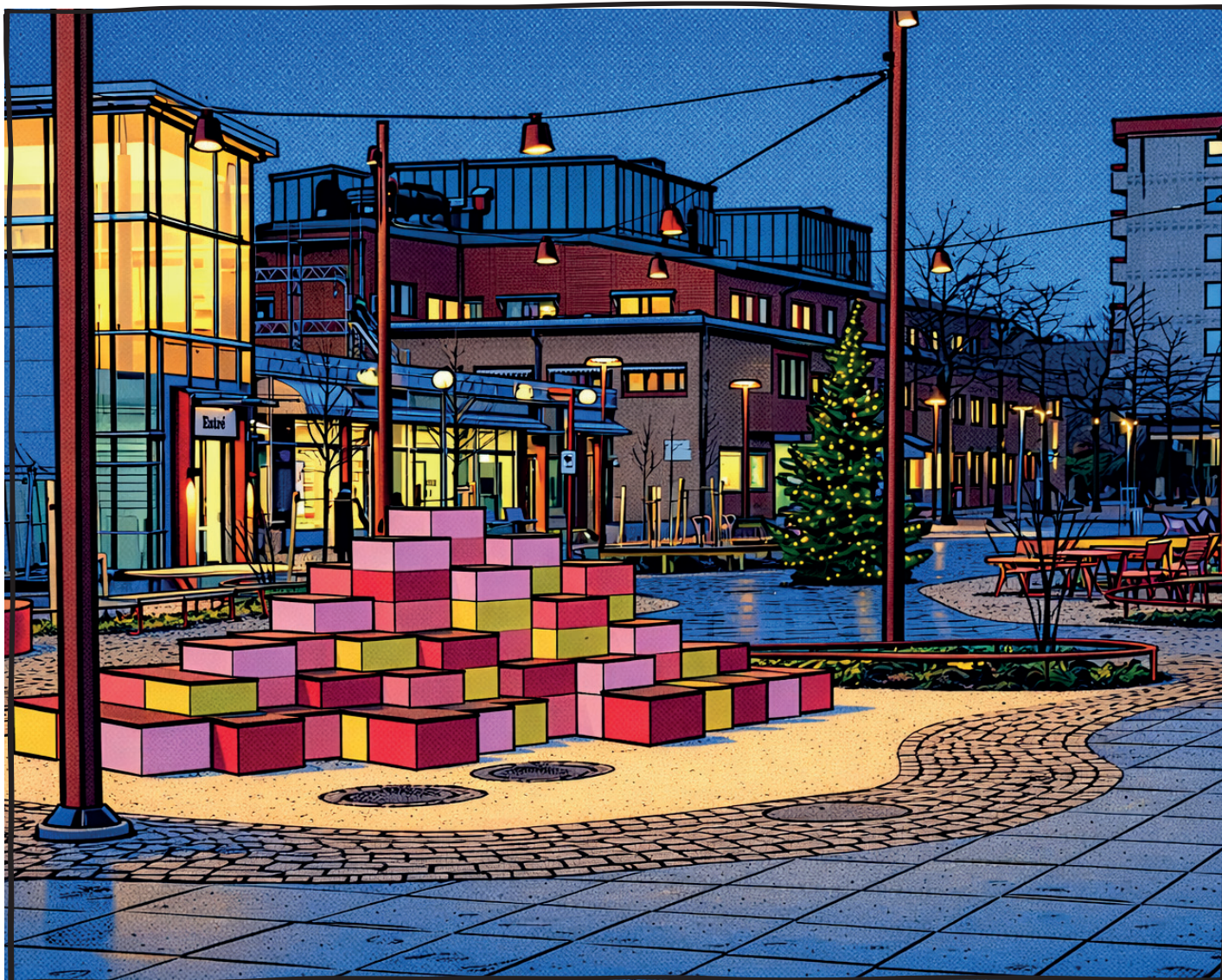


# Innehåll

<b>DET HÄR ÄR GÖTEBORGSLOKALER.....</b>	<b>3</b>	<b>HÅLLBARHET .....</b>	<b>36</b>
<b>VÅR VD HAR ORDET.....</b>	<b>4</b>	Mål 7. Hållbar energi för alla .....	38
<b>ÅRSREDOVISNING .....</b>	<b>5</b>	Energiomål .....	38
Förvaltningsberättelse.....	5	Solceller .....	38
Ägandeförhållande.....	5	Samverkan.....	38
Ägardirektiv .....	5	Aktiviteter.....	38
Det kommunala ändamålet .....	5	Mål och utfall 2025 .....	39
Bolagets uppdrag .....	5	Fastighetsel .....	39
Bolagsstyrning .....	6	Fjärrvärme .....	39
Revisorer och lekmannarevisorer.....	6	Totalt .....	39
Väsentliga händelser .....	6	Utmaning 2026.....	39
Vision.....	7	Utblick 2030.....	39
Affärsidé.....	7	Mål 8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt .....	40
Värdegrund.....	7	Personal .....	40
GöteborgsLokalers fastigheter .....	8	Arbetsmiljö.....	40
Ägda fastigheter.....	8	Medarbetarundersökning .....	40
Externförvaltning .....	8	Ekonomisk tillväxt .....	40
GöteborgsLokalers handelsplatser.....	9	Utmaning 2026 .....	40
Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden .....	10	Utblick 2030.....	40
Lokaler för handel och kontor i Göteborg.....	10	Mål och utfall 2025 .....	40
Hjällbo Centrum – grönskande lekfullt i hjärtat av Hjällbo.....	11	Mål 10. Minskad ojämlikhet .....	41
Intäkter och resultat.....	12	Tillgängliga torg.....	41
Förvaltningsfastigheter .....	12	Hållbara evenemang .....	41
Finansiering.....	12	Orange Day .....	41
Finansiella risker och känslighetsanalys.....	12	Leverantörer.....	41
Hållbarhetsredovisning.....	13	Mål och utfall 2025 .....	41
Utsikter 2026.....	13	Utmaning 2026 .....	41
Fem år i sammandrag.....	14	Utblick 2030.....	41
Styrelsens förslag till vinstdisposition.....	15	Mål 11. Hållbara städer och samhällen.....	42
Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen .....	15	Plats- och centrumutveckling.....	42
Yttrande från styrelsen enligt ABL 18 kap 4 § .....	15	Biologisk mångfald .....	42
Finansiella rapporter.....	16	Klimatanpassning .....	42
Resultaträkning.....	16	Miljöbyggnad silver .....	42
Balansräkning.....	17	Mobilitet .....	42
Kassaflödesanalys .....	20	Samverkan .....	43
Noter med redovisningsprinciper.....	21	Platssamverkan och trygghetsarbete.....	43
Revisionsberättelse.....	30	15-minutersstaden .....	43
Rapport om årsredovisningen .....	30	Handla lokalt.....	43
Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar.....	31	Utmaning 2026 .....	43
Granskningsrapport för 2025.....	32	Utblick 2030.....	43
Styrelse, företagsledning och revisorer .....	33	Mål och utfall 2025 .....	43
Fastighetsförteckning.....	34	Mål 12. Hållbar konsumtion och produktion.....	44
		Återbruk .....	44
		Kravställning .....	44
		Avfall .....	44
		Hållbar konsumtion.....	44
		Mål och utfall 2025 .....	45
		Utmaning 2026 .....	45
		Utblick 2030.....	45





**HJÄRTLIGA KLOSSAR.** Hjällbo Centrum har under 2025 genomgått en stor förvandling, till ett grönskande lekfullt torg i hjärtat av Hjällbo. Mitt på torget bjuder det nya klosshjärtat in till spontan lek och möten i vardagen.

## 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 förvaltar 396 297 kvm, 2 397 avtal och 21 handelsplatser. Bolaget bildades 1996 och 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>	396 297
Förvaltade hyresavtal	2 397
Totala intäkter, tkr	277 061
Fastighetsvärde, tkr	2 935 221
Rörelseresultat, tkr	33 903
Uthyrningsgrad m <sup>2</sup> , %	90,8
Resultat efter finansnetto, tkr	9 494
Synlig soliditet, %	31
Lokalhyresgästindex, eget ägda fastigheter	75
Boendes helhetsbetyg för torg, eget ägda torg	82,9

## Mötesplatser som formar vår stad

Att förvalta Göteborgs lokala torg och centrum handlar om så mycket mer än fastigheter och kvadratmeter. Det handlar om människors vardag. Om platser där grannar möts av en slump, där barn leker, där någon tar en kaffe efter jobbet och där civilsamhälle och näringsliv hittar gemensamma vägar framåt. Redan de gamla grekerna förstod kraften i det offentliga rummet. I agoran samlades människor för att handla, samtala och fatta beslut som formade deras samhälle. Här föddes den moderna filosofin som format vårt samhälle genom tänkare som Sokrates, Platon och Aristoteles. På samma sätt är våra torg och centrum i dag avgörande arenor för ett demokratiskt, hållbart och inkluderande Göteborg.

När jag ser tillbaka på året som gått är det just mötena som står i centrum. Möten mellan boende och verksamheter. Mellan offentlig sektor, civilsamhälle och företag. Mellan barn, unga och äldre. Det är i dessa möten som tillit byggs, idéer föds och känslan av hemmahörande växer. Vår uppgift på GöteborgsLokaler är att skapa förutsättningar för att de mötena ska bli så många, trygga och meningsfulla som möjligt.

### Ett hus för gemenskap

Länsmanshuset i Biskopsgården är årets kanske tydligaste exempel på detta. Från att tidigare ha varit en kyrka, blir huset nu kvarterets naturliga mittpunkt. Genom en öppen namnprocess, där de boende själva fick föreslå och rösta fram namn landade vi i Länsmanshuset. Ett namn som både knyter an till platsens historia och känns självklart för dem som bor här. Tillsammans med våra systerbolag Bostadsbolaget och Poseidon blir Länsmanshuset en lokal mötesplats där stödfunktioner, aktiviteter och vardagsliv får ta plats under samma tak.

Utvecklingen av Länsmanshuset är en viktig del i vårt långsiktiga arbete med Länsmansstorget som helhet. Under året har torget trygghetscertifierats enligt BoTryggt2030. Genom att kombinera kunskapsbaserade trygghetsåtgärder med sociala satsningar skapar vi en plats där människor vill vistas, inte bara passera. När huset öppnade under hösten blev kopplingen mellan torget utanför och verksamheterna inomhus ännu starkare. Tillsammans bildar de en tydlig nod för möten i norra Biskopsgården.

### Nya rum för möten i Hjällbo

Även i Hjällbo har det offentliga rummet tagit stora kliv framåt. Platsutvecklingen i Hjällbo Centrum har gått från plan till verklighet. Under året har vi påbörjat omvandlingen av torget till en mer lekfull, grönskande och trygg mötesplats. Det gamla torget har steg för steg lämnat plats åt nya rum för både lugn och liv. Till våren väntar en efterlängtd invigning av den helt nya torgytan. Då knyts arbetet ihop och Hjällbo får ett torg som i ännu högre grad bjuder in till vardagens små och stora möten.

Mitt i detta har Hjällbo bibliotek flyttat in i nya lokaler i centrum. Biblioteket har redan blivit en självklar mötesplats för läsning, lärande, skapande och kultur för

alla åldrar. Boende har varit delaktiga i utformningen genom dialoger och workshops. På så sätt blir biblioteket inte bara en service utan en förlängning av de drömmar och behov som finns i området.

### Från lokala torg till nationella exempel

Runt om i våra stadsdelar fortsätter social hållbarhet att ta konkret form genom verksamheter i våra lokaler. Ett starkt exempel från året är öppningen av KlädRätt i Rannebergen. Tillsammans med Räddningsmissionen och ett brett nätverk av samarbetspartner inom akademi och klädbranschen har vi varit med och möjliggjort en social butik som både tar hand om klädöverskott och stöttar hushåll i ekonomisk utsatthet. KlädRätt blir, precis som MatRätt, en viktig mötesplats där hållbar konsumtion, arbetsträning och människors vardag vävs samman.

Att våra handelsplatser väcker intresse långt utanför Göteborg märks tydligt. Under året har vi tagit emot flera studiebesök från andra städer, både inom och utanför Sverige, samt aktörer som vill lära mer om hur vi arbetar med stadsutveckling. Selma Lagerlöfs Torg och Vårväderstorget lyfts ofta fram som goda exempel på hur medveten gestaltning, trygghetsarbete och nära samverkan med boende och hyresgäster kan förändra både en plats och bilden av ett område.

### Tillsammans för levande handelsplatser

Samtidigt fortsätter vi att utveckla våra mer centrala fastigheter. När en italiensk restaurang under året flyttade in i vår fastighet vid Engelbrektsgatan och Sten Sturegatan innebar det mer än att en tom lokal fylldes. Med matstudio, lunchrestaurang och kurser blir restaurangen en plats där människor samlas kring mat, kultur och gemenskap. Fastigheten är nu i det närmaste fullt uthyrd och bidrar till en levande kvartersmiljö mitt i staden.

Våra framsteg hade inte varit möjliga utan ett nära samarbete med våra lokalhyresgäster. Årets hyresgästundersökning visar att uppskattningen för vårt arbete fortsätter att öka. Högre betyg inom områden som trygghet, skötsel, kundservice och kommunikation är ett kvitto på att våra satsningar ger effekt. Särskilt glädjande är att resultaten i våra mest utmanade områden ligger över genomsnittet. Det visar att våra extra insatser för att stärka trygghet och trivsel på torgen gör skillnad i vardagen för de företagare som verkar där och för deras kunder.

### Samverkan som skapar tryggare torg

Genom hela året har våra medarbetare varit den gemensamma nämnaren. Det är de som möter hyresgästerna, följer byggprojekten på nära håll, håller ihop samverkan med andra bolag i Framtidenkoncernen och tar hand om det som gör att ett torg känns välkommande. I en tid då omvärlden förändras snabbt är deras engagemang och professionalism avgörande för att våra handelsplatser ska fortsätta vara stabila nav i människors vardag.

När vi nu blickar framåt fortsätter vi att låta mötena i det offentliga rummet vara vår kompass. Vi vet att väl gestaltade, trygga och levande torg och centrum bidrar till att minska klyftor, stärka tilliten och göra Göteborg till en stad där alla känner att de hör hemma. Tillsammans med våra hyresgäster, systerbolag, samarbetspartners och alla som rör sig på våra platser kommer vi att fortsätta utveckla de lokala handelsplatserna som vardagens moderna agoror.

Göteborg i februari 2026

**Robert Hörnquist, VD**



# Årsredovisning

## Förvaltningsberättelse

**Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltnings AB Göteborgs-Lokaler, organisationsnummer 556082-4897 med säte i Göteborg, avger härmed redovisning av bolagets verksamhet under 2025.**

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.

## Ägandeförhållande

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 november 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

Framtidenkoncernen ska, genom ett medvetet och aktivt agerande på Göteborgs bostads- och fastighetsmarknad, vara en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens utveckling i övrigt, samt att aktivt bidra till att nya bostäder tillskapas och att dotterbolagens bostäder och områden utformas och förvaltas på ett sådant sätt att de bidrar till en attraktiv bostadsmarknad i Göteborg.

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 långsiktigt

lönsamma användningsområden för det förvaltade fastighetsinnehavet. Handelsplatsernas utformning ska vara anpassade efter den lokala marknadens behov. De ska vara trygga och ha ett utbud och en servicenivå som matchar kundernas behov. Förvaltnings AB GöteborgsLokaler ska genom ett ömsidigt 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. Utgångspunkten för bolagets förvaltning och nyproduktion ska vara att skapa levande, gröna, socialt och funktionellt blandade, estetiskt tilltalande och trygga stadsmiljöer med kvartersstaden eller trädgårdsstaden som förebild. Barnperspektivet, fysisk tillgänglighet och närheten till grönområdet är andra viktiga utgångspunkter i planeringen av nya områden.

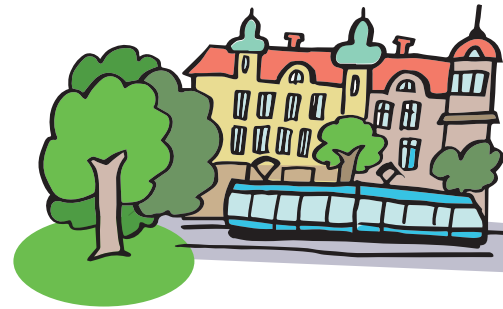
Fastighetsförvaltningen ska hålla god kvalitet och tillgodose de boendes och lokalhyresgästernas behov av trygghet, trivsel och service. Bolaget ska främja lokala och välfungerande handels- och mötesplatser till nytta för de boende, verksamma och besökare i närområdet. Bolaget ska främja integration och motverka diskriminering. Bolaget ska i samverkan med andra aktörer inom staden och tillsammans med andra hyresvärdar bidra till en god bostads-social situation i Göteborg. Bolaget ska även, självt eller i samverkan med andra, bidra till stärkt egenförsörjning och ökad välfärd i de bostadsområden där sådana behov finns.

Bolaget ska aktivt sträva efter att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i nyproduktion, ombyggnation och förvaltning. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt att bygga energisnåla hus och åt energieffektivisering i befintliga hus. 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 kunskapsutbyggning 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 2025-03-11. Bolagets ettåriga plan har som utgångspunkt Framtidenkoncernens fleråriga affärsplan, genomförandeplan 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.

GöteborgsLokalernas 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). Lekmannarevisorererna har ett självständigt uppdrag att granska de bolag som helt eller delvis ägs av kommunen. Revisorererna är oberoende och granskar på kommunfullmäktiges uppdrag och därigenom indirekt också för medborgarna. Resultatet av lekmannarevisorerernas granskning redovisas i granskningsrapport och granskningsredogörelse, se sid 32. Som aktiebolag har GöteborgsLokaler också revisorer, vilka utses på årsstämman av ägaren Göteborgs Stad. Revisorererna granskar bolaget och avlämnar revisionsberättelse, se sid 30.

## Väsentliga händelser

GöteborgsLokaler har i uppdrag att förvalta kommersiella lokaler för handel och service, kontor samt offentlig verksamhet. En stor del av lokalerna är belägna vid stadens lokala torg. Utöver den ordinarie verksamheten redovisas nedan de större och mest väsentliga händelser som inträffat under 2025.

- Som en del i Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden har GöteborgsLokaler under 2025 fastighets- och platsutvecklat Länsmanstorget och Hjällbo Centrum. Länsmanstorget har fått ett nytt tillskott genom Länsmanshuset. Hjällbo Centrum håller på att omgestaltas till "grönskade lekfullt i hjärtat av Hjällbo". Under hela arbetet med Hjällbo Centrum har bolaget jobbat mycket med olika dialoger både inför och under omgestaltningen.

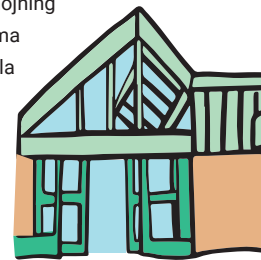
- GöteborgsLokaler har gått i mål med trygghetscertifieringen av Länsmanstorget. BoTryggt 2030 är den modellen som bolaget använder, vilken är framtagen av Stiftelsen Tryggare Sverige och handlar om att implementera situationell brottsprevention i stadsbyggandet, det vill säga att bygga bort brott och bygga in trygghet.
- Bland årets projekt inom underhåll och investeringar har bolaget genomfört åtgärder bland annat vid Hjällbo Centrum, Karl Johansgatan, Lisa Sass gata samt på uppdrag Focus.
- Under 2025 har biologisk mångfald varit i fokus. GöteborgsLokaler har undertecknat en avsiktsförklaring tillsammans med många andra bolag och förvaltningar i Göteborg Stad samt privata bolag kring hur aktörerna tillsammans kan gynna biologisk mångfald och främja ekosystemtjänster. Aktörerna har enats om att skydda och öka den biologiska mångfalden för en hållbar stadsmiljö, bättre fysisk och psykisk hälsa för invånarna samt ökad motståndskraft mot extremväder. Bolaget har även tagit fram en sammanställning med lämpliga aktiviteter i linje med avsiktsförklaringen och stadens mål inom området.
- Under hösten 2025 påbörjades en extra satsning på personalsäkerhetsområdet genom att höja medarbetarnas förståelse och förmåga inom området hot och våld. Implementering av ett säkerhetssystem för att stödja personal vid hastigt uppkomna händelser och kriser påbörjades också.
- Inom Plats- och centrumutveckling arbetar GöteborgsLokaler med marknadsföring och platsskapande aktiviteter och genomförde under 2025 runt 167 aktiviteter på de torg som har plats- och centrumutveckling, av dessa var 83 kvalitetssäkrade enligt en hållbarhetsstandard vilket motsvarar 50 %. En viktig satsning har varit Sommarstorget 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. Bolaget arrangerar även ett större kundevenemang dit handlare från samtliga av bolagets handelsplatser bjuds in för att inspireras av föreläsare samt få möjlighet att lära känna och inspirera varandra.
- Fler administrativa arbetsuppgifter har digitaliserats genom förbättrade digitala verktyg.
- Kommunikation och marknadsföring utvecklas kontinuerligt med fokus på digitala lösningar och kostnadseffektivitet. Under 2025 har hemsidorna för bolagets handelsplatser byggts om samt två nya varumärkesstrategier för Linne och Tuve Torg har tagits fram.
- Bolaget genomförde under året en lokalhyresgästundersökning. Under året hade företaget haft ett särskilt fokus på kundvård med flera olika insatser och åtgärder för att förbättra värdindex och kundvårdsbetyg. Värdindex höjdes till 75.
- 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: (2024 års resultat inom parentes):

- Helhetsbetygen för torget: 82,9 (83,5)
- Tryggheten under butikernas öppettider: 88,7 (88,1)
- Skötsel av torget (inomhus och utomhus): 87,6 (86,8)

De sammanlagda betygsnivåerna ligger på en fin och stabil nivå.

- De flesta av GöteborgsLokalers hyresavtal är kopplade till KPI (konsumtprisindex), vilket har resulterat i hyresintäkterna har ökat i takt med inflationen. Merparten av företagets hyreskontrakt är kopplade till oktoberindex. För 2025 innebar detta en hyreshöjning på 1,57 % (6,5). Vakansgraden ligger kvar på samma nivå som föregående år, cirka 9 %, medan den reella vakansen har ökat något till 4,1 % vilket gör att bolaget står väl rustade för 2026.



## 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.

## 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.

## Värdegrund

GöteborgsLokalers värdegrund har tagits fram tillsammans med alla medarbetare och vilar på Göteborgs Stads fyra förhållningssätt. Under året har bolaget även arbetat med initiativet Hur är vi på jobbet? för att ytterligare stärka arbetsmiljön.



### 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 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 pröva 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 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.



### 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 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 driftsnettoansvar. De kommersiella lokalerna i ägda fastigheter består i huvudsak av kontor, butiker och lager samt fritids- och samlingslokaler. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 162 450 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 14 979 kvadratmeter. Ekonomisk förvaltning med uthyrning och förädling har GöteborgsLokaler för bolagen inom Framtidenkoncernen och för stadens förvaltningar, 218 780 kvadratmeter. De externförvaltade lokalerna finns primärt i de bostadsområden där bostadskoncernen äger och förvaltar sina fastigheter. Den uthyrningsbara ytan för externförvaltningen uppgår till 233 847 kvadratmeter.

GöteborgsLokaler har också ett uppdrag att hantera hyresadministrationen för de lokalytor som ägs av Göteborgs Hamn, total yta 1 641 527 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	1 460	233 759	340	9,3 %
Ägda fastigheter	936	162 450	268	9,2 %
<b>Totalt</b>	<b>2 396</b>	<b>396 209</b>	<b>608</b>	<b>9,2 %</b>
* HYRESVÄRDE AVSER 2025 ÅRS HYROR				

# GöteborgsLokalers handelsplatser



## Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden

Kommunfullmäktige i Göteborgs Stad beslutade i stadens budget för 2020 om ambitionen att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025. I kommunfullmäktiges budget för 2023 justerades detta till att inga områden ska vara särskilt utsatta år 2030 samt att inga områden ska vara utsatta år 2035.

Framtidenkoncernen, i vilken GöteborgsLokaler ingår, har getts en viktig roll att fylla för att staden ska nå målet. Framtidenkoncernen ska bidra till att det inte finns några särskilt utsatta områden i staden år 2030 samt inga utsatta områden år 2035.

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområdena består av två delar:

- Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020 till 2030 – inriktning 2025 – 2030, som är en uppdatering av tidigare strategi.

## 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.

Centralstationen med intilliggande bebyggelse är inne i en intensiv fas där hotell, kontor och kommersiell handel blandas med bostäder. Vid evenemangsområdet 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.

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 förtätas 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. I planerna för Hjällbo planerar GöteborgsLokaler för ett äldreboende kompletterat med serviceverk-

- Framtidenkoncernens strategi för lokala torg i utvecklingsområde

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 som bolaget äger och förvaltar. Av de torg som finns med i strategin äger GöteborgsLokaler Bergsjön Centrum, Hjällbo Centrum, Länsmanstorget och Vårväderstorget.

Under 2025 har GöteborgsLokaler fastighet- och platsutvecklat Hjällbo Centrum och Länsmanstorget. Länsmanstorget har blivit trygghetscertifierat enligt BoTryggt 2030 och på Hjällbo Centrum fortsätter ombyggnationen en bit in på 2026. I Hjällbo ingår bolaget i samverkansgrupp för stadsutveckling, med både allmännyttiga och privata aktörer.

samheter. Detaljplanen för Hjällbo är i gång och planen för äldreboendet kommer starta upp under 2026.

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. En handelsutredning för Biskopsgårdens tre torg blev klar under 2025 där Vårväderstorget position som Biskopsgårdens handelsnod blev tydlig. Handelsutredningen ska ligga till grund för de planer som är i gång i Biskopsgården.

### Hyresmarknaden

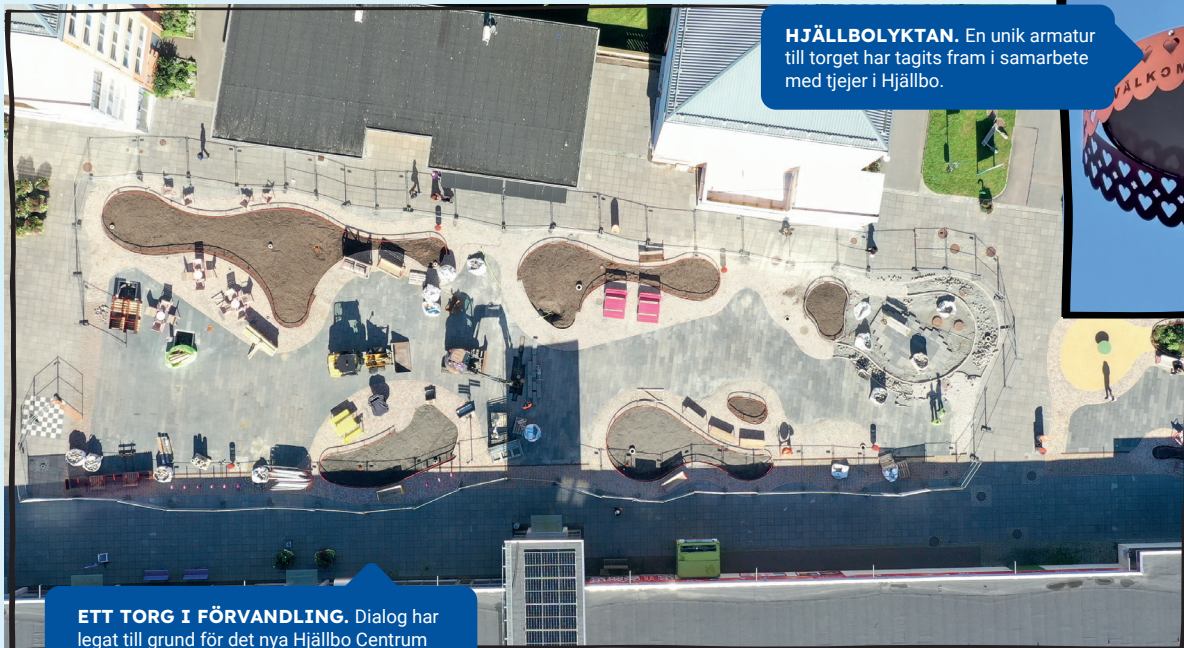
En avmattning av konjunkturen tillsammans med en stor mängd nybyggda kontorsytor har bidragit till att vakanserna har ökat både i nyare och i äldre kontorsfastigheter. Under året har vakanserna som mest legat på 15 % i centrala Göteborg, men har minskat något de sista månaderna.

De nybyggda och de totalrenoverade kontorsytorna går lättare att hyra ut jämfört med äldre och omoderna fastigheter. Skillnaden i hyran mellan det som är nytt och det som är gammalt har inte varit tillräckligt stor för att hyresgästerna har velat hyra äldre lokaler. Nu har hyresskillnaden blivit större och hyrorna på nybyggda kontor har fortsatt stiga. Hyror för gamla kontorslokaler har minskat något.

Butikshyrorna ligger stabilt. Det har blivit vanligare att butiksyta konverteras till kontor, restaurang eller serviceverksamhet.

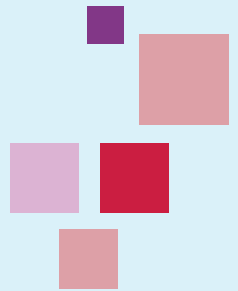
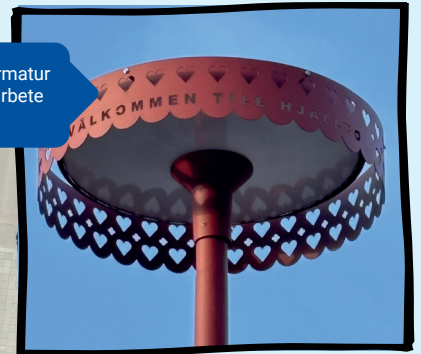


# Hjällbo Centrum – grönskande lekfullt i hjärtat av Hjällbo



**ETT TORG I FÖRVÄNDLING.** Dialog har legat till grund för det nya Hjällbo Centrum som vuxit fram under 2025.

**HJÄLLBOLYKTAN.** En unik armatur till torget har tagits fram i samarbete med tjejer i Hjällbo.



Under 2024–2025 har GöteborgsLokaler genomfört en omfattande utveckling av Hjällbo Centrum. Med utgångspunkt i dialoger med boende, verksamheter och besökare har torget steg för steg omvandlats till en mer grönskande, lekfull och trygg mötesplats, mitt i hjärtat av Hjällbo. Satsningen är en del av bolagets långsiktiga arbete för socialt hållbar stadsutveckling i områden där den lokala platsen spelar en avgörande roll för vardagsliv, gemenskap och trygghet.

## Utveckling med dialog och delaktighet i fokus

Arbetet med Hjällbo Centrum har präglats av ett tydligt platsutvecklingsperspektiv där lokala röster varit centrala. Genom dialogmöten, workshops och samtal har boende och verksamma fått möjlighet att påverka både innehåll och utformning. Resultatet är ett torg som bättre möter områdets behov och som stärker Hjällbo som lokal handels- och mötesplats.

Torget delas in i tre tydliga rum; det Lugna, det Livliga och det Hjärtiga, alla med olika funktioner och uttryck. Här skapas plats för vila, lek, sociala möten och vardagsliv genom lekfulla inslag, unika sittmöbler, förbättrad belysning och riklig grönska.

– Torget är hjärtat i Hjällbo och vår ambition är att skapa en miljö där alla känner sig välkomna. Genom dialog och delaktighet har vi kunnat forma en plats som speglar både platsens identitet och de som använder den, säger Britt Bergström, fastighetsförvaltare på GöteborgsLokaler.

## En viktig mötesplats stärks med nya verksamheter

En central del i utvecklingen av Hjällbo Centrum är etableringen av Hjällbo bibliotek i nya, moderna lokaler. Biblioteket invigdes i januari 2025 och erbjuder generösa ytor för läsning, studier, kultur och möten. Med plats för både barn, unga och vuxna har biblioteket snabbt blivit en uppskattad och inkluderande mötesplats i området.

Inför öppningen av biblioteket har invånare i Hjällbo varit delaktiga i utvecklingen av verksamheten, vilket bidragit till ett innehåll som speglar lokala behov och önskemål. Biblioteket stärker centrumets roll som en plats för kunskap, gemenskap och kultur, där allt är öppet och kostnadsfritt för besökarna.

## Trygghet genom gestaltning, ljus och öppna miljöer

Trygghet har varit en genomgående utgångspunkt i hela utvecklingsarbetet. Genom att öppna upp fasader, ta bort jalousier och ersätta dem med säkerhetsklassat glas skapas en ljusare och mer välkomnande handelsmiljö. Tydligare stråk, förbättrad belysning och ökad aktivitet bidrar till ökad upplevd trygghet för både boende och besökare.

Ett särskilt inslag i trygghetsarbetet är Hjällbolyktan, en unik armatur framtagen i samverkan med unga tjejer från Hjällbo. Genom medskapande processer har belysningen blivit både funktionell och identitetsskapande, med färg, form och budskap som speglar platsens egna berättelser. Ljussättningen stärker stråken till och från torget och bidrar till en sammanhängande och tryggare miljö i Hjällbo.

## Hållbarhet och återbruk som självklar del av projektet

I upprustningen av Hjällbo Centrum har hållbarhet varit en integrerad del av arbetet. Material som bänkar, lekutrustning, belysning, sten och betong har i stor utsträckning tagits tillvara och återbrukats inom närområdet. Genom samverkan inom Framtidenkoncernen har material fått nytt liv på andra platser i Hjällbo, vilket bidrar till minskat avfall och stärker den lokala identiteten.

– Det känns viktigt att det som inte längre används hos oss kommer till nytta i samma område. Det stärker både hållbarhetsarbetet och kopplingen till platsen, säger Britt Bergström.

## En del av ett långsiktigt utvecklingsarbete

Utvecklingen av Hjällbo Centrum är en del Framtidenkoncernens Strategi för utvecklingsområden. Målet är att bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2030 eller på polisens lista över utsatta områden år 2035.

När ombyggnationen står helt klar kommer Hjällbo Centrum att ha fått ett tydligt lyft, som en grönare, tryggare och mer levande mötesplats för boende, besökare och verksamma i området. Våren 2026 blir det kalas i Hjällbo då nya Hjällbo Centrum invigs.

## Intäkter och resultat

Bolagets hyresintäkter uppgick 2025 till 254,2 mnkr (245,9), vilket är en ökning med 8,3 mnkr mot föregående år. Ökningen beror främst på indexhyror samt tillkommande förhyrningar varav Engelbrektsgratan står för en stor del som haft en positiv ökad uthyrningsgrad samt lokalanpassningar och ombyggnadstillägg. Per kvadratmeter uppgår hyresintäkten till 1 565 kr (1 509). Hyresbortfallet till följd av vakanser och rabatter ökade till 17,0 mnkr (14,9). Förvaltningsintäkterna om 22,6 mnkr (24,1) består huvudsakligen av arvoden för utförda förvaltningstjänster. Driftskostnader och centrala kostnader uppgår till totalt till 147,7 mnkr (142,7). Årets underhåll uppgick till -34,3 mnkr (-30,3) vilket motsvarar 211 kronor per kvadratmeter (186). Bolagets finansnetto uppgick 2025 till -24,4 mnkr (-24,5).

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

## 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 2025 är inhämtat från extern oberoende värderare. Bolagets fastighetsbestånd har ett totalt avkastningsvärde på 2 935 mnkr (2 837) att jämföra med bokfört värde på 1 503 mnkr (1 501). Det totala värdet på 2 935 mnkr motsvarar 18 068 kr/m<sup>2</sup> (17 403).

Årets värdering innebär en ökning av avkastningsvärdet, se inledande not 14 för förklaringen av värdeförändringen.

### Investeringar

Årets investeringar uppgick till 36 mnkr (91) inklusive energi-investeringar. Främst är det satsningarna i Hjällbo och färdigställande av Länsmanshuset som har upparbetats på investeringssidan innevarande år. 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 Framtidenkoncernen 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

Inflationen har stabiliserats kring inflationsmålet och Riksbanken sänkte styrräntan vid fyra tillfällen under året. Vid utgången av året uppgick styrräntan till 1,75 %. Femårsräntan föll under året ner till lägst 2,2 % och efter att året inleddes på en nivå om 2,5 %. En höjning skedde av femårsränta under andra delen av året, för att sluta på 2,6 %.

GöteborgsLokalers finansnetto uppgick år 2025 till -24,4 mnkr (-24,5). I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäktsräntor samt positiv/negativ finansiell andel/nedskrivning i koncernföretag 0,2 mnkr (-). Aktiverad ränta i pågående projekt uppgick till 0,2 mnkr (1,2).

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 2,8 % (2,9) beräknat som finansnettot i relation till genomsnittlig lånevolym under året.

### Finansiell ställning

GöteborgsLokaler har en stark finansiell ställning och det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 464 mnkr (454) och soliditeten uppgick till 31 % (31). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden med hänsyn till uppskjuten skatt uppgick bolagets justerade egna kapital till 1 654 mnkr (1 570), vilket gav en justerad soliditet på cirka 59 % (58).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 892 mnkr (918). 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 59 % (61). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 30 % (32).

## Risk- och osäkerhetsfaktorer

### Räntor

Räntekostnaderna är normalt en av de största kostnadsposterna för bolaget och den långsiktiga lönsamheten påverkas av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. En ytterligare riskfaktor är reglerna avseende ränteavdragsbegränsning. Vid stigande räntor kan det innebära, förutom ökade räntekostnader, att fullt ränteavdrag 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
Hyresintäkter, brutto	1 %	+/- 2,5
Drifts- inkl. centrala kostnader	1 %	-/+ 1,5
Hyresbortfall	10 %	-/+ 1,7
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 tio största hyresgästerna står för cirka 70 % av hyresvärdet.

### Vakans

Bruttovakansgraden för bolagets lokaler var vid årsskiftet 9,2 % (8,9), vilket motsvarar en yta om cirka 14 920 m<sup>2</sup> (14 557). En stor del av vakansen, cirka 8 219 (8 974) m<sup>2</sup> är avställda i väntan på ombyggnad. Den justerade bruttovakansen till reell vakans blir 4,1 % (3,4).

## Hållbarhetsredovisning

För information om Framtidenkoncernens hållbarhetsarbete hänvisas till Förvaltnings AB Framtidens, 556012-6012, års- och hållbarhetsredovisning för 2025 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 om att hållbarhetsredovisa. För mer information om GöteborgsLokalers hållbarhetsarbete, se längre fram i den här årsredovisningen.

## Utsikter 2026

### Fastighetsförvaltning

Det samhällsekonomiska läget är fortsatt tuft, inflationen är för närvarande under målet på 2 % samtidigt som konjunkturen fortsatt är svag i Sverige. De flesta av GöteborgsLokalers hyresavtal är kopplade till KPI, konsumentprisindex. Detta innebär en hyreshöjning på 0,83 % för 2026 (1,57 % för 2025). 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 2026 fokusera extra på införande av ett nytt fastighetssystem samt koncerngemensam underhållsstrategi.

### Stads-, fastighets- och platsutveckling

I Hjällbo Centrum fortsätter omvandlingen av torget och bolaget förbereder för en stor invigning till våren 2026. Parallellt med platsutvecklingen pågår ett stadsutvecklingsprojekt där GöteborgsLokaler och Poseidon samverkar för fler bostäder vid torget. GöteborgsLokaler arbetar även för att ta fram en detaljplan för äldreboende i kombination med service i anslutning till Hjällboplatsen. Projektet förväntas dra i gång i början på 2026 och ligger med i startplanen.

I bolagets kontorsfastighet på Engelbrektsgratan fortsätter uthyrningsarbetet med lokalanpassningar. Under våren 2026 kommer restaurangen vara fullt etablerad på sina ytor. Fastigheten är vid årsskiftet 2025/2026 uthyrd till drygt 86 %.

Bolaget kommer fortsätta att underhålla och investera i befintligt

bestånd under 2026 med fokus på hållbara investeringar, återbruk och biologisk mångfald.

Under 2026 fortsätter arbetet med den nya detaljplanen för fastigheten Avenyn 18 som är ett samarbetsprojekt mellan fastighetsägare och Göteborgs Stad. Bolagets bedömning är att detaljplanen kan starta under 2026.

I Brunnsbo pågår ett stadsutvecklingsprojekt som innebär förtätning av bostäder och flytt av befintligt torg, ny spårvagnsdragning och ny tågstation. GöteborgsLokaler del i detta projekt är att bygga studentbostäder samt vara en part i flytten av torget till nya läget. Under tiden samverkar bolaget med befintliga hyresgäster så att de kan följa med till de nya lokalerna.

### Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden

I Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020 till 2030 – inriktning 2025 – 2030 fortsätter GöteborgsLokaler att bidra inom sina ansvarsområden. (läs mer på sid 10).

Arbetet bedrivs utifrån fyra delstrategier, till varje delstrategi kopplas specifika insatser. Insatserna syftar till att stärka trygghet, socioekonomi, stadsutveckling och grannskap i områdena.

### Hållbarhet

I Göteborgs Stads budget för 2026 framgår att arbetet med att öka antalet utyrningar av lokaler för ändamål såsom reparation, återbruk och andra liknande funktioner ska intensifieras. Bolagets hållbarhetsfokusfråga under 2026 landar således i hur GöteborgsLokaler kan bidra mer till cirkulär handel vid stadens torg och handelsplatser. En pilotstudie kommer att genomföras inom biologisk mångfald i Bergsjön Centrum under 2026. Bolaget kommer även under 2026 att fokusera på lägre klimatpåverkan från renovering och nybyggnation samt energiförbrukning. För att arbeta mot energimålet att minska med 30 % till 2030 kommer bolaget genomföra ett energieffektiviseringsprojekt i Bergsjön Centrum med halverad energiförbrukning samt genom investeringar i solceller. Arbetet med att ställa om till en cirkulär byggprocess fortsätter, med fokus på ökat återbruk, klimatsmarta inköp samt klimatberäkning.

### HR och säkerhet

Inom HR fortsätter GöteborgsLokaler sitt kvalitetsarbete inom ramen för bolagets certifiering ISO 45001:2023. Samtliga processer är också under översyn och det arbetet fortsätter under 2026. Arbetsmiljön ska fortsatt ligga i framkant och GöteborgsLokaler skall vara en säker, trygg och inkluderande arbetsplats exempelvis via riskbedömningar vid arbete utanför kontoret. Ett arbete med att öka säkerheten internt i bolagets lokaler är också påbörjat. Bolaget skall ta väl hand om det engagemang som finns bland medarbetarna.

### Digitalisering

GöteborgsLokaler fortsätter att vidareutveckla digitala lösningar för att skapa nytta för hyresgäster och medarbetare samt för minskad administration. Under 2026 kommer bolaget att byta fastighetssystem. Det nya fastighetssystemet möjliggör nya digitala tjänster och ett effektivare arbetssätt.

### Ekonomi och påverkan på resultatet

GöteborgsLokaler förväntas göra ett positivt resultat efter finansnetto 2026.

## Fem år i sammandrag

(För definitioner, se not 25)

BELOPP I MNKR OM EJ ANNAT ANGES	2025	2024	2023	2022	2021
<b>RESULTATRÄKNING</b>					
Hyresintäkter, brutto	271,2	260,8	238,9	211,1	204,7
Hyresbortfall	-17,0	-14,9	-18,5	-19,3	-21
Hyresintäkter, netto	254,2	245,9	220,4	191,8	183,7
Förvaltningsintäkter	22,6	24,1	23,9	23,9	31,3
Driftskostnader	-141,1	-135,3	-123,8	-116,6	-115
Underhållskostnader	-34,3	-30,3	-43,7	-23,3	-19,3
Fastighetsskatt	-9,6	-7,4	-7,8	-7,8	-7,3
Driftsoverskott	91,8	97	69	68	73,4
Avskrivningar i förvaltningen	-51,5	-51,5	-41,7	-41,8	-45
Nedskrivningar och återförda nedskrivningar	-	-	-	-	-
Centrala kostnader	-6,6	-7,4	-7,2	-6,8	-6,2
Övriga rörelseintäkter	0,2	0,2	0,4	0,1	28,2
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	-59,9
Finansnetto	-24,4	-24,5	-12,9	-7,9	-8
Resultat efter finansnetto	9,5	13,9	7,7	11,6	-17,5
Bokslutsdispositioner	-0,2	-4,1	-0,9	2,7	17,8
Skatt på årets resultat	-1,9	-2	-1,4	-2,9	0
<b>Årets resultat</b>	<b>7,4</b>	<b>7,8</b>	<b>5,4</b>	<b>11,3</b>	<b>0,2</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>					
Fastigheter	1 429,2	1 422,10	1 094,30	1 057,20	1 046,90
Övriga anläggningstillgångar	163,6	188,6	475,6	388,9	298,3
Omsättningstillgångar	81,9	50,5	49,4	45,9	92,1
Eget kapital	463,8	454,3	447,6	445,3	434
Obeskattade reserver	70,3	72,8	72,4	66,5	65,2
Avsättningar	61,2	63,6	66,2	66,1	63,2
Låneskulder (räntebärande)	930,0	930	850	740	640
Rörelseskulder	149,4	140,5	183,1	174,2	234,5
<b>FASTIGHETER</b>					
Taxeringsvärden	1 002,1	891,9	824,9	829,3	773,4
Lokalyta, m <sup>2</sup>	162 450	163 010	161 509	160 895	160 365
Fastighetsinvesteringar	35	89	167	146	139
Avkastningsvärde	2 935,2	2 836,80	2 564,60	2 459,30	2 311,10

BELOPP I MNKR OM EJ ANNAT ANGES	2025	2024	2023	2022	2021
<b>FINANSIERING</b>					
Soliditet, %	31	31	31	33	34
Justerad soliditet, %	59	58	59	62	60
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	4	3,7	6,5	4,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	2	1,9	1,6	1,7
Genomsnittlig låneränta, %	2,8	3	2,2	1,3	1,1
Kassaflöde, exkl investeringar	61,0	65	49,4	53,4	58,2
<b>PERSONAL</b>					
Medelantal anställda	53	50	51	48	65
Sjukfrånvaro, %	1,8	2	0,6	1	2,7
<b>FÖRVALTNING</b>					
Bruttohyra lokaler, kr/m <sup>2</sup>	1 669	1 600	1 479	1 312	1 276
Hyresbortfall lokaler, kr/m <sup>2</sup>	-105	-91	-115	-120	-131
Driftskostnader, kr/m <sup>2</sup>	-868	-830	-767	725	717
Underhållskostnader, kr/m <sup>2</sup>	-211	-186	-271	145	121
Centrala kostnader kr/m <sup>2</sup>	-41	-45	-45	42	39
Driftsöverskott, kr/m <sup>2</sup>	565	595	427	422	458
Vakansgrad lokaler, %	9,2	8,9	8,7	12,2	13

## Styrelsens förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står (kronor):

Ingående balanserade vinstmedel	391 863 919
Erhållna aktieägartillskott	2 143 800
Årets resultat	7 378 511
<b>Summa</b>	<b>401 386 230</b>

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

I ny räkning balanseras	401 386 230
<b>Summa</b>	<b>401 386 230</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	2025	2024
<b>INTÄKTER</b>			
Hysesintäkter	2, 6	254 191	245 929
Förvaltningsintäkter	3, 6	22 636	24 110
<b>Summa intäkter</b>		<b>276 827</b>	<b>270 039</b>
<b>KOSTNADER I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6	-141 068	-135 323
Underhållskostnader		-34 325	-30 323
Fastighetsskatt		-9 616	-7 361
<b>Summa kostnader i fastighetsförvaltningen</b>		<b>-185 009</b>	<b>-173 007</b>
<b>Driftsöverskott</b>		<b>91 818</b>	<b>97 032</b>
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	-51 505	-51 518
<b>Bruttoresultat</b>		<b>40 313</b>	<b>45 514</b>
Centrala kostnader	5, 8	-6 644	-7 357
Övriga rörelseintäkter	6, 9	234	217
Övriga rörelsekostnader	5, 9	-	-
		<b>-6 410</b>	<b>-7 140,00</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>33 903</b>	<b>38 374</b>
<b>Finansnetto</b>	10, 14	<b>-24 409</b>	<b>-24 518</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>9 494</b>	<b>13 856</b>
Bokslutsdispositioner	11	-197	-4 058
Skatt på årets resultat	12	-1 919	-2 012
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>7 378</b>	<b>7 786</b>

## Balansräkning

TKR

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	13		
Förvaltningsfastigheter		1 429 232	1 422 063
Inventarier och övriga anläggningstillgångar		76 820	82 436
Pågående ombyggnad		43 851	61 949
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		1 549 903	1 566 448
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14	42 872	44 166
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Långfristiga fordringar		-	15
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		42 912	44 221
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		1 592 815	1 610 669
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Korta fordringar</i>			
Kundfordringar		1 344	460
Fordringar hos koncernbolag		40 290	14 737
Kortfristig fordran mot Göteborgs Stad		287	351
Övriga fordringar		37 688	32 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 317	2 171,00
<i>Summa korta fordringar</i>		81 926	50 503
<i>Kassa och bank</i>		-	-
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		81 926	50 503
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 674 741</b>	<b>1 661 172</b>

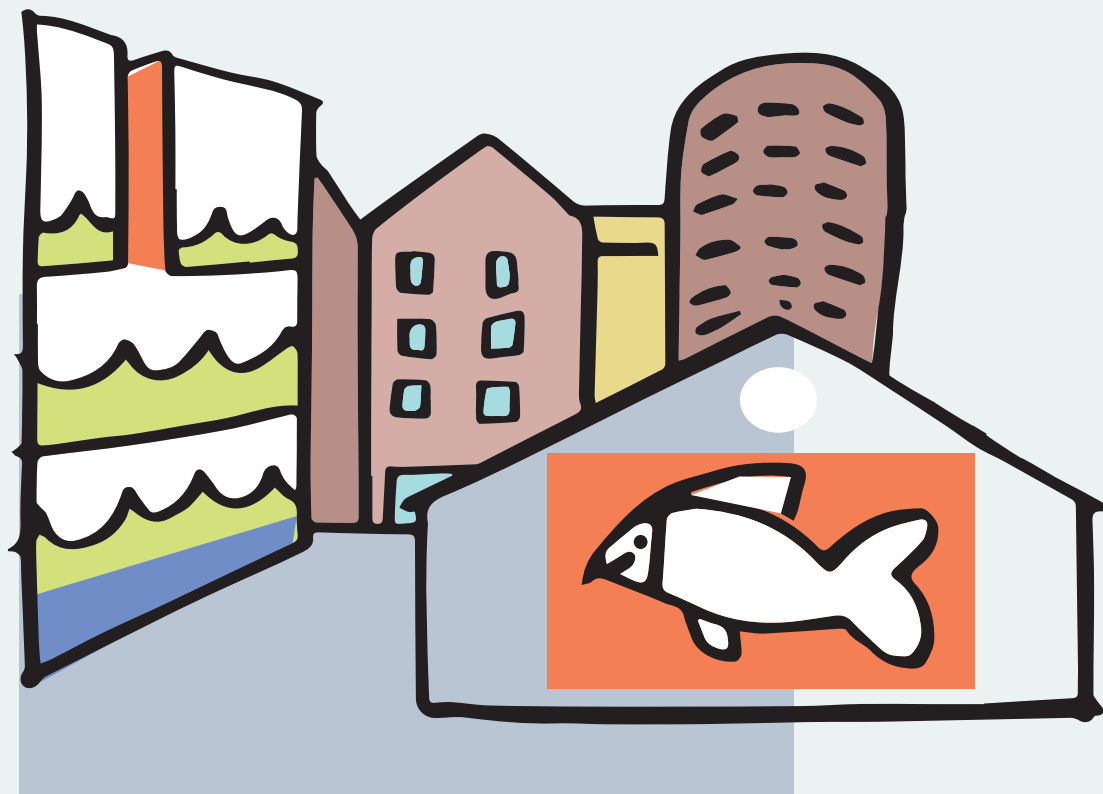
Balansräkning (tkr) forts.

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<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		394 008	384 078
Årets resultat		7 378	7 786
<i>Summa fritt eget kapital</i>		401 386	391 864
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>463 836</b>	<b>454 314</b>

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	11	70 280	72 783
<i>Summa obeskattade reserver</i>		70 280	72 783
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Uppskjuten skatteskuld	16	61 225	63 606
<i>Summa avsättningar</i>		61 225	63 606
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden	17	930 000	930 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		930 000	930 000
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		50 801	52 107
Skulder till koncernbolag		1 302	1 237
Skulder till Göteborgs Stad		7 941	7 654
Skatteskuld		9 969	6 021
Övriga skulder		2 160	1 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	77 227	71 858
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		149 400	140 469
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 674 741</b>	<b>1 661 172</b>

	AKTIEKAPITAL	UPPSKRIVNINGSFOND	RESERVFOND	FRITT EGET KAPITAL
Ingående balans 2024-01-01	1 000	54 050	7 400	385 110
Erhållna aktieägartillskott				2 938
Utdelning				-3 970
Årets resultat				7 786
<b>Utgående balans 2024-12-31</b>	<b>1 000</b>	<b>54 050</b>	<b>7 400</b>	<b>391 864</b>
Ingående balans 2025-01-01	1 000	54 050	7 400	391 864
Erhållna aktieägartillskott				2 144
Årets resultat				7 378
<b>Utgående balans 2025-12-31</b>	<b>1 000</b>	<b>54 050</b>	<b>7 400</b>	<b>401 386</b>

Aktiekapitalet utgörs av 10 000 aktier med kvotvärde 100 kr.



## Kassaflödesanalys

TKR

	NOT	2025	2024
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>			
Rörelseresultat		33 903	38 374
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	20	57 509	47 418
Erhållen ränta		95	153
Erlagd ränta		-24 738	-24 245
Betald skatt		-3 248	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>63 521</b>	<b>61 700</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>	21	<b>-27 628</b>	<b>-12 976</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>35 893</b>	<b>48 724</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i byggnader och pågående ombyggnad		-36 300	-88 825
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		1 294	-
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-140	-732
Minskning finansiella anläggningstillgångar		-	1 405
Minskning långfristiga fordringar		15	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-35 131</b>	<b>-88 152</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden		-	38 398
Aktieägartillskott		2 938	-
Koncernbidrag		-3 700	5 000
Utdelning		-	-3 970
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-762</b>	<b>39 428</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>			
Outnyttjade kreditlöften		-	212 308
<b>Summa disponibla medel</b>	17	<b>-</b>	<b>212 308</b>
<b>RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD</b>			
Nettolåneskuld vid årets ingång		-930 000	-891 602
Ökning/minskning av koncernintern skuld		-	-38 398
<b>Räntebärande nettolåneskuld</b>		<b>-930 000</b>	<b>-930 000</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	2025	2024
Lokaler	246 423	239 321
Övrigt	7 768	6 608
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>254 191</b>	<b>245 929</b>

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

LOKALER	2025	2024
Inom ett år	253 878	252 142
1-5 år	760 646	745 226
> 5 år	218 719	312 318
<b>Summa</b>	<b>1 233 243</b>	<b>1 309 686</b>

Av bolagets kontraktportfölj per 2025-12-31 är 1 % (1) av hyresvärdet (årshyror) uppsägningsbart inom ett år, 74 % (58) senare än ett år men inom fem år och 25 % (41) senare än fem år.

De flesta hyreskontrakt, cirka 33 % (34), 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

	2025	2024
Förvaltningsuppdrag	22 565	23 954
Övrigt	71	156
<b>Summa förvaltningsintäkter</b>	<b>22 636</b>	<b>24 110</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Värme	-13 189	-14 459
El och gas	-8 632	-9 830
Vatten och avlopp	-3 436	-3 075
Avfallshantering	-2 991	-3 149
Fastighetsskötsel	-15 212	-13 201
Reparationer	-5 676	-6 727
Driftsadministration	-79 496	-75 625
Övriga driftskostnader	-12 436	-9 257
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-141 068</b>	<b>-135 323</b>

## Operationella leasingkostnader

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

	2025	2024
Inom ett år	4 216	4 144
1-5 år	249	3 965
> 5 år	-	-
<b>Summa</b>	<b>4 465</b>	<b>8 109</b>
Räkenskaps årets betalda leasingavgifter	4 231	4 332

## Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

	2025	2024
<i>Medelantal anställda</i>		
Kvinnor	30	29
Män	23	21
<b>Summa medelantal anställda</b>	<b>53</b>	<b>50</b>
<i>Redovisning av könsfördelning i styrelse och företagsledning, andel kvinnor</i>		
Styrelsen	57 %	43 %
Övriga ledande befattningshavare	33 %	33 %
<i>Löner och ersättningar samt sociala kostnader inklusive personalkostnader</i>		
Löner och andra ersättningar	-36 230	-32 398
Sociala kostnader	-18 648	-17 813
<b>Summa löner och ersättningar</b>	<b>-54 878</b>	<b>-50 211</b>
(varav pensionskostnad)	(-4 806)	(-4 823)
Av företagets pensionskostnader avser 410 tkr (404) företagets vd.		
<i>Löner och ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter med flera och övriga anställda</i>		
Vd, styrelse	-1 501	-1 432
Övriga anställda	-34 729	-30 966
<b>Summa löner och ersättningar</b>	<b>-36 230</b>	<b>-32 398</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

	2025	2024
<i>Andel av totala intäkter</i>		
Koncernbolag	11 %	11 %
Göteborgs Stad	37 %	38 %
<i>Andel av totala kostnader i rörelseverksamhet</i>		
Koncernbolag	3 %	3 %
Göteborgs Stad	20 %	21 %

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

	2025	2024
<i>Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen</i>		
Immateriella anläggningsskostnader	-	-
Markanläggningar	-1 588	-1 520
Byggnader	-44 122	-44 642
Byggnadsinventarier	-5 717	-5 278
Bredbandsnät	-39	-39
Inventarier bredband	-39	-39
<b>Summa avskrivningar i fastighetsförvaltningen</b>	<b>-51 505</b>	<b>-51 518</b>
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>-51 505</b>	<b>-51 518</b>

### Not 8 Centrala kostnader

	2025	2024
Central kostnad	-6 644	-7 357
<b>Summa centrala kostnader</b>	<b>-6 644</b>	<b>-7 357</b>
I centrala kostnader ingår betalt arvode till revisionsbyrå:		
Revisionsarvode Ernst & Young Aktiebolag	-201	-190
Rådgivning Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	-7	-13
Övriga tjänster	-340	-
<b>Summa arvode</b>	<b>-548</b>	<b>-203</b>

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekman-revision med 163 tkr (150).

### Not 9 Övriga rörelseintäkter och kostnader

	2025	2024
<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
Övrigt	234	217
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>234</b>	<b>217</b>
<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
Övrigt	-	-
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 10 Finansnetto

	2025	2024
<i>Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar</i>		
Utdelning	2	2
Resultat från andelar	236	-5
Ränteutgifter externt	93	151
<b>Summa finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar</b>	<b>331</b>	<b>148</b>
<i>Finansiella poster hänförliga till företagets skulder</i>		
Räntekostnader moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden	-24 942	-25 892
Räntekostnader externt	-	-9
Aktiverad ränta	202	1 235
<b>Summa finansiella poster hänförliga till företagets skulder</b>	<b>-24 740</b>	<b>-24 666</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-24 409</b>	<b>-24 518</b>

**Not 11 Bokslutsdispositioner**

	2025	2024
Avskrivningar utöver plan	2 503	-358
Lämnade koncernbidrag till moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden	-2 700	-3 700
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-197</b>	<b>-4 058</b>
IB Ackumulerade avskrivningar utöver plan	72 783	72 425
+ avsättning	-2 503	358
<b>UB Ackumulerade avskrivningar utöver plan</b>	<b>70 280</b>	<b>72 783</b>
IB Summa obeskattade reserver	72 783	72 425
+ summa avsättningar	-2 503	358
<b>UB Summa obeskattade reserver</b>	<b>70 280</b>	<b>72 783</b>

**Not 12 Skatt på årets resultat**

	2025	2024
Aktuell skatt	-4 300	-4 584
Uppskjuten skatt avseende förändringar i temporära skillnader	2 381	2 572
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-1 919</b>	<b>-2 012</b>

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

	2025	2024
Redovisat resultat före skatt	9 297	9 798
Skatt enligt gällande skattesats	-1 915	-2 018
Bokförda ej skattepliktiga intäkter	3	18
Bokförda ej avdragsgilla kostnader	-7	-12
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>-1 919</b>	<b>-2 012</b>

**Not 13 Förvaltningsfastigheter**

MARKNADSVÄRDE	2025	2024
Ingående marknadsvärde	2 836 848	2 564 559
Investeringar	35 300	89 264
Förvärv	1 000	1 100
Övrig värdeförändring	62 073	181 925
<b>Utgående marknadsvärde</b>	<b>2 935 221</b>	<b>2 836 848</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**

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	63 081	63 081
Inköp	1 000	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>64 081</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>133 376</b>	<b>132 376</b>
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>199 144</b>	<b>201 399</b>

**Markanläggningar**

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	45 208	24 505
Omklassificering	1	20 703
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>45 209</b>	<b>45 208</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 459	-6 939
Årets avskrivningar	-1 588	-1 520
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-10 047</b>	<b>-8 459</b>
<b>Utgående planenligt restvärde markanläggningar</b>	<b>35 162</b>	<b>36 749</b>

**Bredbandsnät byggnad**

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	786	786
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>786</b>	<b>786</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-548	-509
Årets avskrivningar	-39	-39
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-587</b>	<b>-548</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>199</b>	<b>238</b>

**Byggnad**

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	2 192 319	1 839 078
Fastighetsköp	-	1 100
Under året överfört från pågående ombyggnad	51 917	352 141
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>2 244 236</b>	<b>2 192 319</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-915 226	-870 688
Årets avskrivningar	-44 018	-44 538
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-959 244</b>	<b>-915 226</b>
Ingående uppskrivningar	4 607	4 711
Årets avskrivning på uppskrivningar	-104	-104
<b>Utgående uppskrivningar</b>	<b>4 503</b>	<b>4 607</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>1 260 495</b>	<b>1 252 700</b>
<b>Summa förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 429 232</b>	<b>1 422 063</b>
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>802 927</b>	<b>690 548</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 27 259 (27 549) tkr.

**Inventarier**

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	134 089	131 506
Inköp	140	242
Försäljning/utrangeringar	-38	-
Under året överfört från pågående ombyggnad	-	2 341
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>134 191</b>	<b>134 089</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-51 653	-46 336
Försäljningar/utrangeringar	38	505
Årets avskrivningar	-5 756	-5 317
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-57 371</b>	<b>-51 148</b>
<b>Utgående planenligt restvärde inventarier</b>	<b>76 820</b>	<b>82 941</b>

**Pågående ombyggnad**

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	61 949	344 820
Under året nedlagda kostnader	35 300	89 754
Under året kostnadsfört	-	4 100
Moms inklusive utfakturerat	-	-1 540
Under året överfört till anläggningstillgångar	-53 398	-375 185
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>43 851</b>	<b>61 949</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>43 851</b>	<b>61 949</b>

**Not 14 Andelar i koncernföretag**

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	65 471	66 881
Återbetalda insatser	-1 522	-1 426
Årets anskaffning	-9	21
Årets resultatandel	237	-5
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>64 177</b>	<b>65 471</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>42 872</b>	<b>44 166</b>

Koncernföretag Dunfin Samfällighetsförening  
 Organisationsnummer 717918-3996  
 Antal andelar 1  
 Kapitalandel 95  
 Bokf. värde 42 872  
 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 388  
 Intresseföretaget har sitt säte i Göteborg och startade i början på 2019.

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025	2024
Förutbetalda kostnader	2 317	2 171
Upplupna intäkter	-	-
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2 317</b>	<b>2 171</b>

*Varav koncerninternt* 1 384 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:

	2025	2024
<i>Uppskjutna skatteskulder</i>		
Skillnad redovisat värde/skattemässigt värde fastighet	-61 225	-63 606
<i>Uppskjutna skattefordringar</i>		
Övriga temporära skillnader	-	-
<b>Uppskjuten skuld/skattefordran, netto</b>	<b>-61 225</b>	<b>-63 606</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 2027.

**Checkräkningskredit mot moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden**

	2025	2024
Beviljad kreditlimit	200 000	200 000
Outnyttjad del	-238 561	-212 308
Utnyttjad kreditbelopp	-38 561	-12 308

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025	2024
Upplupna räntekostnader	2 107	2 105
Upplupna kostnader för underhåll	-	-
Upplupna pågående ombyggnadskostnader	-	2 900
Upplupna kostnader för el, värme och liknande	2 911	3 437
Upplupna personalkostnader	3 446	2 816
Förutbetalda hyresintäkter	66 262	59 515
Övriga poster	2 501	1 085
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>77 227</b>	<b>71 858</b>

Varav koncerninternt 33 237 30 273

**Not 19 Eventualförpliktelser**

	2025	2024
Stämpelskatt vid fastighetsförvärv, för vilka uppskov erhållits	11 609	11 609
Ansvarsbelopp, arbetsgivarorganisationen Fastigo	646	629
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>12 255</b>	<b>12 238</b>

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

	2025	2024
Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar avseende materiella anläggningstillgångar.	51 505	51 518
Övrigt	6 004	-4 100
<b>Summa justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet</b>	<b>57 509</b>	<b>47 418</b>

**Not 21 Kassaflöde från förändring i rörelsekapital**

	2025	2024
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	-33 609	-6 134
Ökning (+) / minskning (-) av rörelse-skulder	5 981	-6 842
<b>Summa kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>	<b>-27 628</b>	<b>-12 976</b>

**Not 22 Uppskattningar och bedömningar**
**Värderingar av förvaltningsfastigheter och pågående projekt**

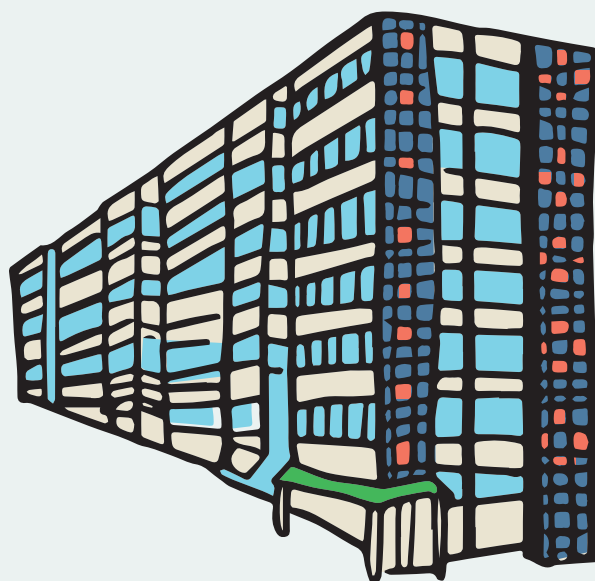
I samband med bokslutet görs en värdering per fastighet av extern oberoende värderare för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov samt för information om verkligt värde i årsredovisningen.

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	391 864
Aktieägartillskott	2 144
Årets resultat	7 378
<b>Summa</b>	<b>401 386</b>

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

I ny räkning balanseras	401 386
<b>Summa</b>	<b>401 386</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 3 mars 2026.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 4 februari 2026.  
Årsredovisningens undertecknade framgår av elektroniska underskrifter.

Ingela Tuvegran  
*Styrelseordförande*

Peter Ljunggren  
*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 2025. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 5-29 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 2025 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 33-45. 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 2025 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 överträdelse 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 2025

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 2025. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

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
Peter Ljunggren	vice ordförande (M)	1975	2019
Cajsa Ottesjö	ledamot (V)	1949	2023
Peter Olausson	ledamot (D)	1975	2023
Kristoffer Filipsson	ledamot (C)	1987	2023
Elin Chorzynski	suppleant (M)	1982	2025
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
Cindy Jonsson	affärs- och centrumutvecklingschef	1970	2019
Magnus Feldt	fastighetschef	1965	2024
Daniel Hjerpe	säkerhetschef/HR	1975	2025

### **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	12 843
Heden 24:12	Engelbrektsbg 69-71	6 458	0	0	300	6 758	231 000	346 150
Landala 10:25	Landalagången 3	0	0	0	1 780	1 780	0	28 324
Lorensberg 53:3	Kungssportsavenyn 18	687	795	0	0	1 482	50 400	39 931
Majorna 723:7	Karl Johansgatan 12	0	0	0	921	921	0	1 202
Sävenäs 66:2	Uddeholmogatan 5	202	0	0	326	528	0	229
Vasastaden 8:10	Haga Kyrkogata 6	1 509	0	0	0	1 509	0	27 276
<b>Summa Centrum</b>		<b>9 017</b>	<b>795</b>	<b>116</b>	<b>5 013</b>	<b>14 941</b>	<b>281 400</b>	<b>455 955</b>
Järnbrott 164:2	Topasgatan 58	700	0	46	2 700	3 446	0	17 859
Järnbrott 131:3	Högsbogatan 38	0	0	0	2 758	2 758	15 965	20 362
Järnbrott 82:3	Axel Dahlströms Torg 1	480	1 662	0	34	2 176	12 318	12 605
Järnbrott 83:2	Axel Dahlströms Torg 3	0	122	0	2 226	2 348	0	7 583
Styrsö 3:183	Brattenvägen 13	0	0	0	1 142	1 142	0	5 138
<b>Summa Väster</b>		<b>1 180</b>	<b>1 784</b>	<b>46</b>	<b>8 860</b>	<b>11 870</b>	<b>28 283</b>	<b>63 547</b>
Backa 1:3	Brunnsbotorget 3	0	2 018	766	0	2 784	15 184	12 048
Backa 104:1	Lisa Sass gata 22-24	2 875	0	0	46	2 921	24 490	16 546
Backa 104:7	Lisa Sass gata 12	0	0	0	4 154	4 154	66 093	43 964
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	167 445
Backa 257:1	Selma Lagerlöfs Torg	1 121	3 365	0	1 348	5 834	52 115	170 199
Biskopsgården 29:14	Vårväderstorget 6	1 692	5 394	1 747	3 136	11 969	64 122	61 009
Biskopsgården 31:3	Blåsvädersgatan 1	0	0	0	770	770	5 148	421
Biskopsgården 99:1	Höstvädersgatan 1	5 278	399	97	2 550	8 324	54 800	52 996
Biskopsgården 87:3	Länsmanstorget 2	0	2 634	244	46	2 924	10 874	21 730
Biskopsgården 90:1	Länsmanstorget 3	0	0	0	555	555	0	5 609
Biskopsgården 91:2	Länsmanstorget 1	0	0	0	1 377	1 377	0	6 387
Brämregården 72:8	Virvelvindsgatan 8A	0	0	0	1 880	1 880	0	10 331
Brämregården 78:1	Gustav Daléngsgatan 2	0	412	0	376	788	15 966	22 543
Kyrkbyn 89:6	Kyrkbytorget 6	0	135	23	1 708	1 866	0	5 693
Röd 135:1	Nordhagsvägen 2A	0	0	0	1 716	1 716	0	5 884
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	37 400	47 104
<b>Summa Hisingen</b>		<b>17 619</b>	<b>18 109</b>	<b>2 902</b>	<b>23 457</b>	<b>62 087</b>	<b>346 192</b>	<b>650 554</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	27 831
Bergsjön 2:41	Rymdtorget 9	380	2 433	442	3 898	7 153	39 819	26 576
Hjällbo 60:3	Bergsgårdsgärdet 80	1 039	3 986	19	4 840	9 884	28 003	47 489
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	108 400	84 208
Kortedala 134:4	Kortedala Torg 3	2 905	1 593	2 489	882	7 869	38 090	15 097
Kortedala 134:6	Kortedala Torg 1	1 192	681	157	587	2 617	12 813	11 684
Kortedala 136:7	Kortedala Torg 8	1 482	4 023	723	2 507	8 735	42 867	26 983
Kortedala 21:4	Hundraårgatan 32	0	0	0	2 858	2 858	0	13 365
Kortedala 50:3	Förstamajgatan 2B	7 058	180	433	0	7 671	72 700	79 732
Kortedala 17:1	Minutgatan 2	0	0	0	1 364	1 364	3 504	318
<b>Summa Norr</b>		<b>30 520</b>	<b>14 116</b>	<b>4 363</b>	<b>24 553</b>	<b>73 552</b>	<b>346 196</b>	<b>333 283</b>
<b>SUMMA GÖTEBORGSLOKALER</b>		<b>58 336</b>	<b>34 804</b>	<b>7 427</b>	<b>61 883</b>	<b>162 450</b>	<b>1 002 071</b>	<b>1 503 339</b>

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

\*\* Bokfört värde inkl. byggnadsinventarier.

## Hållbarhet

Människans påverkan på klimatet är ett av vår tids största hot och 2024 var det första året då medeltemperaturen på jorden uppgick till 1,5 grader över förindustriell nivå. Utvecklingen pekar mot öknings uppemot tre–fyra graders uppvärmning om inte mänskligheten reducerar sin klimatpåverkan. Det är en verklighet som är riskfylld och som ger en mindre förutsägbar verklighet för människor, verksamheter, kommuner, försäkringsbolag, banker och så vidare. Det förutspås bland annat längre och varmare värmeböljor, klimatmigration, volatila priser på livsmedel, fastigheter och försäkringar. Tillgången till vatten är också mer osäker i och med längre perioder av torka och regn, vilket kan bidra till en ökad risk för konflikter kopplat till vattentillgång och odlingsbar mark. Orkaner, skyfall, översvämningar och skogsbränder bedöms öka i intensitet och frekvens. Infrastruktur och fastigheter utsätts förmodligen för mer påfrestningar och ökad risk för skador och olika avbrott.

En högre uppvärmning av planeten är dock inte oundviklig om utsläppen minskar kraftigt. Detta ligger till grund för Göteborgs Stads kraftfulla miljö- och klimatprogram och som tydligt styr arbetet för en av Sveriges största arbetsgivare. Då COP30 inte blev en trygg punkt för att minska klimatpåverkan så är det enträgna arbetet hos kommuner, privatpersoner och företag som kommer att spela stor roll för utvecklingen framöver. GöteborgsLokaler har som helägt bolag till Göteborgs Stad, många hållbarhetsaspekter naturligt i grunduppdraget, så som att skapa långsiktigt värde för Göteborg och göteborgarna inom ramarna för en hållbar utveckling. Det konkretiseras och målstyrs genom stadens miljö- och klimatprogram som gäller från 2021 till 2030 och ligger i linje med Parisavtalet. Miljö- och klimatprogrammet driver på en hög utvecklingstakt i frågorna och ger staden och regionen en plats i rampluset vilket förhoppningsvis skapar en ökad konkurrenskraft för regionen framöver.

GöteborgsLokaler har sedan 2015 varit ISO-certifierade inom kvaliteten, 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 på sidan 40.

Bolagets arbete med 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 med ekologisk och social hållbarhet. Under 2025 har GöteborgsLokaler fokuserat extra på hållbarhetsområdet biologisk mångfald. Målsättningen är att se över hur bolaget kan bidra till en förbättrad biologisk mångfald i staden genom fler gröna ytor, tillgång till vatten, fler träd på handelsplatserna, grönare torg, med mera. Att utöka antalet träd vid torgen skulle också kunna bidra till att minska övertemperaturer samt till att härbärga vatten exempelvis vid skyfall samt även stödja bolagets arbete med klimatanpassning.

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 på så sätt bidra till en hållbar utveckling. Området beskrivs närmare under mål nummer 11 på sidan 42.

Från och med 2025 ska återbrukat material efterfrågas i första hand. Detta gäller alla bolag och förvaltningar som undertecknat avsiktsförklaringen Handslaget, vilket omfattar 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 på sidan 44.

GöteborgsLokaler har också fokuserat på de hållbara evenemangen under 2025 och bolagets hållbara fiskdamm har glatt många barn som har fiskat upp återvunna leksaker. Arbetet med plats- och centrumutveckling samt hållbara evenemang återfinns under mål nummer 11 på sidan 42. Här specificeras också bolagets arbete med 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 Göteborgs Stads förvaltning 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. En extra stolthet är utvecklingen av torget i Hjällbo med ett nytt bibliotek och en helt uppdaterad torgyta. Mycket material som blev över har återbrukats lokalt av bolagets systerbolag Poseidon såsom lekplatsutrustning, bänkar, blomlådor och armaturer. Läs mer om hur bolaget bidrar till att minska ojämlikhet i staden under mål nummer 10 på sidan 41.

I blickpunkten under 2026 är hur bolaget kan bidra till cirkulär handel. Bolaget kommer också 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.

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
- Kundmätningar
- Interna revisioner
- Avvikelse- och rapportering
- Tillbudsrapportering och riskbedömningar
- Leverantörsbedömningar
- Klimatkompensationsrapport och avfallsrapportering till staden





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

## Mål 7. Hållbar energi för alla

För fastighetsägare kommer den största påverkan på miljö och klimat från elförbrukning och uppvärmning av fastigheter 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 beskrivs under mål nummer 12 på sidan 44.

### Energimål

Bolaget har som målsättning att minska energiförbrukningen med 30 % till 2030 och vid utgången av 2025 så hade bolaget minskat ca 18?? %. Merparten av de lågt hängande frukterna är genomförda och enligt GAP-analysen från 2023 framgår att det krävs större investeringar i mer komplexa energieffektiviseringslösningar för att nå målet till 2030. Bolaget har därför 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 Centrum i samband med ett större projekt under 2026. Projektet inkluderar värmeåtervinning av livsmedelsbutikens överskottsvärme som tidigare släppts ut i garaget. Bolaget har även planerat för byte av värmeåtervinningsaggregat och fläktar, injustering och omprojektering samt nya energibesparande entréer. Projektet minskar energiförbrukningen i fastigheten med 50 % och har en pay off-tid på 8,5 år. Målsättningen är att genomföra investeringen under 2026 för att sedan se om det går att göra liknande projekt i andra fastigheter kommande år. Bidraget till energimålet är 2 % vilket gör att man med liknande investeringar under 2027–2030 skulle kunna nå målet att minska bolagets förbrukning av köpt energi med 30 % till 2030.

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 2025 har bolaget arbetat vidare med Framtidenkoncernens solcellsplan. Årets projekt är solcellsinstallationer i Hjällbo och Lisa Sass gata. Målsättningen för året var 140 kWh, men på grund av försenade takrenoveringar till följd av organisatoriska förändringar och personalbyten blev utfallet 61 kWh. Ambitionen är att hämta hem resterande del under 2026 när fler tak färdigställs, för att nå målet i sin helhet till 2030.

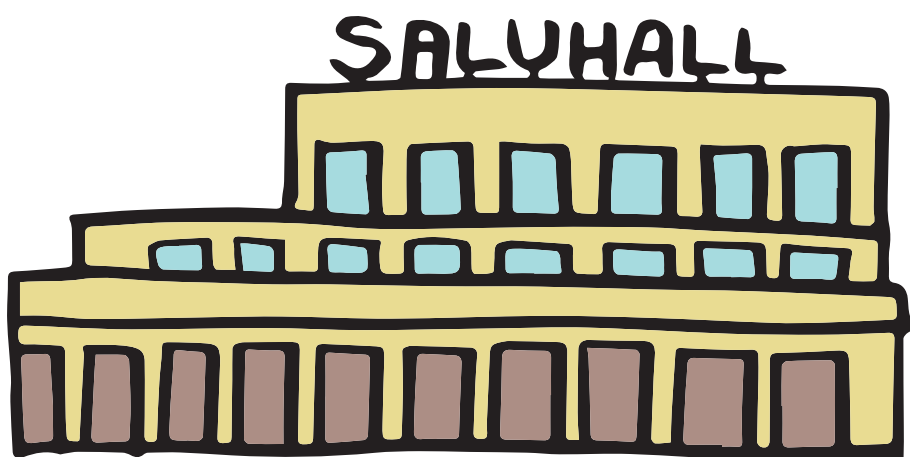
### Samverkan

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

### Aktiviteter

Bolaget har under 2025 arbetat vidare med energiplan och energimål genom:

- Renovering av fyra ventilationsutrustningar i stället för utbyte
- Injusteringar av värmesystem
- Byte av armaturer till LED-ljuskällor.
- Byte av trefas- pumpar till enfas för minskad energianvändning
- Solcellsinvesteringar



## Mål och utfall 2025

### Fastighetsel

Under 2025 uppgick den normalårskorrigerade förbrukningen till 102,1 kWh/m<sup>2</sup> vilket var högre än målsättningen för året som var 98,6 kWh/m<sup>2</sup>. Den normalårskorrigerade förbrukningen har dock minskat från 105,9 kWh/m<sup>2</sup> under 2024 vilket innebär en lägre förbrukning, så bolaget är på rätt väg, men behöver arbeta vidare med energieffektiviserande åtgärder kommande år fram till 2030.

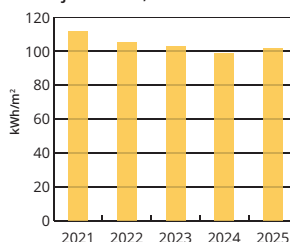
### Fjärrvärme

För 2025 uppgick förbrukningen till 33,6 kWh/m<sup>2</sup> vilket var något högre än målsättningen på 32,9 kWh/m<sup>2</sup>. Förbrukningen har dock minskat från 35,2 kWh/m<sup>2</sup> sedan 2024. Att minskningen inte riktigt når målsättningen kan förklaras med mer teknik i fastigheterna, fler laddplatser för elbilar samt om fastigheter går från fjärrvärme till värmepump så minskar köpt värme medan elförbrukningen ökar.

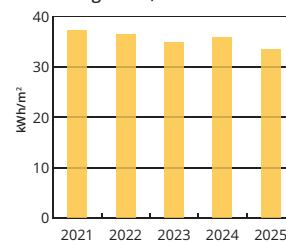
### Totalt

I sin helhet så är förbrukningen 135,7 kWh/m<sup>2</sup> jämfört med målsättningen på 131,5 kWh/m<sup>2</sup>. Målsättningen nås således inte under 2025 vilket förklaras av försenade solcellsprojekt och organisationförändringar vilket inte har gett frågan det fokus som behövs. Men med solcellsinvesteringar enligt koncernens solcellsprogram, kommande projekt med återvinning av butikskyla, nya entréer och mer effektiva aggregat så upplever bolaget det fortsatt genomförbart att minska förbrukningen uppemot 30 % till 2030 vilket är i linje med stadens miljö- och klimatprogram.

Fjärrvärme, kWh/m<sup>2</sup>



Fastighetsel, kWh/m<sup>2</sup>



Område	Mål 2025	Utfall 2025	Status
Fjärrvärme	98,6 kWh/m <sup>2</sup>	102,1 kWh/m <sup>2</sup>	<span style="color: orange;">■</span>
El miljömärkt	32,9 kWh/m <sup>2</sup>	33,6 kWh/m <sup>2</sup>	<span style="color: orange;">■</span>
Summa	131,5 kWh/m <sup>2</sup>	135,7 kWh/m <sup>2</sup>	<span style="color: orange;">■</span>

■ Bolaget har nått målet.

■ Bolaget har nästan nått målet.

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

### Utmaning 2026

GöteborgsLokaler har arbetat med att minska behovet av köpt energi under många år. Under 2026 är utmaningen att installera ikapp de solcellsinvesteringar som inte genomfördes 2025 samt att försöka genomföra ett större energieffektiviseringsprojekt.

### Utblick 2030

Investeringar inom energieffektivisering och bolagets arbete mot energimålet ska vägas mot investeringens klimatpåverkan för att minska klimatpåverkan till 90 % i projekt år 2030. Bolaget ser hoppfullt på att nå energieffektiviseringsmålet och samtidigt öka fastighetsvärdet med lägre energikostnader.



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 uppgick till 47 (50) personer varav 28 (30) kvinnor och 19 (20) män. Antalet nyanställningar under året var 6 (1) och antalet avgångar av tillsvidareanställda var 7 (0). GöteborgsLokaler tillhandahöll under året 3 (3) praktikplatser, 2 (3) prao-elever och tog emot 3 (2) sommarjobbbara 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), avsaknad av olyckor och en arbetsplats fri från kränkande särbehandling. Måluppfyllelsen undersöks genom webbaserade medarbetarverktyg, medarbetarundersökning, arbetsmiljöronder, medarbetarsamtal, avdelningsmöten, personalmöten, 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 arbetstagnarna möjlighet att medverka i arbetet med att ta fram målen och se till att arbetstagnarna 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 2025. Arbetsmiljöarbetet är väl förankrat i organisationen och har varit en prioriterad ledningsfråga under många år. Bolaget är certifierat enligt standarden ISO 45001.

### Mål och utfall 2025

Område	Mål 2025	Utfall 2025	Status	Kommentar
HME hållbart medarbetarengagemang	80	81	<span style="color: green;">■</span>	Skala 1 till 100.
Sjukfrånvaro	Under 2 %	1,75 %	<span style="color: green;">■</span>	Frisknärvaro är 78 %

### Medarbetarundersökning

Medarbetarverktyget B-Engaged implementerades under början av 2025 och ersatte det tidigare verktyget Winningtemp. B-Engaged är ett webbaserat arbetsmiljösystem som används av bolagen inom Framtidenkoncernen. 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. B-Engaged används även vid Göteborgs Stads årliga medarbetarundersökning som hela Framtidenkoncernen deltar i.

### 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 som har gett minskat ekonomiskt utrymme för konsumenter för att gå och klippa sig, gå på restaurang, köpa blommor med mera så har vakansgraden förblivit på en god nivå.

### Utmaning 2026

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, samt att säkerställa att ingen form av kränkande särbehandling förekommer.

### 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. Vilket tillsammans med 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 framöver.



**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 samhällslivet. 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. Framtiden-koncernens 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 i staden.

### 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. För att hjälpa besökare så har bolaget inventerat sina torg och lagt in data i Tillgänglighetsdatabasen, ett internetbaserat verktyg där besökare till torgen kan överblicka nivåskillnader, tillgång till hiss, kullersten och så vidare redan innan sitt besök.

### Hållbara evenemang

Under 2025 har GöteborgsLokaler anordnat många evenemang på de torg GöteborgsLokaler förvaltar. Allt från loppmarknader, 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 är byggd av Vägen ut-kooperativet (en verksamhet som sysselsätter personer med funktionsvariationer eller som har stått längre från arbetsmarknaden en tid) helt i återbrukat material och leksakerna som fiskas upp har Stadsmissionen och Reningsborg bidragit med. Detta då de ofta får i fler gosdjur och barnböcker än vad de har behov av.

Under 2025 genomfördes 167 evenemang varav 83 hållbara evenemang vilket var i linje med målsättningen för året.

Ett fortsatt lyckat evenemang även i år var Sommartorget med aktiviteter för barn och unga. Staden anställde 16 sommarjobbare 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 2025

Under 2025 genomfördes 157 evenemang varav 83 hållbara evenemang vilket var i linje med målsättningen mot 2030 att alla evenemang ska vara hållbara.

### Utmaning 2026

Under 2026 uppdateras tillgänglighetsdatabasen till en ny version vilket kräver uppdaterad inventering och eventuella kompletteringar.

### Utblick 2030

Målsättningen är att alla evenemang ska vara hållbara år 2030. Bolaget har under året identifierat ett verktyg för att klimatberäkna evenemang med vilket man kommer att göra ett pilottest under 2026 för att säkerställa så låg klimatpåverkan som möjligt 2030.





**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 utyrningar 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 modell för hållbara evenemang. På handelsplatserna finns företagareföreningar eller marknadsråd där plats- och centrumutvecklarens roll är att leda arbetet tillsammans med handlarna för att skapa engagemang, utveckling och delaktighet.

### Biologisk mångfald

Under 2025 har biologisk mångfald varit bolagets fokusfråga inom hållbarhet. GöteborgsLokaler undertecknade i februari en avsiktsförklaring tillsammans med många andra bolag och förvaltningar i staden samt privata bolag kring hur aktörerna tillsammans kan gynna biologisk mångfald och främja ekosystemtjänster. Deltagarna har enats om att skydda och öka den biologiska mångfalden för en hållbar stadsmiljö, bättre fysisk och psykisk hälsa för invånarna samt ökad motståndskraft mot extremväder. GöteborgsLokaler har under året tagit fram en sammanställning med lämpliga aktiviteter i linje med avsiktsförklaringen och stadens mål inom området för att bidra till ökad biologisk mångfald vid fastigheter, torg och handelsplatser. Vid två tillfällen har även utbildningar inom området genomförts med bolagets anställda. GöteborgsLokaler har redan många buskar, planteringar och blommor vid fastigheterna och torgen liksom bikupor och grönt tak. Erfarenheterna från året har varit att bolaget behöver arbeta mer med att matcha vegetationen vid torgen med den omgivande naturen samt att se till att insekter och fåglar med mera kan hitta vatten och mat även vid de hårdgjorda torgytorna. Plantering av träd ger skugga under varma dagar men även en landningsplats och skydd för olika arter. Att plantera träd bidrar till att bevara sikten vid torgen parallellt med att det dämpar höga temperaturer och minskar konsekvenserna av skyfall vilket korrelerar med stadens arbete med klimatanpassning. I flera fall äger inte GöteborgsLokaler torgytan men avser samverka med andra mark- och fastighetsägare inom staden för att bidra till den biologiska mångfalden.

### 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 som visar hur utmaningarna ser ut för Framtidenkoncernen har tagits fram. GöteborgsLokaler har utvärderat dessa kartor internt och har identifierat ett antal fastigheter med högre 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 2026 kommer bolaget arbeta vidare med att kartlägga behov av åtgärder i bolagets områden kopplat till skyfall, övertemperaturer och skred.

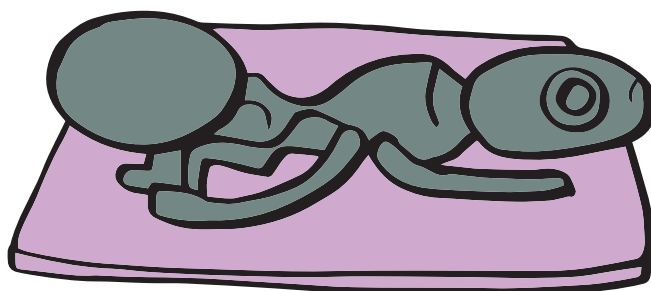
### Miljöbyggnad silver

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. En studie genomförd av CBRE, en global fastighetskonsult med över 140 000 anställda, visar att när effekterna av byggnadsstorlek, läge, ålder och renoveringar har tagits hänsyn till, ger byggnader med hållbarhetscertifiering en hyrespremie på 6 %. Ofta förklarar av lägre driftskostnader (energi, vatten och så vidare), bättre inomhusmiljö med kontrollerad ventilation och kontrollerade emissioner från miljövänliga materialval med mera.

### 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. Dessutom har en upprustningsplan fram till 2030 tagits fram, vilken även omfattar att sätta ut cykelpumpar vid de torg där behov finns och där sådana i dag 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 av denna för både hyresgäster och besökare, är en annan viktig fråga. Flera av bolagets hyresgäster, såsom Göteborgs Stad och Västra Götalandsregionen, har en fossilfri fordonsflotta redan och många andra har det som en nära målsättning. I dagsläget bygger GöteborgsLokaler ut elbilsladdare enligt hyresgästers önskemål och i dag finns elbilsladdning på tre av de torg som bolaget förvaltar. Målsättningen är att det ska finnas vid alla torg där bolaget har parkering år 2030.

Tillsammans med de andra bolagen i Framtidenkoncernen har bolaget under året utvärderat olika leverantörer, ersättningsmodeller, avtalsalternativ, möjlighet till fossilfria transporter etcetera för att säkerställa att det finns ett bra och konkurrensutsatt 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 Handslagen inom återbruk och biologisk mångfald, Cirkulära Göteborg, Demokrati- och medborgarservice och enskilda bolag och förvaltningar i Göteborgs Stad.

## Platssamverkan och trygghetsarbete

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. 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.

## 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.

## Handla lokalt

För att stärka bolagets handelsplatser 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.

## Utmaning 2026

Under 2026 så kommer bolaget att fokusera närmare på hur GöteborgsLokaler kan bidra till ökad biologisk mångfald vid torget i Bergsjön Centrum som plats- och fastighetsutvecklas 2026–2027. GöteborgsLokaler kommer även att installera laddplatser på alla parkeringar med fler än 20 platser för att uppfylla lagkravet.

## Utblick 2030

Samverkan är oerhört viktigt för att bolaget ska nå många av de målsättningar som sträcker sig fram till 2030. Oavsett om det handlar om att minska klimatpåverkan, där bolaget tillsammans med andra fastighetsägare hittar smarta lösningar, utbyter erfarenheter med mera, eller att minska otryggheten där GöteborgsLokaler samverkar med bland annat polis och andra fastighetsägare. Inom bolagets arbete med klimatanpassning, och hur vatten leds undan vid skyfall, är det också extremt viktigt med samverkan så att det leds bort så smärtfritt som möjligt för så många som möjligt.

## Mål och utfall 2025

Område	Mål 2025	Utfall 2025	Status	Kommentar
Kund: värdeindex, eget bestånd	71	75	<span style="color: green;">■</span>	Värdeindex baseras på den kundundersökning som görs bland lokalhyresgästerna. . Skala 1-100.



**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 2020 till 3,3 ton CO2 per person och år 2030, men också 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 med 50 % till 2025 och med 90 % till 2030. 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. 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 uppmuntra till återbruk. 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. De artiklar som organisationen inte kan återbruka på plats erbjuds i första hand andra bolag inom koncernen och annars till andra aktörer. 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 tagit fram ett informationsmaterial till lokalhyresgäster kring bolagets miljö- och klimatmål samt hur alla parter tillsammans kan minska klimatpåverkan. 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. Bolaget har under 2025 exempelvis återbrukat material från en egen lokal till en annan egen lokal. Artiklar som GöteborgsLokaler har lämnat vidare under året är mycket utemiljöutrustning såsom bänkar, planteringslådor, lekturströmming och armaturer.

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

- Öka samverkan
- Dela goda exempel
- Efterfråga återbrukat material i första hand

Tre år efter starten av Handslaget har andelen bolag som har cirkulära mål och som använder återbrukat material i sina projekt ökat stadigt enligt Business Region Göteborgs årliga mätning.

### Kravställning

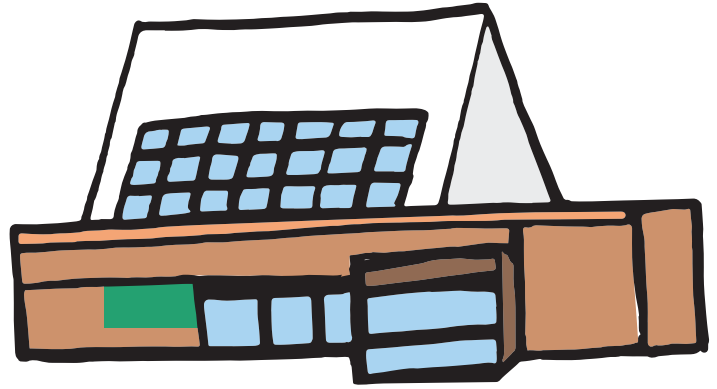
För att minska det ekologiska fotavtrycket överväger GöteborgsLokaler på vilket sätt företaget bygger om och bygger nytt samt vilka material och metoder som används. Till hjälp finns Miljöbyggnad silver för nybyggnation och större renoveringar samt Byggvarudeklarationen, en webbaserad tjänst för medvetna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

Stadens mål är att alla bolag och förvaltningar ska minska med 4 % årligen från 2021 till 2030. Genom att lämna alltmer överblivet material till återbruksaktörer så minskas bolagets avfall. Under 2025 har GöteborgsLokaler lämnat mycket utomhusmaterial från omvandlingen i Hjällbo till systerbolaget Poseidon, såsom utebänkar, planteringslådor, armaturer och lekturströmming. 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. Det har även köpts in flegångskärl för catering samt extra bestick, tallriker och muggar för att undvika engångsmaterial. Bolaget använder Göteborgs Stads återvinningshemsida Tage för avyttring av överflödiga möbler som därmed kommer till användning inom annan verksamhet i staden. Bolaget har tagit fram en avfallsplan för att öka sorteringen, öka livslängden och minska avfallsmängden med 4 % i enlighet med Göteborgs Stads 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 uppkomst av plastavfall.

### Hållbar konsumtion

På flera av GöteborgsLokalers handelsplatser finns många cirkulära verksamheter, såsom secondhandbutiker och olika typer av reparationsbutiker. Dessa har bolaget 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 CO2-förbrukning per göteborgare till 3,3 ton från 2020 till 2030. En kombination av ideella initiativ och second hand-affärer samt traditionella verksamheter som skomakare, skradderier och telefonreparatörer ser bolaget bidra värdefullt till den målpuppfyllelsen.



### Mål och utfall 2025

Mål för avfall är att minska avfallet med 4 % per år till 2030.

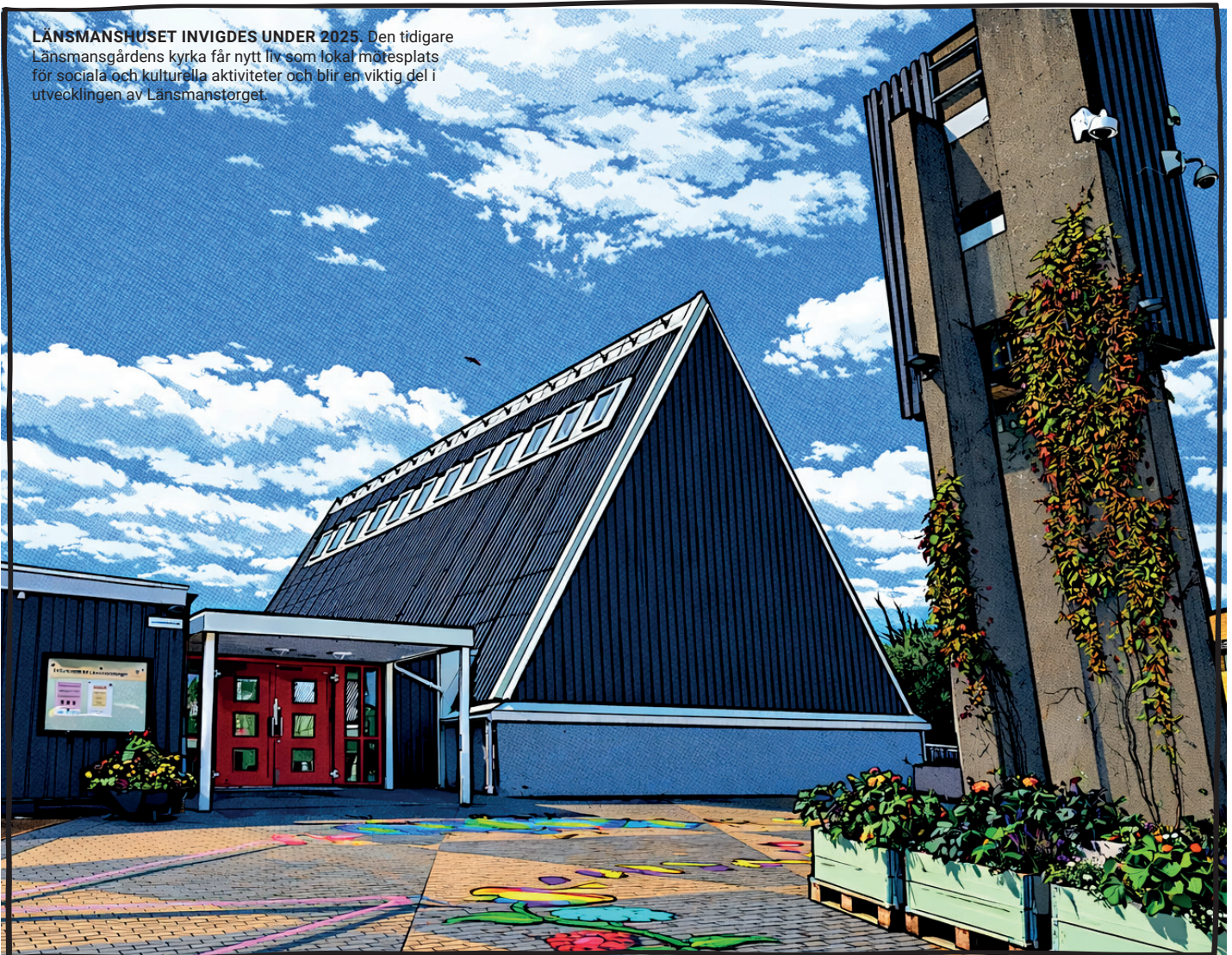
### Utmaning 2026

En utmaning för bolaget under 2026 är att arbeta mer aktivt för att öka den cirkulära handeln vid bolagets handelsplatser. Telefonreparatörer, Fixotek, skräddare, skomakare och second hand-aktörer har inventerats vid torget, och bolaget kommer att verka för att dessa verksamheter blir fler under 2026. Bolaget kommer också att växla upp arbetet med klimatberäkning i projekt och evenemang.

### Utblick 2030

I Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram finns, som nämnts tidigare, målet att minska klimatpåverkan från byggnation och renovering 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.

**LÄNSMANSHUSET INVIGDES UNDER 2025.** Den tidigare Länsmansgårdens kyrka får nytt liv som lokal mötesplats för sociala och kulturella aktiviteter och blir en viktig del i utvecklingen av Länsmanstorget.



## 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**