och vid bolagets lokaler, handelsplatser och fastigheter liksom i interaktionen med bolagets hyresgäster.

### Utblick 2030

Utvecklingen i världen går mycket fort och har de senaste åren präglats av pandemi, osäkert säkerhetspolitiskt läge, volatilt elpris liksom inflation och ekonomisk oro vilket gör det svårt att förutspå framtiden. Även det allvarliga läget inom klimatutvecklingen kan påverka de anställda och bidra negativt till välbefinnandet. Andra typer av stöttning och åtgärder kan komma att bli aktuella.



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

## Mål 10. Minskad ojämlikhet

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. För att säkerställa det har en likabehandlingsplan 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 och som ett bolag inom Göteborgs Stad står GöteborgsLokaler bakom Förenta nationernas principer för mänskliga rättigheter.

### Tillgängliga torg

GöteborgsLokalers handelsplatser finns till för alla och alla ska ha möjlighet till vardagsnära handel och service. Torgen är en plats där besökarna ska känna sig välkomna och trygga oavsett kön, etnicitet, religion, funktionsvariation eller ålder. Genom noggrann planering av utbud och service liksom utformning av handelsplatserna, som exempelvis tillgänglighetsanpassningar, möjliggörs alla besökares närvaro och skapar en handel inom gång- och cykelavstånd för närboende.

### Superförvaltning

Framtidenkoncernens alla bolag arbetar aktivt med att alla områden där koncernen är aktiva ska vara exkluderade från polisens lista över särskilt utsatta områden år 2030 och utsatta områden 2035. Denna satsning är ett viktigt bidrag till bolagets arbete med social hållbarhet för ökad jämlikhet. Läs mer om bolagets Superförvaltning på s. 12.

### Hållbara evenemang

Under 2024 har GöteborgsLokaler anordnat många evenemang på de torg GöteborgsLokaler förvaltar. Allt från loppisar, olika kulturella högtider och sommaraktiviteter till höstlovsaktiviteter, julmarknader och julgranständning. Dessa är kostnadsfria och tillgängliga för alla. För att minska miljö- och klimatpåverkan samt öka jämlikhet och mångfald under evenemangen har bolaget tagit fram en bolagsintern standard för hållbara evenemang för att kvalitetssäkra frågorna. Frågor i fokus i de hållbara evenemangen är exempelvis hållbara transporter i förberedelser samt till och från evenemangen, men också ekologisk mat och dryck, avfall och återbrukade leksaker i den hållbara fiskdammen. Den hållbara fiskdammen har uppdaterats med hjälp av Vägen ut-kooperativet (en verksamhet som sysselsätter personer med funktionsvariationer eller som har stått längre från arbetsmarknaden en tid). Den hållbara fiskdammen är byggd helt i återbrukat material och leksakerna som fiskas upp har Stadsmissionen och Björkå Frihet bidragit med. Detta då de ofta får in fler gosdjur och barnböcker än vad de har behov av.

Under 2024 genomfördes 157 evenemang varav 58 hållbara evenemang vilket var i linje med målsättningen mot 2030 att alla evenemang ska vara hållbara. Ett fortsatt lyckat evenemang även i år var Sommartorget med aktiviteter för barn och unga. Staden anställde 16 feriearbetare som arbetade med Sommartorget tillsammans med tre handledare som anställdes av GöteborgsLokaler.

### Orange Day

I november uppmärksammade GöteborgsLokaler återigen Orange Day, ett arrangemang med syfte att synliggöra och motverka våld mot kvinnor och flickor. Flera av bolagets fastigheter och torg lysades upp med orange belysning och orangea flaggor hissades. Information spreds via social media och lokalt för att ytterligare belysa dessa viktiga frågor.

### Leverantörer

För att kunna bedriva bolagets verksamhet 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 vilket säkerställs i samband med upphandling. Under året har flera av bolagets anställda gått miljöutbildning för beställare. Leverantörer väljs utifrån att de uppfyller bolagets krav. Bolagets ISO-certifiering inom arbetsmiljö är också ett betydelsefullt redskap för kvalitetssäkring inom området.

### Mål och utfall 2024

Under 2024 genomfördes 157 evenemang varav 58 hållbara evenemang vilket var i linje med målsättningen mot 2030 att alla evenemang ska vara hållbara.

### Utmaning 2025

Under 2025 uppdateras tillgänglighetsdatabasen till en ny version vilket kräver uppdaterad inventering och handpåläggning. Inom superförvaltningen så är en utmaning de händelser och omvärldsfaktorer som bolaget inte har rådighet över.

### Utblick 2030

Genom att arbeta med minskad ojämlikhet på flera olika sätt inom bolaget så ökar möjligheten till ett värdeskapande arbete. En viktig utmaning med siktet inställt på 2030 är att fortsätta arbeta dedikerat mot Framtidenkoncernens gemensamma mål att inga av bolagets handelsplatser ska finnas på polisens lista över särskilt utsatta områden 2030. Samtidigt som inget annat område ska flyttas upp till särskilt utsatt område.



**Förvalta, renovera och lokalanpassa hållbara fastigheter. Bidra till attraktiva handelsplatser där människor kan känna trygghet och finna ett vardagsnära utbud av varor och tjänster utan att påverka framtida generationer negativt.**

## Mål 11. Hållbara städer och samhällen

GöteborgsLokaler har ägarens uppdrag att förvalta och långsiktigt utveckla bolagets lokaler och fastigheter. Nybyggnation och större renoveringar sker enligt certifieringen Miljöbyggnad silver vilket ger hållbara fastigheter över tid med begränsad miljö- och klimatpåverkan. Genom välgrundade uthyrningar till efterfrågade och välfungerande verksamheter erbjuds göteborgarna nära vardagshandel och service och näringslivet får tillgång till lokaler för att driva sina verksamheter.

### Plats- och centrumutveckling

Den ständiga utvecklingen av attraktiva och välfungerande handelsplatser stöds också genom bolagets arbete med plats- och centrumutveckling. Bland annat genom återkommande lokala evenemang, effektiv marknadsföring och kommunikation, utbildningar för lokalhyresgästerna, trevliga torgmiljöer med möblering, planteringar, belysning och dekor. För att minska klimatpåverkan och arbeta med Göteborgs Stads miljömål, jämlikhet och mångfald har bolaget tagit fram en mall för hållbara evenemang. På handelsplatserna finns företagareföreningar eller marknadsråd där centrumutvecklarens roll är att leda arbetet tillsammans med handlarna för att skapa engagemang, utveckling och delaktighet.

### 15-minutersstaden

Genom att handelsplatserna ligger där människor bor, har besökarna nära och kan gå, cykla eller åka kollektivt till närmaste handelsplats. Det främjar ett hållbart inköpsmönster och en mer hälsosam livsstil samtidigt som behovet av biltransporter minskar. GöteborgsLokaler har redan mycket på plats av det som städer som Paris kallar 15-minutersstaden. 15-minutersstaden innebär att erbjuda invånarna så goda förutsättningar som möjligt för att kunna leva i stor utsträckning inom en 15-minuters radie för att minska transporter inom staden och skapa värde för invånarna. Genom att erbjuda en så komplett handelsplats som möjligt ökar möjligheterna till mer lokala konsumtions- och rörelsemönster.

### Mobilitet

GöteborgsLokaler har parallellt med systerbolagen i Framtidenkoncernen tagit fram en mobilitetsplan som tydliggör för hyresgäster, medarbetare och andra intressenter hur bolaget arbetar med hållbara transporter för att minska klimatpåverkan. Bolaget har inventerat samtliga cykelställ och kartlagt behov av uppdaterade parkeringar och belysning. Samt tagit fram en upprustningsplan till 2030, vilken även inkluderar att sätta ut cykelpumpar vid de torg där behov finns och det i dagsläget saknas. Mobilitetskartor är även under utbyggnad vid bolagets handelsplatser för att lättare kunna överblicka elbilsladdning, kollektivtrafik, cykelpumpar och parkeringar. Laddinfrastruktur för el- och hybridbilar och utbyggnad till hyresgäster samt besökare är en annan viktig fråga, särskilt som flera av bolagets hyresgäster

såsom Göteborgs Stad och Västra Götalandsregionen har respektive ska ha en fossilfri fordonsflotta år 2025. I dagsläget bygger GöteborgsLokaler ut laddplatser enligt hyresgästers önskemål och i dag finns laddplatser på tre av de torg som bolaget förvaltar. Nya krav kommer från Boverket 2025 som säger att parkeringar med fler än 20 platser skall ha en laddpunkt. Bolaget har inventerat och lagt en plan för att möta de kraven.

### Leveransboxar

Tillsammans med de andra bolagen i Framtidenkoncernen ser bolaget över olika leverantörer, ersättningsmodeller, avtalsalternativ, möjlighet till fossilfria transporter etcetera för att säkerställa att det finns ett bra utbud av leveransboxar vid våra torg.

### Samverkan

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

- Framtidenkoncernens bolag i nätverksgrupper och råd som rör frågor som Mobilitet, Fastighetsutveckling, Säkerhet, Ekonomi, Kommunikation, IT, Miljö, Superförvaltning.
- Medverkan i Göteborgs Stads olika nätverk inom exempelvis Kommunikation, HR, IT, Ekonomi, Miljö och Fastighet. Nätverken är forum för att samarbeta, sprida goda exempel, informationsutbyte i nya och etablerade frågor samt utvecklingsarbete.
- Framtiden Byggutveckling - stadsutveckling i samverkan med flera olika aktörer i Selma stad, Hjällbo, Brunnsbo, Hammarkullen och Biskopsgården för att skapa funktionella och ekonomiskt bärkraftiga lokaler vid nybyggnation, i de fall där lokaler planeras i bostadsfastigheterna.
- Samverkan med Business Region Göteborg och Handslaget, Cirkulära Göteborg, Konsument- och medborgarservice och enskilda bolag och förvaltningar i Göteborgs Stad.

### Platssamverkan

För att GöteborgsLokaler skall lyckas med att utveckla bolagets fastigheter och handelsplatser behöver organisationen samverka med många olika parter, så kallad platssamverkan. Målet är att skapa trivsamma och trygga handelsplatser för både besökare och verksamheter, detta i bred samverkan med andra aktörer på och kring platsen.

## Trygghetsarbete

Bolaget driver även ett gediget trygghetsarbete. Vid ett antal handelsplatser arbetar torgvärdar med att öka tryggheten för lokalhyresgäster och besökare. Trygghetsvandringar genomförs och bolaget har ett nära samarbete med bostadsbolagen i närområdena.

## Handla lokalt

För att stärka bolagets handlare och viktiga hyresgäster har GöteborgsLokaler sedan tidigare etablerat kampanjen Locals of Gbg via hemsidan [www.localsofgbg.se](http://www.localsofgbg.se). Att inte bara handla på nätet utan fortsätta handla hos sina lokala handlare minskar miljöpåverkan av transporter och returer. Det bidrar även till den ekonomiska hållbarheten, trivseln och tryggheten i närområdet. Här ser bolaget även cirkulär handel som en möjliggörare, att second hand, reparation, skräddare med mera bidrar till fysisk trafik till torgen vilket även kan gynna handelsplatsens detaljhandel.

## Miljöbyggnad silver

För att såväl nya, som befintliga fastigheter i beståndet, ska ha en hållbarhetsprofil som tilltalar både lokalhyresgästers framtida krav och framtida lagkrav har bolaget beslutat att vid nybyggnation och vid större renoveringar tillämpa Miljöbyggnad silver. Det ger byggnader med lägre energianvändning och reducerad klimatpåverkan i såväl produktion som drift. Studier visar att certifierade fastigheter har en genomsnittligt högre värdering (+7 %) i och med minskade driftskostnader och att de är mer attraktiva med kontrollerade emissioner från miljövänliga materialval, lägre energiförbrukning med mera.

## Klimatanpassning

Göteborgs Stad har gett i uppdrag till alla bolag och förvaltningar att utreda hur klimatrelaterade risker ser ut i verksamheterna, såsom vid skyfall/översvämning, övertemperaturer, risk för ras och skred med mera. En analys och kartor för Framtiden-koncernen hur det ser ut kring utmaningarna har tagits fram. GöteborgsLokaler har utvärderat dessa kartor internt och har

## Mål och utfall 2024

Område	Mål 2024	Utfall 2024	Status	Kommentar
Kund: värdindex, eget bestånd	71	71	<span style="color: green;">■</span>	Värdindex baseras på den kundundersökning som görs bland lokalhyresgästerna. Ingen mätning genomfördes 2024. Nästa kundundersökning genomförs 2025. Skala 1-100.

identifierat ett antal fastigheter med hög risk för skador vid ett så kallat 100-årsregn. Grönytor, såsom ökad växtlighet vid torgen med träd och gröna tak, är att föredra då det fördröjer översvämning och ger svalka. Under 2025 kommer bolaget arbeta vidare med att analys och lämpliga åtgärder samt kartlägga i vilka av bolagets områden det finns risk för övertemperaturer och skred.

## Biologisk mångfald

GöteborgsLokaler har många buskar, planteringar och blommor vid fastigheterna och torgen liksom bikupor och grönt tak. Under 2024 har bolaget omgestaltat Vårväderstorget till ett trädgårdstorg med många diversifierade planteringar, bärbuskar och nyplanterade träd. Under 2025 kommer bolaget att lägga extra fokus på hur GöteborgsLokaler kan bidra till ökad biologisk mångfald vid fastigheter, torg och handelsplatser. Detta inkluderar exempelvis trädplanteringar som bevarar sikten vid torgen men samtidigt mildrar höga temperaturer och avlasta vid skyfall men även att inkludera växtlighet från närliggande naturområden för att knyta ihop växtligheten för djurlivet, exempelvis för pollinatörer. I många fall äger inte GöteborgsLokaler torgytan men avser samverka med berörda aktörer.

## Utmaning 2025

En utmaning under 2025 som bolaget kommer att fokusera närmare på är hur GöteborgsLokaler kan bidra till ökad biologisk mångfald vid våra fastigheter, torg och handelsplatser.

## Utblick 2030

För att GöteborgsLokaler ska kunna bidra till att hålla planetens uppvärmning på en adekvat nivå är cirkularitet en väldigt viktig del. Att bolaget återbrukar i egna projekt, efterfrågar återbrukat material, renoverar i stället för att bygga nytt, underlättar för cirkulära verksamheter vid bolagets torg såsom reparationsverkstäder, second hand och olika delningstjänster blir allt viktigare.





**Underlätta för cirkulär konsumtion, återbruka material från renoveringar och efterfråga återbrukat material, hållbara inköp, minimera kontorets avfall, tillse att hyresgästerna har goda möjligheter att sortera sitt avfall och inspirera dem att fatta hållbara val.**

## Mål 12. Hållbar konsumtion och produktion

Inom området omställning till en hållbar produktion och konsumtion har GöteborgsLokaler identifierat flera områden där bolaget kan bidra till en hållbar utveckling. Både genom att hjälpa göteborgaren att minska sin klimatpåverkan från 9-10 ton CO2 per person och år till 3,3 ton CO2 per person och år 2030 men framför allt genom att minska klimatpåverkan från ny- och ombyggnadsprojekt och lokalanpassningar genom återbruk och klimatsmarta material. Göteborgs Stad har som mål att minska CO2-utsläppen från bygg- och anläggningsprojekt i Göteborgs Stads regi kraftigt (med 50 % till 2025 och med 90 % till 2030) och både återbruk och klimatsmarta material är viktiga delar i det.

### Återbruk

GöteborgsLokaler genomför löpande lokalanpassningar, underhåll och renoveringar av fastigheterna. Bolaget genomför inventeringar vad som kan återanvändas på plats och har en intern projektgrupp som arbetar med att utveckla återbruksarbetet. Hela Framtidenkoncernen har gått med i återbruksnätverket och handelsplatsen CCBUILD för att underlätta att hitta återbrukat material men också för att dela överblivet material med andra. I systemet har bolaget under 2024 börjat registrera de artiklar som organisationen inte kan återbruka på plats. Fokus har också legat på att kartlägga och utvärdera nuläget för återbruk av material vid byggnation och lokalanpassning. I dagsläget ställer bolaget krav på återbruk i upphandlingar och beställningar samt samverkar för att hitta lämpliga vägar framåt i återbruksfrågan. Återbruk finns med som en punkt i egenkontrollerna i varje projekt för att belysa möjligheten och uppmanra till återbruk. Några exempel på material som bolaget har identifierat som lämpliga att återanvända är bland annat kök, badrum, armaturer, dörrar, glaspartier, gipsplattor från tak och brandskåp. När byggnader rivs eller renoveras finns stor klimatpotential i att bevara så mycket som möjligt och att cirkulera byggmaterial som går att återanvända i andra sammanhang. En lösning som inte är på plats än men som många aktörer i branschen hoppas på är att materialleverantörerna ska ta tillbaka material, uppgradera och sälja åter, gärna med garanti.

Att flytta så få väggar, och göra så liten åverkan som möjligt vid lokalanpassning ger stora miljö- och klimatvinster men även minskade kostnader för hyresgästen. För att möjliggöra detta har bolaget under 2024 tagit fram ett informationsmaterial till lokalhyresgästerna kring bolagets miljö- och klimatmål samt hur alla parter tillsammans kan minska klimatpåverkan.

### Kravställning

För att minska det ekologiska fotavtrycket överväger GöteborgsLokaler på vilket sätt företaget bygger om och bygger nytt samt vilka material och metoder som används. Till hjälp finns Miljöbyggnad silver för nybyggnation och större renoveringar samt Byggvarudeklarationen, en webbaserad tjänst för medvetna materialval, för samtliga byggnationer och ombyggnationer. På detta sätt bygger och renoverar GöteborgsLokaler fastigheter som under

sin livscykel har en mer begränsad miljöpåverkan. Leverantörernas hållbarhetsarbete ska bedömas för att kunna minimera den totala påverkan som GöteborgsLokaler ger upphov till. Styrning sker genom inköp via Göteborgs Stads upphandlade leverantörer samt egen kravställning vid upphandling.

### Avfall

Från januari 2024 gäller en ny lag kring utsortering av matavfall och biologiskt avfall. Avfallet ska sorteras separat och det är ansvarig för avtal med avfallsentreprenör som ansvarar för att lagen följs. I några fall är det GöteborgsLokaler som hanterar hyresgästens avfall, men i de flesta fall har hyresgästen själv avtalet. Bolaget behöver dock säkerställa att utrymmet är tillräckligt stort, vilket har lett till en inventering av fastigheterna för att se över möjligheterna till matavfallssortering. I några fall pågår arbetet fortsatt med uppgradering.

### Handslaget

Under 2022 undertecknade GöteborgsLokaler avsiktsförklaringen Handslaget tillsammans med privata och offentliga fastighetsägare för att bygga upp en storskalig återbruksmarknad i Göteborgsregionen och Västsverige. I samlad trupp utgör dessa 50 bolag en stor del av aktörerna i Göteborg och kan därmed ha stor påverkan på branschen. Målsättningen med avsiktsförklaringen är framför allt att:

- Öka samverkan
- Dela goda exempel
- Efterfråga återbrukat material i första hand under 2025
- I kombination bidrar aktiviteterna till den överordnade målsättningen att bygga upp en storskalig återbruksmarknad i regionen. Två och ett halvt år efter starten ser Business Region Göteborg att andelen bolag som har cirkulära mål och som använder återbrukat material i sina projekt har ökat stadigt. Dialoger har inletts med flera leverantörer för att klargöra efterfrågan av återbrukat material men även andra leverantörer där produkter har tagit tillbaka för kvalitetstestning och sedan sålts igen.

### Kontorsavfall

Under flera år har GöteborgsLokaler arbetat med att minska kontorets avfall genom att avfallssorteringen har uppdaterats med fler fraktioner såväl i soprum som på kontoret. Bolaget använder Göteborgs Stads återvinningshemsida Tage för avyttring av överflödiga möbler som därmed kommer till användning inom annan verksamhet i staden. Det har även köpts in flegångskärl för catering samt extra bestick, tallrikar och muggar för att undvika engångsmaterial. Bolaget har tagit fram en avfallsplan för att öka sorteringen, öka livslängden och minska avfallsmängden med 4 % i enlighet med Göteborgs Stads nya avfallsplan. Bolaget köper sedan många år inte in flaskvatten utan använder Kranmärkt vatten och har tryckt upp flegångsflaskor till hyresgäster och anställda för att undvika plastavfall.

## Hållbar konsumtion

På flera av GöteborgsLokalers handelsplatser finns många cirkulära verksamheter som secondhandbutiker och reparationsbutiker av olika slag vilka bolaget har kartlagt och lämnat information om till Smarta kartan [www.smartakartan.se](http://www.smartakartan.se) för att bidra till att göteborgarna ska kunna minska sitt klimatavtryck. Ytterligare fler cirkulära initiativ och verksamheter kommer att behöva etablera sig vid stadens torg och handelsplatser under 20-talet för att nå hela vägen från 9-10 ton CO<sub>2</sub>-förbrukning per göteborgare till 3,3 ton. En kombination av ideella initiativ och second hand-affärer samt traditionella verksamheter som skomakare, skradderier och telefonreparatörer ser bolaget bidra värdefullt till den hållbara utvecklingen. I april 2022 välkomnade GöteborgsLokaler butiken Maträtt som hyresgäst i Rannebergen Centrum. Maträtt är en social supermarket som säljer funktionellt livsmedelssvinn och erbjuder arbetsträningsplatser för människor som vill närma sig arbetslivet. Matbutiken drivs av Räddningsmissionen och alla är välkomna att handla, men främst medlemmar som lever i ekonomisk utsatthet som får möjlighet att handla varor till kraftigt reducerade priser.

## Mål och utfall 2024

Mål för avfall är att minska avfallet med 4 % per år till 2030. Sedan det arbetet började har det varit pandemi en del av tiden vilket har minskat förutsättningarna för att jämföra från år till år. Förhoppningen är kunna få

bättre jämförbarhet med åren som kommer. Utfallet från 2024 visar att utsortering i olika fraktioner har ökat med 10 %.

## Utmaning 2025

GöteborgsLokaler har kommit i gång och testat återbruk i olika former. Utmaningen under 2025 blir att göra det i större skala samt att efterfråga återbrukat material i första hand såsom alla bolag som undertecknat Handslaget har förbundit sig till. Bolaget kommer även att börja mäta och räkna på återbrukat material. Allt för att arbeta mot målet att minska klimatpåverkan i byggnation, renovering och underhåll med 50 % till 2025.

## Utblick 2030

I Göteborgs Stads nya miljö- och klimatplan finns ett långsiktigt mål att klimatpåverkan från byggnation och renovering ska minska med 90 % till år 2030. Det ställer stora krav på bolaget att i samarbete med hyresgästen göra så liten åverkan som möjligt i lokalerna vid lokalanpassningar men samtidigt skapa så stor nytta som möjligt för hyresgästen. Vid renovering och lokalanpassning blir det viktigt att välja material med liten klimatpåverkan, till exempel organiska material, mindre materialåtgång samt återbrukade och redesignade material inom såväl byggmaterial som installationer och ventilationsutrustning.

**VACKER FASAD.** Bolagets fastighet på Haga Kyrkogata har renoverats med varsamhet under 2024.



## GÖTEBORGSLOKALER

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Besöksadress: Åvägen 36

Postadress: Box 5265, 402 25 Göteborg

Tel 031 – 335 01 00

[goteborgslokaler.se](http://goteborgslokaler.se)

GöteborgsLokaler är en del  
av Framtidenkoncernen  
som ingår i Göteborgs Stad



**Göteborgs  
Stad**