20240321037736

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör intygar härmed dels att en kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultat- och balansräkning har fastställts på ordinarie årsstämma den 7 mars 2024. Stämman beslutade tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

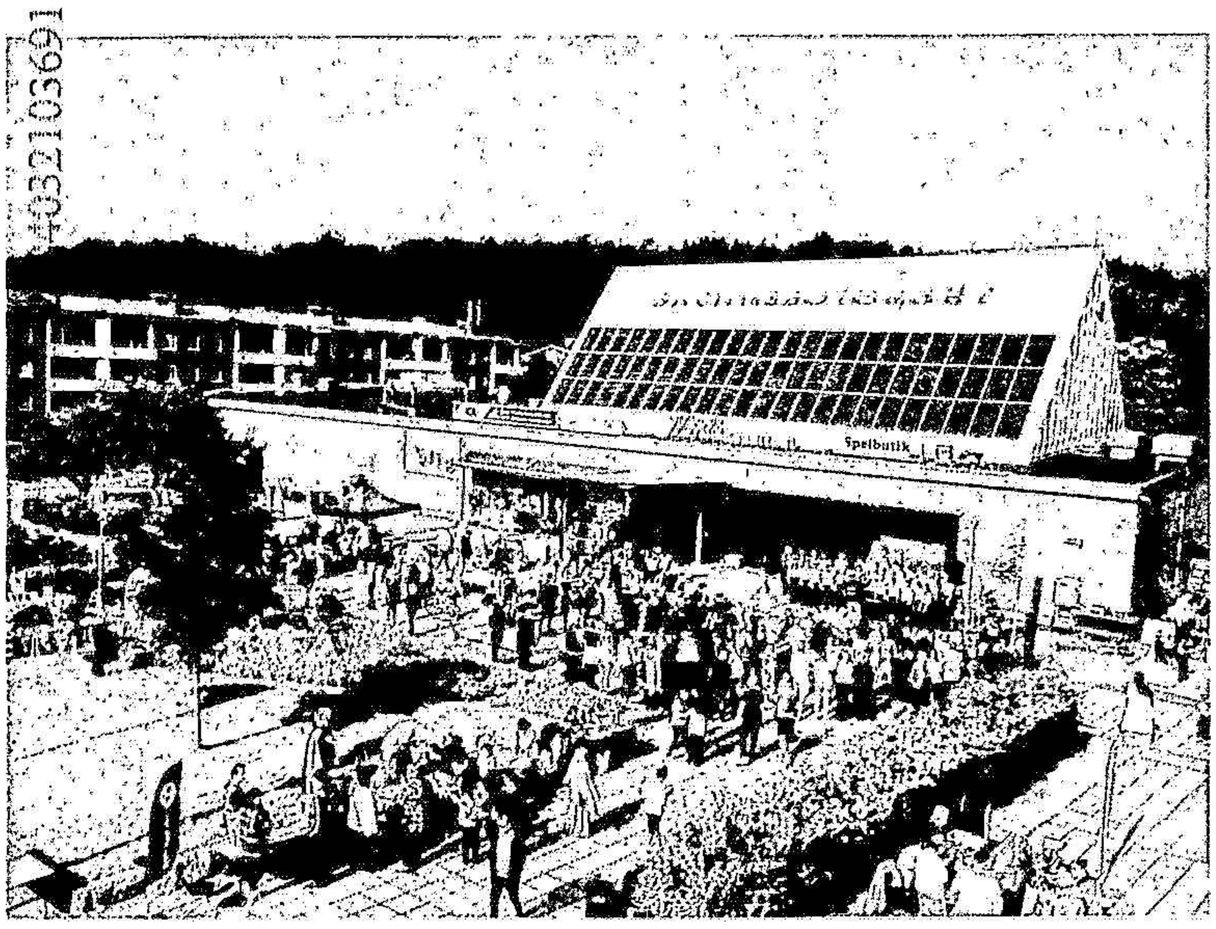
Göteborg den 7 mars 2024

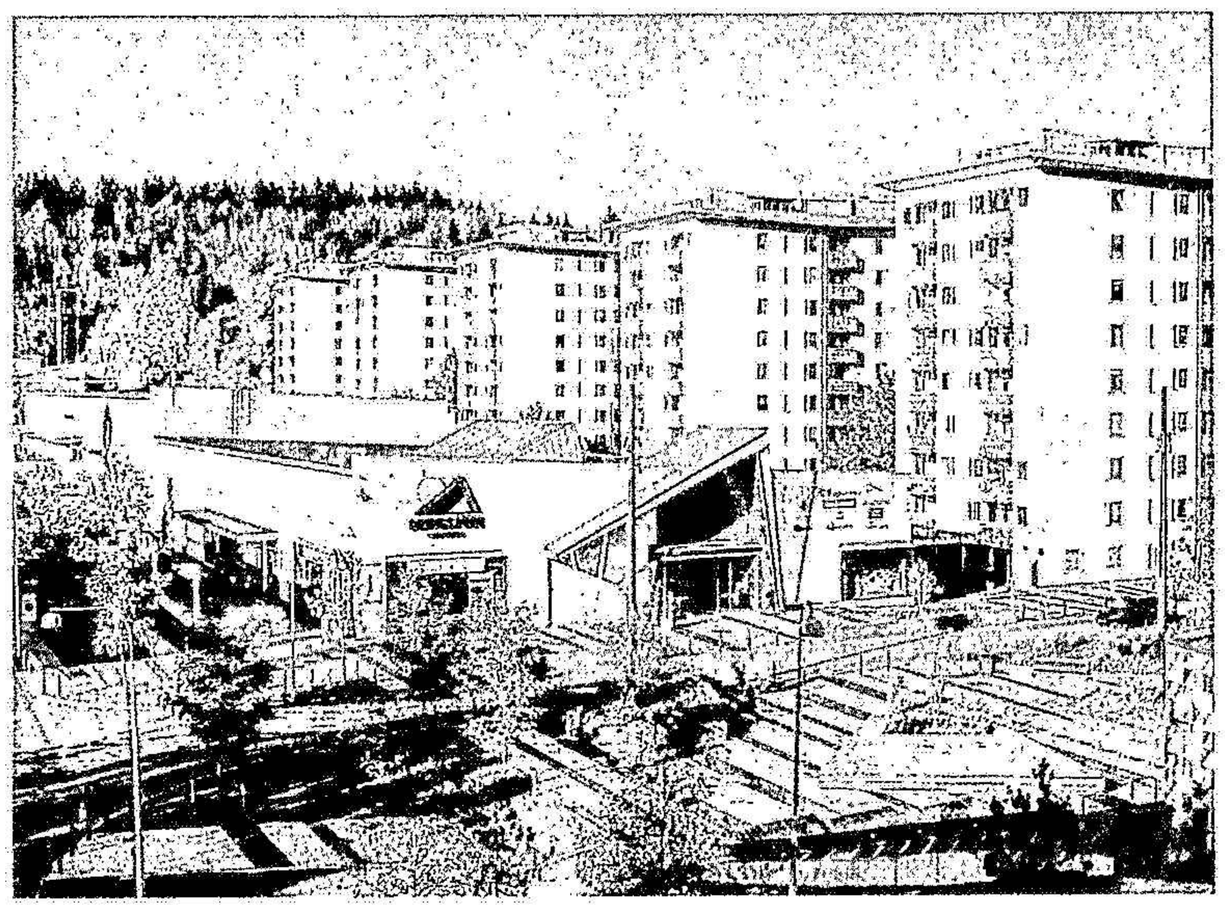
Förvaltnings AB GöteborgsLokaler.

Robert Hörnquist
VD

556082-4897

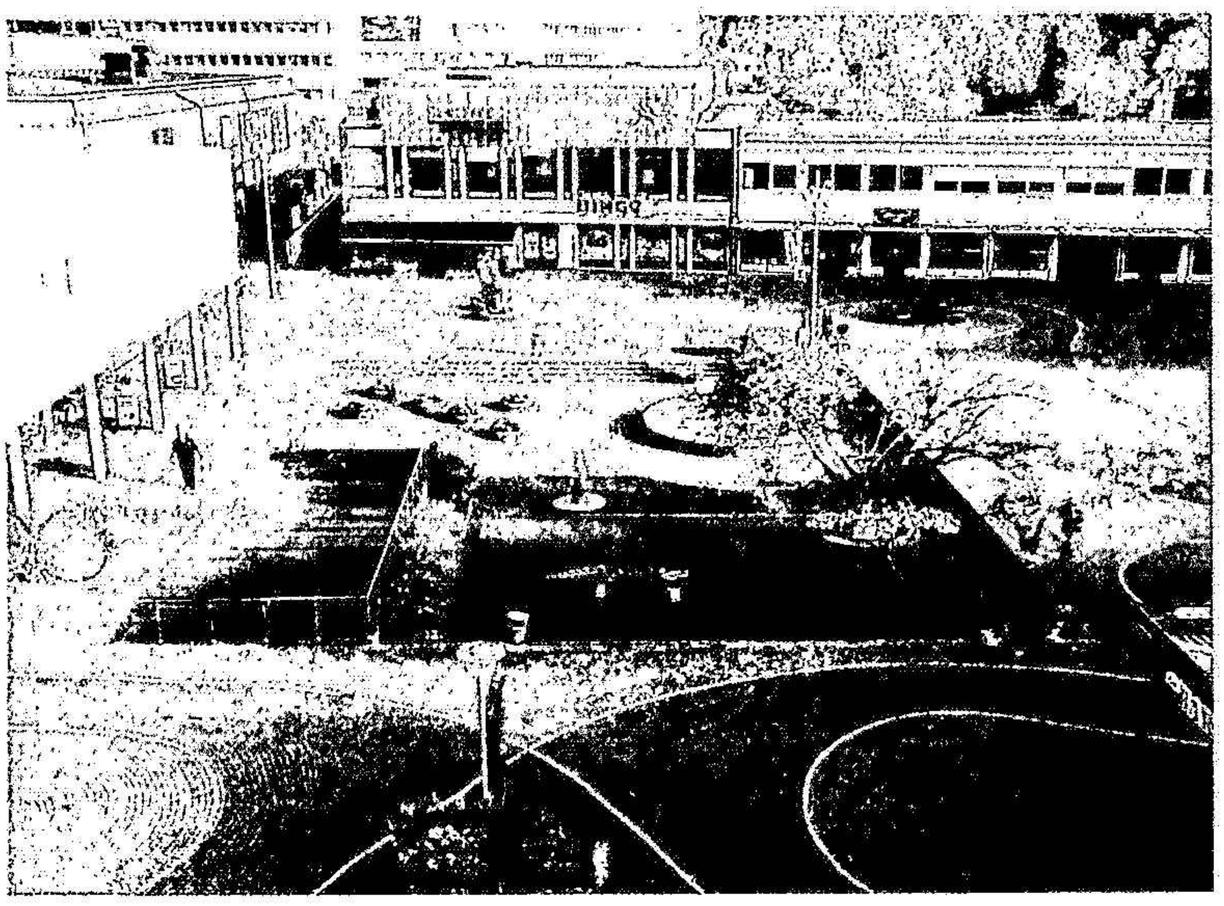
+0321103691





Årsredovisning 2023

GÖTEBORGSLOKALER



20240321103692

Det här är GöteborgsLokaler

GöteborgsLokaler är ett fastighetsbolag som ägs av Göteborgs Stad. Bolaget bildades 1996. GöteborgsLokaler äger och förvaltar butiks- och kontorslokaler i Göteborg. Hälften av de förvaltade ytorna ligger vid lokala handelsplatser. Målet är att skapa trivsamma och trygga lokala torg och centrum med ett gott utbud av det som göteborgaren behöver i sin vardag av handel och service. GöteborgsLokalers handelsplatser och lokaler bidrar till ett nära, välfungerande vardagsliv för göteborgarna och ett lokalt näringsliv. Handelsplatserna och torgen är också viktiga mötesplatser i bostadsområdena och bidrar till områdenas attraktivitet.

I denna årsredovisning tar vi er upp över taken på våra handelsplatser. Här uppe får du ett nytt perspektiv på torgen. Vem vet, kanske upptäcker du något du aldrig sett förut, trots att du besökt platserna åtskilliga gånger i ditt liv.

GöteborgsLokaler ägs av Göteborgs Stad vilket innebär att företaget arbetar för och med boende, besökare och företagare. För en hållbar stad – öppen för världen. En stad där alla kan leva ett tryggt och självständigt liv.

Förvaltade ytor, m²	2 400
Förvaltade hyresavtal	244 700
Totala intäkter, tkr	2 564 559
Fastighetsvärde, tkr	20 577
Rörelseresultat, tkr	91,3
Uthyrningsgrad m², %	7 726
Resultat efter finansnetto, tkr	31
Synlig soliditet, %	71
Lokalhyresgästindex, eget ägda fastigheter	81,9
Boendes helhetsbetyg för torg, eget ägda torg	

Scanna QR-koden med din mobilkamera för att se drönarfilmen från Dr Fries Torg

20240321036693

Innehåll

VD HAR ORDET 5

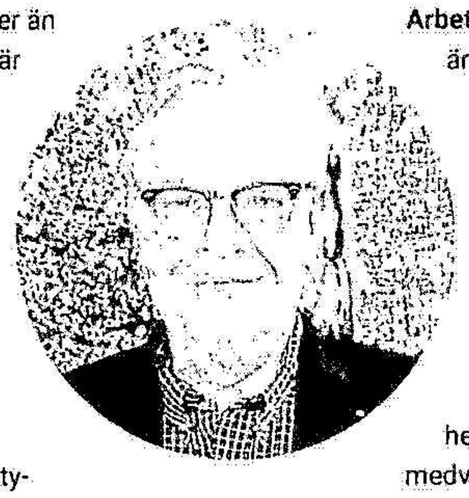
ÅRSREDOVISNING 6
Förvaltningsberättelse 6
Om GöteborgsLokaler 6
Ägarförhållande 8
Ägardirektiv 8
Det kommunala ändamålet 8
Bolagets uppdrag 8
Bolagsstyrning 8
Revisorer och lekmannarevisorer 8
Väsentliga händelser 9
Vision 10
Affärsidé 10
Bolagets värdegrund 10
Våra handelsplatser 11
GöteborgsLokalers fastigheter 12
Ägda fastigheter 12
Externförvaltning 12
Framtidens strategi för utvecklingsområden 14
Superförvaltning 14
Stadsutveckling 14
Framtidenkoncernens strategi för lokala torg i utvecklingsområden 14
Vårväderstorget och Länsmanstorget 15
Engelbrekt 16
Lokaler för handel och kontor i omvärlden 17
Finansiell information 18
Intäkter och resultat 20
Förvaltningsfastigheter 20
Finansiering 20
Finansiella risker och känslighetsanalys 20
Hållbarhetsredovisning 21
Utsikter 2024 21
Flerårsöversikt 22
Styrelsens förslag till vinstdisposition 23
Resultat och ställning 23
Yttrande från styrelsen enligt ABL 18 kap 4 § 23
Finansiella rapporter 24
Resultaträkning 24
Balansräkning 25
Förändringar i eget kapital 27
Kassaflödesanalys 28
Noter med redovisningsprinciper 29
Revisionsberättelse 40
Rapport om årsredovisningen 40
Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar 41
Granskningsrapport 42
Styrelse, företagsledning och revisorer 43
Fastighetsförteckning 44

HÅLLBARHET 46
Mål 7. Hållbar energi för alla 50
Energimål 50
Potential minskad energiförbrukning 50
Köpt energi 50
Solceller 50
Samverkan 50
Aktiviteter 50
Miljöbyggnad silver 50
Mål och utfall 2023 51
Utmaning 2024 51
Utblick 2030 51
Mål 8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt 52
Personal 52
Arbetsmiljö 52
Medarbetarundersökning 52
Ekonomisk tillväxt 52
Mål och utfall 2023 52
Utmaning 2024 52
Utblick 2030 52
Mål 10. Minskad ojämlikhet 53
Tillgängliga torg 53
Strategin för utvecklingsområden 53
Hållbara evenemang 53
Orange Day 53
Leverantörer 53
Mål och utfall 2023 53
Utmaning 2024 53
Utblick 2030 53
Mål 11. Hållbara städer och samhällen 54
Plats- och centrumutveckling 54
Fastighets- och stadsutveckling 54
15-minutersstaden 54
Mobilitet 54
Samverkan 54
Platssamverkan 55
Trygghetsarbete 55
Handla lokalt 55
Klimatanpassning 55
Mål och utfall 2023 55
Utmaning 2024 55
Utblick 2030 55
Mål 12. Hållbar konsumtion och produktion 56
Återbruk 56
Handslaget 56
Kravställning 56
Avfall 56
Kontorsavfall 56
Hållbar konsumtion 57
Mål och utfall 2023 57
Utmaning 2024 57
Utblick 2030 57

20240321036694

VD HAR ORDET

Bra förvaltning kräver ett helikopterperspektiv



Att förvalta Göteborgs lokala torg och centrum innebär så mycket mer än att ta hand om bara fastigheterna. Det handlar om att lägga pussel där de många bitarna måste passa ihop för att ge en bra helhet. Våra torg skall vara inbjudande för besökarna samtidigt som vi vill ge våra hyresgäster bästa möjliga förutsättningar för att lyckas med sina verksamheter. Det finns ingen mall som fungerar för alla våra handelsplatser. De har alla olika unika utmaningar och möjligheter. Därför krävs det att vi lyfter blicken från den viktiga vardagliga förvaltningen för att skapa oss en bra översiktsbild. För det är först när du ser helheten som du kan börja jobba med detaljerna.

Har du förresten hört talas om Torgkollen? Vårt eget verktyg för att säkerställa att våra torg är hela och rena, trygga och trivsamma. Verktyget har vi utvecklat själva och det går i korthet ut på att om vi är flera som tittar med olika ögon får vi en samsyn på våra handelsplatser. Eventuella avvikelser rapporteras in i ett system efter en checklista och det som eventuellt behöver åtgärdas hanteras skyndsamt. Målet är att vi skall ha handelsplatser där våra lokalhyresgäster kan bedriva *bra verksamheter samt att kunder och besökare skall uppleva torgen trygga och trivsamma*. Detta är ett exempel på hur vi kan omsätta vår stora erfarenhet av att förvalta torg till praktisk handling. En kunskap vi gärna delar med oss av.

Jag hoppas inte att det undgått någon att Göteborg under 2023 firat stadens 400-årsjubileum med pompa och ståt. GöteborgsLokaler har som en av jubileumsaktörerna bidragit genom att ta festligheterna till stadens torg. Under sommaren har det populära konceptet Sommartorget givit många av stadens barn och unga ett sommarlov fyllt av roliga aktiviteter. En av aktiviteterna har varit vårt stora torgmemo där vi låtit deltagarna para ihop färgglada illustrationer från våra torg. Torgmemot var GöteborgsLokalers bidrag till jubileumsåret och spelet har funnits tillgängligt bland annat hos stadens turistbyrå.

Jag vill passa på att ta tillfället i akt att få skryta lite. Inget gör mig stoltare än att veta att bolagets medarbetare trivs på jobbet. I våras förärades GöteborgsLokaler med *certifieringen Great Place to Work, en bekräftelse på företagets arbete för att skapa en* god arbetsplats. Meningsfullhet och engagemang tror jag är en stor del av anledningen bakom de fina resultaten. Utmärkelsen befäster också bolagets position som en attraktiv arbetsgivare.

Under 2023 har satsningen på våra särskilt utsatta områden fortsatt med oförminskad styrka. I Biskopsgården har Vårväderstorget genomgått en omfattande förvandling. Tillsammans med verksamheterna på torget och dialoger med besökare har en plan tagits fram för att utveckla och gestalta om torget. Visionen är tydlig och grön. Vårväderstorget skall bli Trädgårdstorget, en grönskande, pulserande plats för människor att trivas på. Under året har fasaderna fått ny färg och torgytan börjat förvandlas till en grönskande mötesplats med unika sittmöbler anpassade för torget. Dessutom har vi arbetat med att göra Vårväderstorget till Sveriges första lokala torg i särskilt utsatt område utan jalusier. Alla fönsterpartier har ersatts med hållfast säkerhetsglas. Besökare till torget kommer dygnet runt att mötas av belysta skyltfönster, något vi tror kommer att öka den upplevda tryggheten på torget.

Arbetet i stadens särskilt utsatta områden kallar vi för Superförvaltning. 2024 är det dags för Hjällbo Centrum att genomgå en omfattande fastighets- och platsutveckling. Torget ska programmeras med färg, fart och livlighet. Dessutom är jag glad att kunna berätta att Hjällbo Centrum inom kort kommer att få ett helt nytt bibliotek, en hyresgäst som kommer till glädje för både barn och vuxna i närområdet. För de yngre besökarna kommer barnhörnan att bli en självklar mötesplats.

Ombyggnationen av vår fastighet på Engelbrektsgatan är nu i slutfasen och de första hyresgästerna har börjat flytta in i sina nya lokaler. Vyn från de nya våningarna högst upp i byggnaden är fantastisk och hela huset utstrålar karaktär. Klassiskt 60-tal möter modern design och medvetna materialval. Ännu står ett par våningsplan lediga för uthyrning, men intresset för unika kontorslokaler och centralt läge har visat sig vara mycket stort.

Året avslutades på ett positivt sätt. Ungefär samtidigt som våra traditionsenliga julmarknader drog i gång på våra torg landade resultatet av Framtidenkoncernens stora hyresgästundersökning på mitt skrivbord. En läsning som både värmer och uppmuntrar. Undersökningen visar tydligt att de långsiktiga satsningar vi kontinuerligt genomför ger resultat. Den upplevda tryggheten under butikernas öppettider i de särskilt utsatta områdena ökar och så även boendes betyg för torgen. Bäst av alla våra torg i undersökningen är nya Selma Lagerlöfs Torg, vilket färdigställdes 2019. Torget ökar nu för tredje året i rad och landar på ett imponerande helhetsbetyg på 90,3.

Dessutom publicerade polisen nästan samtidigt sin lista över stadens utsatta områden och till allas vår stora glädje klassas inte Biskopsgården längre som ett särskilt utsatt område. Polisens sammanställning visar också på en positiv utveckling i Hjällbo och inget område i Göteborg bedöms ha en negativ utveckling. Mycket glada nyheter för oss som varje dag jobbar hårt för att göra Göteborg till en tryggare och säkrare stad att bo och verka i.

Allt detta är erfarenheter vi tar med oss in i 2024, ett år jag trots omvärldsläget, har stora förhoppningar inför. GöteborgsLokaler går in i det nya året med en god ekonomi och låga vakanser i beståndet. Bolaget står starkt inför kommande utmaningar och jag är fast övertygad om att vår inslagna bana är rätt väg att gå. Vi fortsätter jobba med sund ekonomi, nära kunddialog, målmedvetna hållbarhetsmål och motiverade medarbetare. På så sätt tror jag att vi kommer ut ännu starkare ur den ekonomiska vinter Sverige just nu befinner sig i.

När du läser denna årsredovisning vill jag att du gör det med nya ögon ur ett perspektiv du sällan får uppleva, nämligen ovanifrån. Till din hjälp får du bilder från våra torg tagna ur ett helikopterperspektiv. Vem vet? Kanske ser du något du aldrig sett förut, trots att du är en frekvent besökare av ditt lokala torg. Vill du få en ännu bättre överblick över stadens vackra torg rekommenderar jag dig att ta en titt på GöteborgsLokalers Youtube-kanal. Här hittar du en mängd drönarfilmer från våra torg. Filmer som kanske ger dig ett nytt perspektiv på tillvaron: Ett helikopterperspektiv!

Göteborg i februari 2024
Robert Hörnquist, vd

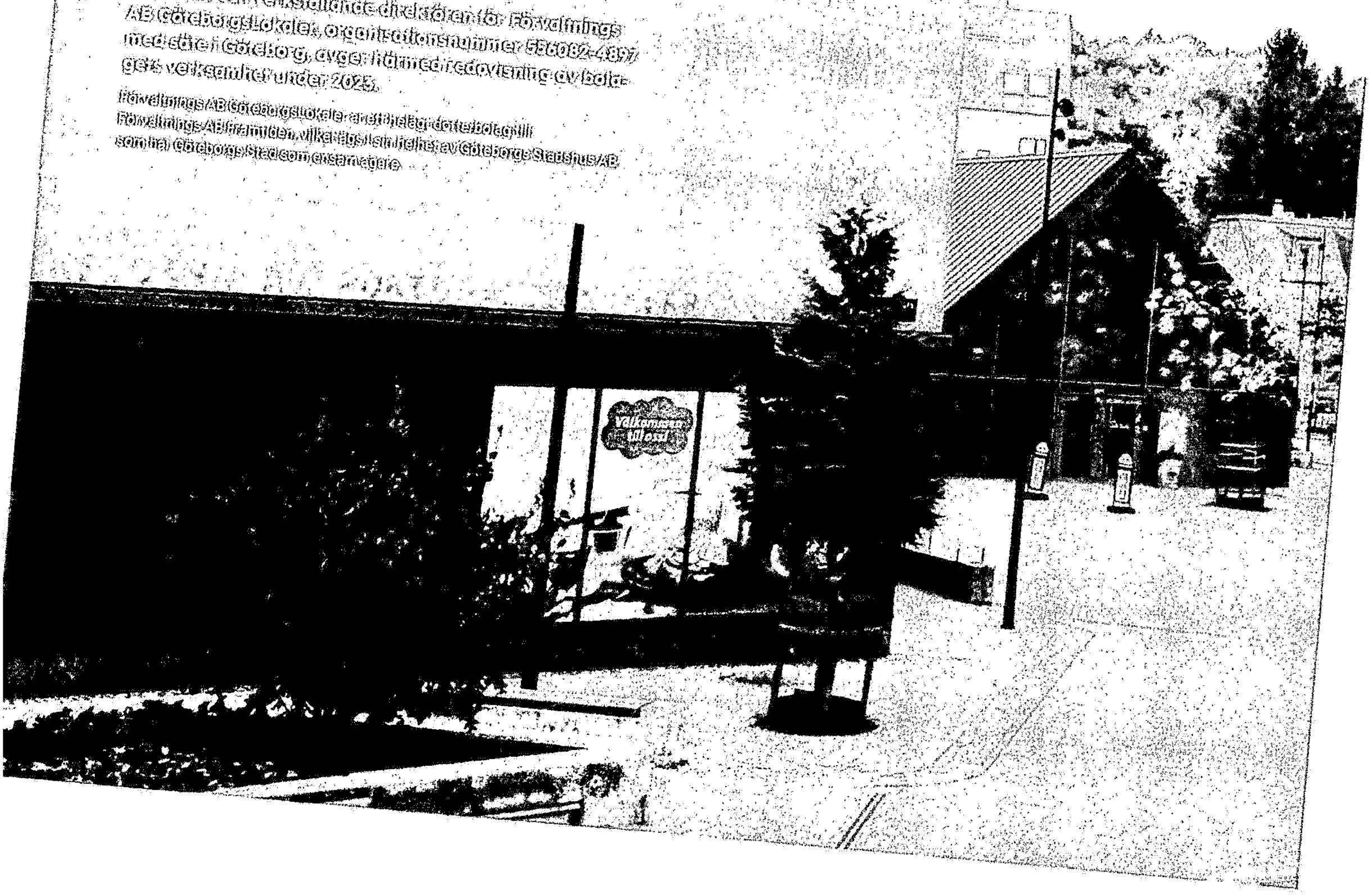
20240321103695

Välkommen till Om GöteborgsLokaler

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltnings AB Göteborgslokaler, organisationsnummer 556082-4897 med säte i Göteborg, avger härmed redovisning av bolagets verksamhet under 2023.

Förvaltnings AB Göteborgslokaler är ett helägt dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden, vilket är ett helägt dotterbolag till Göteborgs Stadshus AB som är Göteborgs Stads koncernmoderbolag.



20240321036596

Scanna QR-koden med din mobilkamera för att se drönarfilmen från Selma Lagerlöfs Torg

20240321103697

Ägarförhållande

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

Ägardirektiv

GöteborgsLokalers uppdrag beskrivs i det ägardirektiv som beslutades av kommunfullmäktige i Göteborgs Stad i september 2023.

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

Det kommunala ändamålet

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

Bolagets uppdrag

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

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

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler har en viktig roll när nya bostadsområden växer fram. När nya bostadsområden planeras av kommunala aktörer är bolagets uppdrag att utforma de kommersiella bostadsnära handels- och serviceytorna på ett utifrån hållbarhetsperspektivets tre dimensioner väl fungerande sätt.

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

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

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

Bolaget ska medverka i nationell och internationell kunskapsuppbyggnad 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. Koncernapportering 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 2023-03-08. Bolagets ettåriga plan har som utgångspunkt Framtidenkoncernens fleråriga affärsplan, inriktningsdokumentet och ägardirektivet. Som ytterligare utgångspunkt har organisationen också Göteborgs Stads budget med kommunfullmäktiges prioriterade mål och uppdrag. Baserat på dessa förutsättningar utformar företaget handlingsplaner för handelsplatserna samt bolagets funktioner och avdelningar. Alla medarbetare är involverade i denna process för att bidra till att skapa och genomföra planerna.

GöteborgsLokalers interna styrinstrument består av ägardirektiv, bolagsordning och styrelsens arbetsordning. Och till det finns styrande dokument såsom planer, program, riktlinjer, policydokument, anvisningar, vision, affärsidé, mål och strategier, regler och rutiner som uppdateras regelbundet. Nya styrande dokument kommuniceras till samtliga medarbetare och berörda intressenter. Inom Göteborgs Stad finns policy och riktlinjer för representation, resor, upphandlingar och inköp samt mot mutor, vilka bolaget ska följa. GöteborgsLokaler följer också årligen, eller vid förändringar, upp om medarbetarna har några bisysslor. Dessa ska i så fall godkännas av arbetsgivaren.

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

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

20240321103698

är förtroendevalda och utses av kommunfullmäktige ur gruppen förtroendevalda revisorer (gruppen benämns som Stadsrevisionen). Lekmannarevisorerna har ett självständigt uppdrag att granska de bolag som helt eller delvis ägs av kommunen. Revisorerna är oberoende och granskar på kommunfullmäktiges uppdrag och därigenom indirekt också för medborgarna. Resultatet av lekmannarevisorernas granskning redovisas i granskningsrapport och granskningsredogörelse, se sid 42. Som aktiebolag har GöteborgsLokaler också revisorer, vilka utses på årsstämman av ägaren Göteborgs Stad. Revisorerna granskar bolaget och avlämnar revisionsberättelse, se sid 40.

Väsentliga händelser

GöteborgsLokalers uppdrag är att förvalta kommersiella lokaler för handel och service, kontor och offentlig verksamhet. En stor del av lokalerna finns vid de lokala torgen. Utöver bolagets ordinarie verksamhet beskrivs nedan de större väsentliga händelser som skett under 2023.

- Under året har bolagets stora ombyggnation av fastigheten på Engelbrektsgatan fortgått. Hösten 2023 välkomnade GöteborgsLokaler sju nya och tidigare hyresgäster till stilfulla, moderna och eleganta kontorsytor i hjärtat av Göteborg.

- Ett återbruksprojekt har startat på Kortedala Torg i samband med en större lokaluthyrning och anpassning. Lokalen anpassas till den nya hyresgästens behov med så få förändringar som möjligt utifrån tidigare rumsstruktur. Material behålls i så stor grad som möjligt och ytskikt fräschas upp.

- De större projekten på underhålls- och investeringssidan har varit; arbetet med om- och tillbyggnad av kontorsfastigheten på Engelbrektsgatan 69-71, på Haga Kyrkogata 6 har hela klimatskalet renoverats, på Första Majgatan 2 har garage och till- och utfartsramp renoverats, på Vårväderstorget har tak och fasader målats, fönster och dörrpartier bytts ut och torgytan platsutvecklats med ny inredning och växtlighet. Tre större lokalanpassningar har genomförts där GöteborgsLokaler välkomnat nya hyresgäster till Selma Lagerlöfs Torg, Bergsjön Centrum och Kortedala Torg. En större ombyggnad för befintlig hyresgäst på Höstvädersgatan har genomförts.

- Som en del i Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden har GöteborgsLokaler under 2023 fastighets- och platsutvecklat Vårväderstorget. Vårväderstorget har omgestaltats till Trädgårdstorget och blir en del i den framtida visionen Trädgårdsstaden som skall skapas i Biskopsgården.

- Arbetet med att trygghetscertifiera Vårväderstorget pågår med full kraft, men även på Länsmanstorget, Hjällbo Centrum och Bergsjön Centrum har bolaget genomfört arbeten i syfte att uppnå trygghetscertifiering. BoTryggt 2030 är den modellen bolaget använder, vilken är framtagen av Stiftelsen Tryggare Sverige och handlar om att implementera situationell brottsprevention i stadsbyggandet, det vill säga att bygga bort brott och bygga in trygghet.

- Inom plats- och centrumutveckling arbetar GöteborgsLokaler med platsskapande aktiviteter och genomförde under 2023 runt 130 aktiviteter på de torg som har centrumutveckling, ofta med många hållbara inslag. En viktig satsning har varit Sommartorget som är en aktivitet med extra fokus på barnen i syfte att bidra till meningsfull fritid under sommarlovet. Alla 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.

- 2023 firade Göteborg sitt 400-årsjubileum. Som en av jubileumsaktörerna bjöd GöteborgsLokaler in alla som känner sig som göteborgare till att memorera och besöka 20 av stadens torg genom ett spel. Torg-memot blev ett av GöteborgsLokalers bidrag till Göteborgs 400-årsjubileum.

- I juni månad 2023 genomförde GöteborgsLokaler en medarbetarundersökning med hjälp av verktyget Great Place to Work. Resultatet för bolaget blev 92 % positiva svar, att jämföra med Sveriges bästa arbetsplatser 2023 som var 95 %. 94 % av medarbetarna upplever GöteborgsLokaler som en mycket bra arbetsplats.

- 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: (2022 års resultat inom parentes):
  - Helhetsbetygen för torget: 81,9 (81)
  - Tryggheten under butikernas öppettider: 86,7 (85,5)
  - Skötsel av torget (inomhus och utomhus): 86,7 (85,4)

  De sammanlagda betygsnivåerna ligger redan på en hög nivå och i 2023 års undersökning har betygen stigit ytterligare jämfört med mätningarna från både 2022 och 2021.

- 2023 har varit ännu ett år i en turbulent omgivning i form av krig, hög inflation, höga räntor och gängkriminalitet. GöteborgsLokalers arbete har trots detta löpt på med oförminskad styrka och engagemang. Det samhällsekonomiska läget och den höga inflationen och har bidragit till ökade hyror. De flesta av GöteborgsLokalers hyresavtal är kopplade till KPI, konsumentprisindex. Detta innebar en hyreshöjning på 10,9 % för 2023, vilket är en stor ökning i jämförelse med de senaste årens hyreshöjningar som legat på 1,2 % per år (2015–2020).

  De stigande energipriserna, inflationen i stort och ökade räntor påverkar såväl hyresgästerna direkt liksom att kunderna får mindre pengar i plånboken vilket gör att 2023 var ett utmanande år för många av lokalhyresgästerna. Samtidigt har bolagets vakansgrad förbättrats till netto 2,6 % vilket gör att bolaget står väl rustade för 2024.

20240321103699

Vision

GöteborgsLokaler gör göteborgarens vardag enklare.

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

Vision 2030: Torgen är platsen för vardagens nära handel och service. Det skall också vara en mötesplats att träffas och umgås på. Kunderna och besökarna är de som bor och arbetar i närområdet eller passerar förbi. Och de är både ock, man lever både i det lokala och i det globala. Torget är tryggt, rent, öppet och ljust. 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 togs fram tillsammans med alla medarbetare 2016 och reviderades 2021. Den har sin grund i Göteborgs Stads fyra förhållningssätt.

Mer än omtanke

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

Göteborgs Stads förhållningsätt: Vi bryr oss

Mer än nöjd kund

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

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

Mer än kompetenta

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

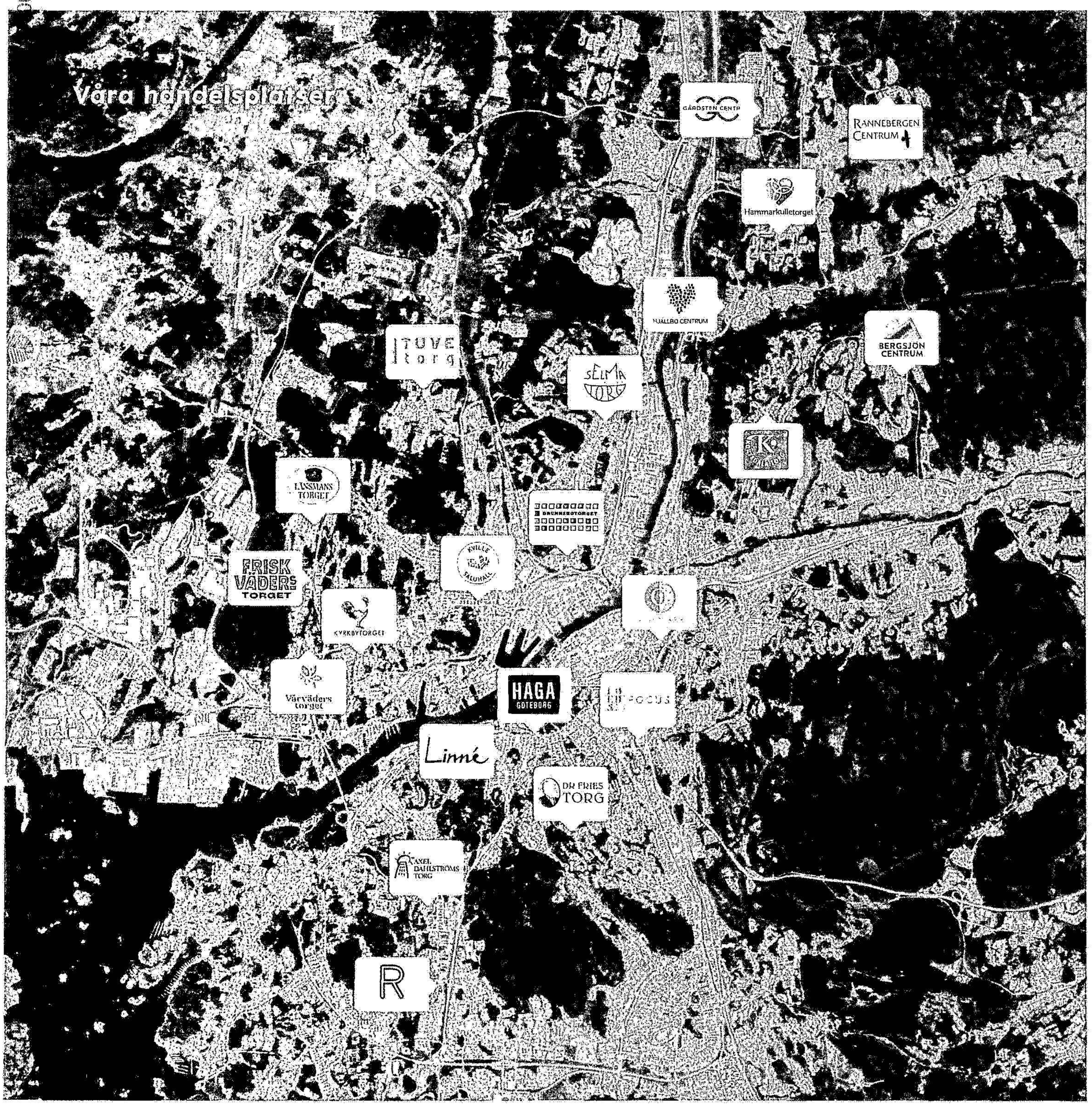
Göteborgs Stads förhållningsätt: Vi tänker nytt

Mer än kommersiellt

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

Göteborgs Stads förhållningsätt. Vi arbetar tillsammans

Våra handelsplatser



20240321037O1

GöteborgsLokalers fastighe

GöteborgsLokalers fastighetsförvaltning arbetar utifrån två uppdrag:

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

Ägda fastigheter

I de eget ägda fastigheterna är alla ytor kommersiella lokalytor. GöteborgsLokaler har totalförvaltning i dessa fastigheter med fastighetsägar- och driftsnetto ansvar. De kommersiella lokalerna i ägda fastigheter består i huvudsak av kontor, butiker och lager samt fritids- och samlingslokaler. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 161 509 kvadratmeter.

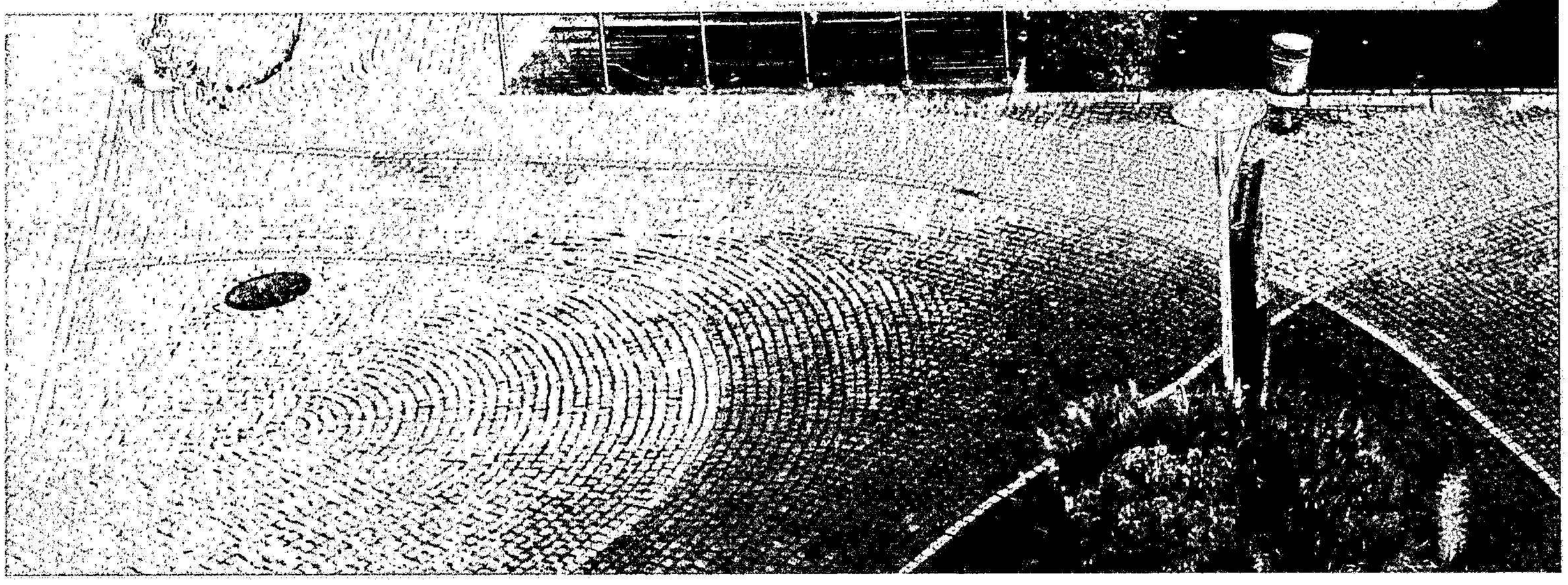
I stadsutvecklingsprojekt deltar GöteborgsLokaler såsom fastighetsägare tillsammans med Framtidenkoncernen och andra aktörer, till exempel i Hjällbo, Biskopsgården och Brunnsbo.

Externförvaltning

Externförvaltningsuppdragen omfattar lokaler i enskilda hus eller i bostads- och parkeringshus och är av typen totalförvaltning eller ekonomisk förvaltning. GöteborgsLokaler har totalförvaltningsuppdrag med fastighetsutveckling och driftsnettoansvar för Göteborgs Stads Parkering AB. Ekonomisk förvaltning med uthyrning och förädling har GöteborgsLokaler för bolagen inom Framtidenkoncernen och för stadsmiljöförvaltningen. De externförvaltade lokalerna finns primärt i de bostadsområden där bostadskoncernen äger och förvaltar fastigheter. Den uthyrningsbara ytan för externförvaltningen uppgår till 239 254 kvadratmeter.

GöteborgsLokaler har också ett uppdrag att hantera hyresadministrationen för de lokalytor som ägs av Göteborgs Hamn, total yta 1 327 743 kvadratmeter.

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



Scanna QR-koden med
din mobilkamera för att
se drönarfilmen från
Kortedala Torg

20240321037O3

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden

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

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområdena består av tre delar:

- Superförvaltning 2020-2025
- Framtidens stadsutveckling 2020-2030
- Framtidenkoncernens strategi för lokala torg i utvecklingsområden

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

På GöteborgsLokalers hemsida och i sociala media kan du läsa mer om bolagets insatser under *#superförvaltning*.

Superförvaltning

Sedan 2020 har bolaget gjort insatser inom det som kallas Superförvaltning i den koncerngemensamma strategin. Superförvaltningens insatser är:

- Trygghetssäkrade lokalfastigheter enligt BoTryggt 2030
- Lokal närvaro
- Trygghetsdialoger, med GöteborgsLokalers egna koncept Torgvandring
- Torgvärdar
- Nolltolerans mot kriminella verksamheter i bolagets fastigheter
- Riktiga hyresförhållande
- 24 h åtgärd av klotter och skadegörelse, med GöteborgsLokalers egna koncept Torgkollen
- Sophantering och nedskräpning, med GöteborgsLokalers egna koncept Torgkollen

Stadsutveckling

Inom stadsutvecklingen prioriterar GöteborgsLokaler ett område i taget.

2023: Vårväderstorget och Länsmanstorget
2024-2025: Hjällbo Centrum
2025: Bergsjön Centrum

Framtidenkoncernens strategi för lokala torg i utvecklingsområden

Under 2023 har GöteborgsLokaler fastighet- och platsutvecklat Vårväderstorget och Länsmanstorget som en del av stadsutvecklingen i Biskopsgården samt tagit hand om tidigare satsningar. Utveckling sker inom flera insatsområden:

- Mötesplatser och socialt liv
- Verksamheter och funktioner
- Trivsel och profil
- Struktur och flöden

De flesta satsningarna har gjorts på Vårväderstorget som är den största handels- och mötesplatsen i Biskopsgården. Tillsammans med verksamheterna på torget, dialoger med besökare, undersökningar och trygghetsinventeringar togs en vision samt handlingsplan fram för att utveckla och gestalta om torget. Göteborgs Stad har en vision om en trädgårdsstad i Biskopsgården. Den visionen lyfte GöteborgsLokaler in och förstärker genom att skapa Trädgårdstorget.

Vårväderstorget har fått flera ombyggda och nya verksamheter, bland annat är matbutiken Willys ombyggd och nya verksamheter inom service, restaurang och kultur har öppnat. Ett gediget och inkluderande varumärkesarbete är gjort och en ny grafisk profil är framtagen. Nya skyltar och hänvisningsskyltar är på plats i varje entré till torget så att besökare lätt kan hitta, vilket syftar till att öka mobiliteten.

Hösten 2023 blev Vårväderstorget ommålat i den nya färgsättningen. Färgerna skall förstärka torgets identitet som Trädgårdstorget. En av de största åtgärderna är att alla jalusier är borttagna från butiker och verksamheter i gatuplan. Fönster, dörrar och skyltpartier har bytts ut för att öka den upplevda tryggheten. För att skapa säkra lokaler installerar GöteborgsLokaler säkerhetsglas (23 mm P7B skyddsglas). Fasaden delas upp genom att varje skyltparti får en egen färg, detta omfamnar också visionen av en trädgårdsstad och småskalighet.

20240321093704

Mötesplats och socialt liv

- Ny mötesplats för socialt liv
- Scen och sittyta i soligt läge
- Nya bänkar och bord
- Ny rumslighet på torget
- Nya platser för lek

Trivsel och profil

- Varumärkesstrategi och ny grafisk profil
- Belysning för trygghet och trivsel
- Mer grönska
- Nya träd
- Utökad städning
- Trygghetscertifiering av torget
- Mobil trädgård

Verksamheter och funktioner

- Målade fasader som ger torget mer färg
- Nya skyltfönster med säkerhetsglas och bättre belysning
- Nya säkrare och snyggare entrédörrar till butikerna
- Ombyggnation av matbutik
- Mer utbud: restaurang, service och kultur
- Nya skyltar

Struktur och flöden

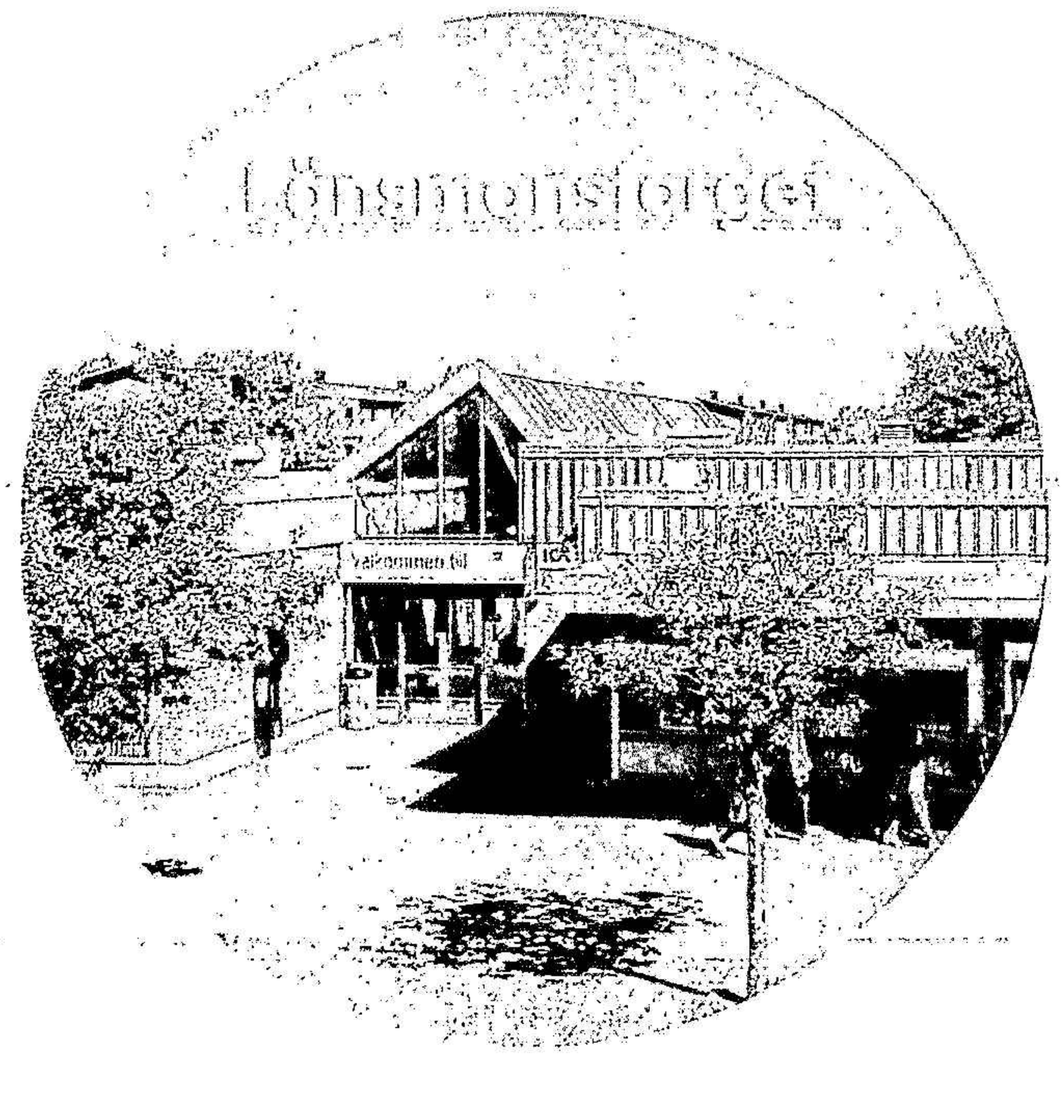
- Tillskapar och utvecklar lokaler för verksamheter
- Vi förbättrar och förstärker stråk på och kring torget
- Vi tar tillvara de tillgänglighetsinsatser som gjordes 2018

Mötesplats och socialt liv

- Mötesplats och trädgård i soligt läge
- Nya sittytor både ute och inne
- Ny rumslighet på innetorget

Trivsel och profil

- Varumärkesstrategi och grafisk profil finns
- Belysning för trygghet och trivsel
- Mer grönska
- Utökad städning
- Trygghetscertifiering av torget

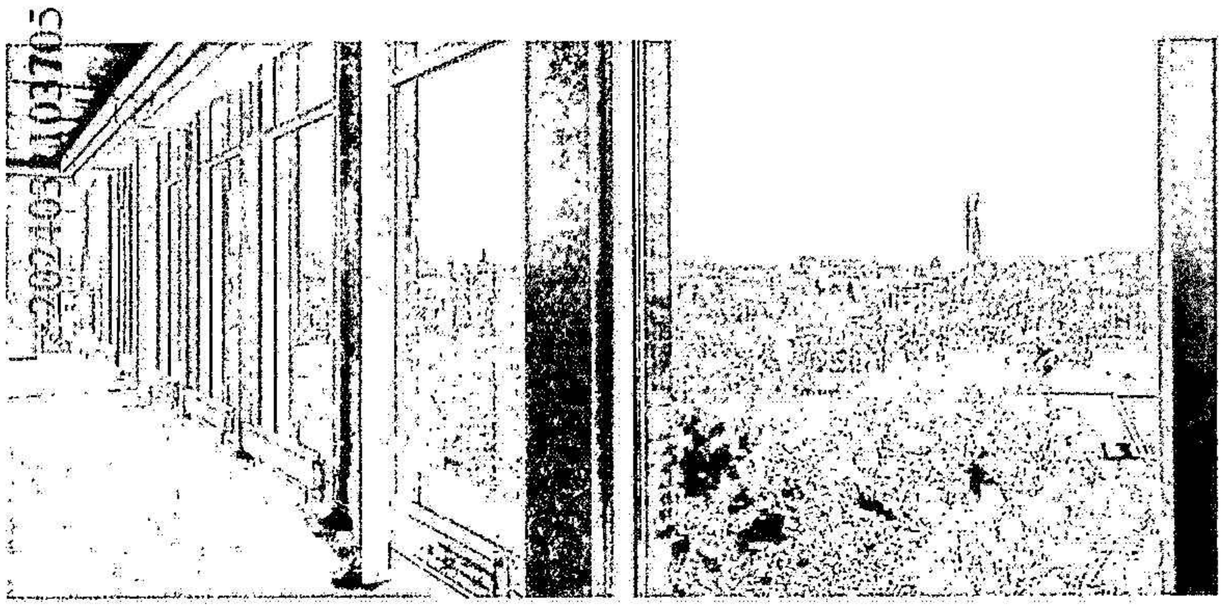


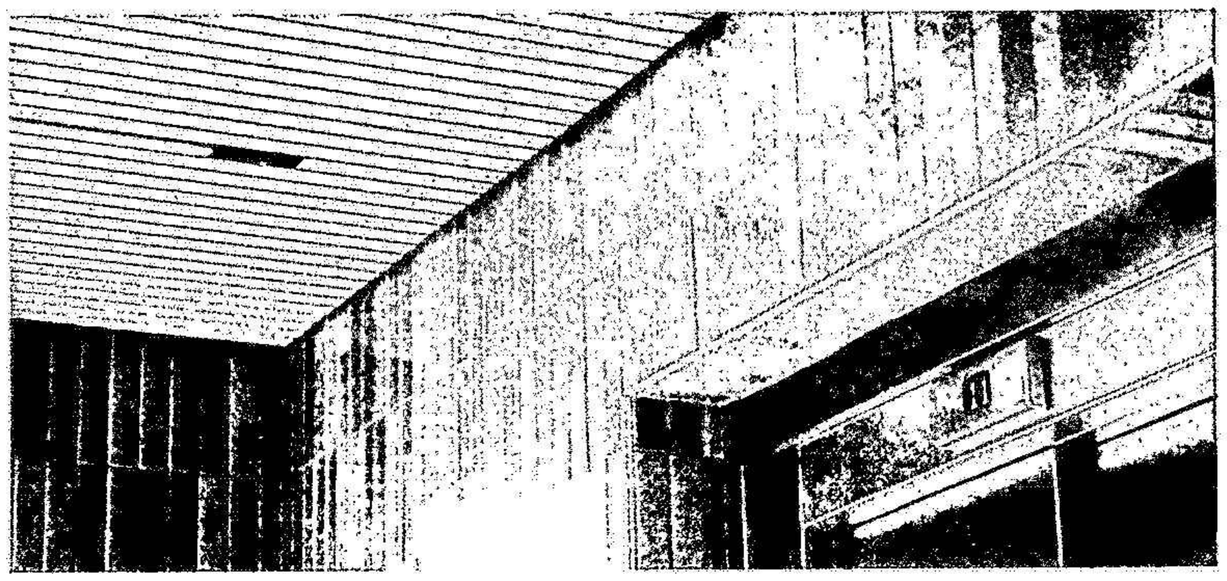
Verksamheter och funktioner

- Fönster och dörrar, godkända enligt trygghetsinventering
- Dygn-runt-öppet gym
- Nya skyltar och dekor
- Fullt uthyrt

Struktur och flöden

- Utvecklar befintliga lokaler tillsammans med lokalhyresgästerna
- Samarbeten med markägare för stråk och flöden till och från torget





ENGELBREKT

GöteborgsLokalers fastighet på Engelbrektsgatan har under ett par år genomgått en omfattande renovering och ombyggnation. Resultatet har blivit ett hus med unik karaktär där 60-tal möter modern arkitektur. Totalt omfattar fastigheten 6 800 kvadratmeter kontorsyta där tre nya våningsplan tillkommit till de ursprungliga nio. Byggnaden krönS av en takvåning på 350 kvadratmeter med vidunderlig utsikt åt alla väderstreck.

Fastighetsutvecklingen har genomförts med ett tydligt återbruksfokus, något många kontorshyresgäster uppskattar. Inredningdetaljer, såsom dörrar, sanitetsporslin, pentrydelar i gott skick har sålts vidare med hjälp av Återbruket i Alelyckan.

Hela byggnationen har planerats för att möta de kriterier som ställs inom ramarna för certifieringen Miljöbyggnad silver. Här finns bland annat högt ställda krav på energieffektivitet, solskydd, ljudmiljö och ventilation.

Engelbrekt, som fastigheten kallas, har med sitt centrala läge intresserat flera stora hyresgäster och under hösten 2023 har de första flyttat in i sina nya lokaler. Bland dessa kan nämnas Bostadsbolaget, som hittat "hem" till Engelbrektsgatan igen. Fastigheten är vid tiden för denna årsredovisning uthyrd till 70 % och det finns goda förhoppningar att hyra ut resterande yta under 2024.

20240321103706

Lokaler för handel och kontor i Göteborg

Runt om i Göteborgsområdet planeras för nya kommersiella verksamheter, främst genom att förtäta och bygga om befintliga handelsplatser, som exempel i området runt Centralstationen, Backaplan, Masthuggskajen och Gamlestaden. I de centrala delarna av staden börjar nu Masthuggskajen att ta form, bebyggelsen kännetecknas av höga hus och handel med mycket kommersiellt innehåll och verksamheter i bottenplan. För SKF:s gamla lokaler i Gamlestaden utvecklar Stena Fastigheter en ny destination "Distrikt Bearing", projektet startades 2023. I Slakthusområdet utvecklar Higab de anrika Slakthusbyggnaderna till ett område inriktat mot mat och hantverk av hög kvalitet. Centralstationen med intilliggande bebyggelse är inne i en intensiv fas där både hotell, kontor och kommersiell handel blandas med bostäder. Runt Korsvägen utvecklas nya ytor för kommersiella verksamheter. För Avenyn har fastighetsägarna tillsammans med staden tagit beslut om att revitalisera Avenyn med nya gatubeläggningar och uppdaterade handelsstråk.

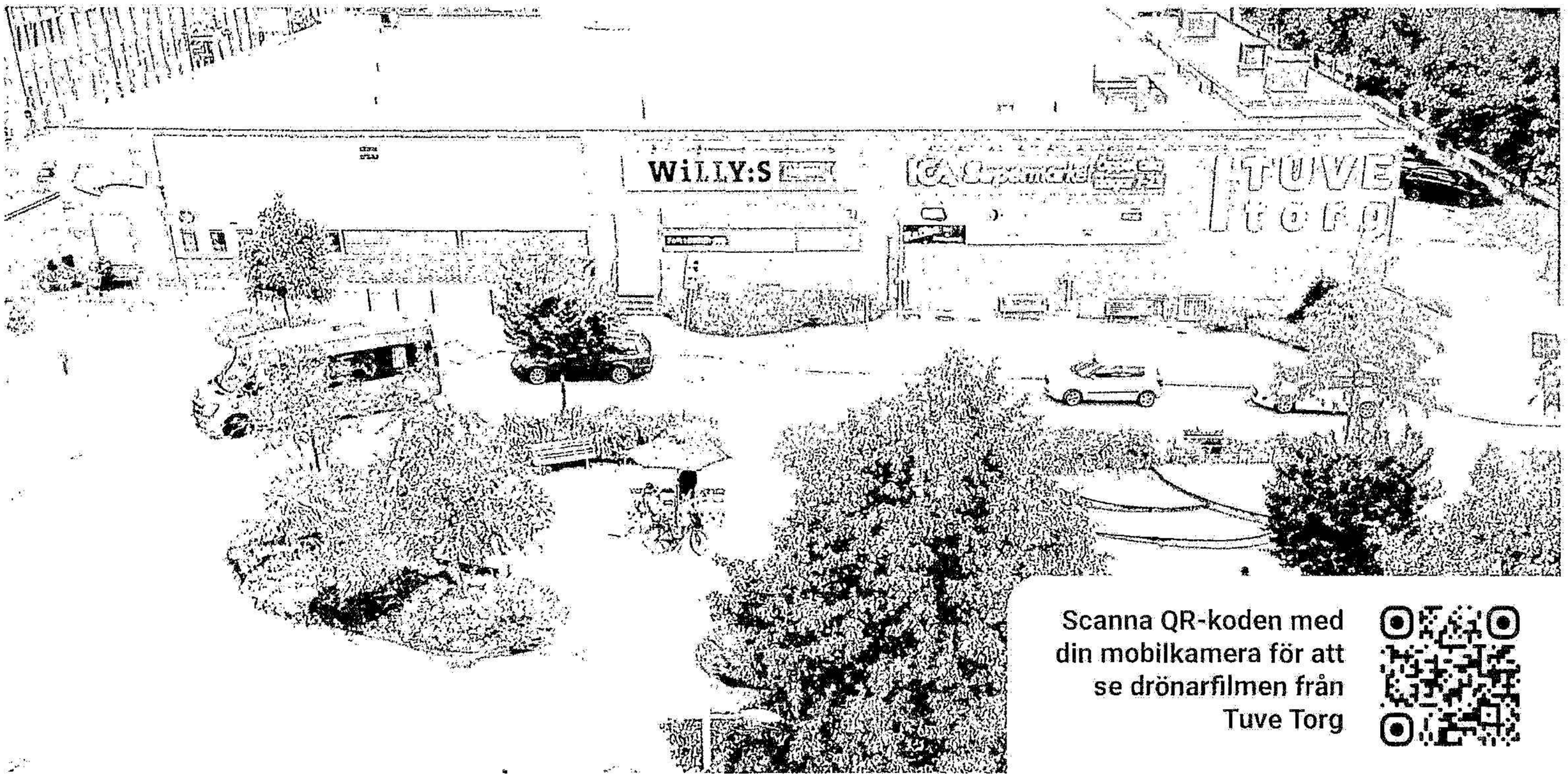
I Sisjön har externhandeln kompletterats med bostäder i olika boendeformer som flerhusbebyggelse och småhus. Backaplan ska förvandlas från en handelsplats med stora asfalterade ytor till en tätbebyggd stadsmiljö. Området är en viktig pusselbit för att knyta ihop staden över älven. Med en blandning av bostäder, service, kontor, kultur och cityhandel blir Backaplan Hisingens centrum. Omvandlingen har startat och kommer att pågå under de närmaste 15–20 åren. Detaljplanen för centrumdelen omfattar ca 250 000 kvadratmeter yta för blandade verksamheter varav runt 70 000 kvadratmeter består av verksamhetslokaler. Planen innehåller garage under handelsytorna, två våningar handel och ovanpå en mix av bostäder och kontor.

En uppdaterad handelsutredning för Göteborg presenterades i oktober 2020. Utredningen visade att behovet av nya handelsytor minskat sedan den förra utredningen. Förslag på bra placeringar av ny handelsyta presenteras och man ser fyra knutpunkter som viktiga; Korsvägen, Gamlestaden, Backaplan och Järntorget. Beslutet om att inte lägga ett stort köpcentrum vid evenemangsområdet samt slutsatserna i handelsutredningen möjliggör för Focushuset att utvecklas och moderniseras. Med anledning av detta beslutades om att påbörja revitaliseringsprojektet Focushuset och i november 2023 startade projektet.

Kontorshyresmarknaden

Det finns många kontorsprojekt som färdigställts i Göteborg under 2023. De nya kontorsbyggnaderna ligger i Gårda, i Gullbergsvass/Lilla Bommen och i Masthugget. Mycket har hyrts ut under 2022 och i början av 2023 men i takt med att konjunkturen har bromsat in har marknaden för kontor blivit alltmer avvaktande. Det tecknas fortfarande hyreskontrakt i de nyproducerade fastigheterna men med större rabatter än tidigare. Den underliggande hyresnivån har inte sjunkit utan ligger kvar på samma nivåer som 2021/ 2022.

De äldre fastigheterna betingar också ungefär samma hyresnivåer som tidigare. Trots att konsumentprisindex har drivit hyrorna i löpande kontrakt ses ingen ökning av vakanserna på grund av hyresökningar. Däremot har vakanserna ökat i de äldre fastigheterna på grund av att nybyggda fastigheter upplevs som mer attraktiva.



Scanna QR-koden med din mobilkamera för att se drönarfilmen från Tuve Torg

20240321105707

Finansiell information

20240321037708

Scanna QR-koden med
din mobilkamera för att
se drönarfilmen från
Brunnsbotorget

20240321103709

Intäkter och resultat

Bolagets hyresintäkter uppgick 2023 till 220,4 mnkr (191,8), vilket är en ökning med 28,6 mnkr mot föregående år. Ökningen beror främst på ökade indexhyror samt tillkommande förhyrningar, lokalanpassningar och ombyggnadstillägg. Per kvadratmeter uppgår hyresintäkten till 1 364 kr (1 192). Hyresbortfallet till följd av vakanser och rabatter minskade till 18,5 mnkr (19,3). Förvaltningsintäkterna om 23,9 mnkr (23,9) består huvudsakligen av arvoden för utförda förvaltningstjänster. Driftskostnader och centrala kostnader uppgår till totalt till -131,0 mnkr (-123,4). Årets underhåll uppgick till -43,7 mnkr (-23,3) vilket motsvarar 145 kronor per kvadratmeter (145). Bolagets finansnetto uppgick 2023 till -12,9 mnkr (-7,9).

Resultat efter finansiella poster uppgick till 7,7 mnkr (11,5). Årets resultat efter bokslutsdispositioner, koncernbidrag och skatt uppgick till 5,4 mnkr (11,3).

Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas värde

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

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

Det verkliga värdet för 2023 är inhämtat från extern oberoende värderare.

Bolagets fastighetsbestånd har ett totalt avkastningsvärde på 2 565 mnkr (2 459) att jämföra med bokfört värde på 1 178 mnkr (1 137). Det totala värdet på 2 565 mnkr motsvarar 15 879 kr/m² (15 285).

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

Investeringar

Årets investeringar uppgick till 168 mnkr (146) inklusive energiinvesteringar. Främst är det Engelbrektsgatan som är ett stort ombyggnadsprojekt där 108 mnkr (75) har upparbetats innevarande år och beräknas vara klart under 2024.

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.

GöteborgsLokalers finansnetto uppgick år 2023 till -12,9 mnkr (-7,9). I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäktsräntor samt positiv/ negativ finansiell andel/ nedskrivning i koncernföretag 0,1 mnkr (-0,2). Bolagets kostnadsräntor avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden uppgick till 5,5 mnkr (1,9).

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 2,2 % (1,3) beräknat som finansnettot i relation till genomsnittlig lånevolym under året.

Finansiella risker och känslighetsanalys

Känslighetsanalys

Effekter på resultatet

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

Effekter på årets resultat

	FÖRÄNDRING +/-	RESULTAT-EFFEKT MNKR
Hyresintäkter, brutto	1 %	+/- 2,4
Drifts- inkl. centrala kostnader	1 %	-/+ 1, 3
Hyresbortfall	10 %	-/+ 1,9
Underhållskostnader	10 kr/m²	-/+ 1,6

Kontraktens löptid

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

Hyresgäster

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

På dagligvarusidan är Ica och Axfood de stora hyresgästerna. De tjugo största hyresgästerna står för ca 80 % av hyresvärdet.

Vakans

Bruttovakansgraden för bolagets lokaler var vid årsskiftet 8,7 % (12,2), vilket motsvarar en yta om cirka 14 131 m² (19 683). En stor del av vakansen, cirka 9 946 m² (10 820) är avställda i väntan på ombyggnad. Den justerade bruttovakansen till reell vakans blir 2,6 % (5,5).

Finansiell ställning

GöteborgsLokaler har en stark finansiell ställning. Det egna kapitalet uppgår vid periodens slut till 448 mnkr (445). Den synliga soliditeten uppgår till cirka 31 % (33). Utifrån fastigheternas beräknade avkastningsvärde uppgår bolagets justerade egna kapital till 1 605 mnkr (1 611) efter beaktande av uppskjuten skatt. Detta ger en justerad soliditet på cirka 59 (62) %.

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 892 mnkr (773). Bolaget har tillgång till såväl en intern rörelsekredit som en intern lånelimit i Förvaltnings AB Framtidens kontostrukturer inom Göteborgs Stads koncernkonto. Totala lån uppgick under året till i genomsnitt 832 mnkr (767).

Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 76 % (73). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 35 % (31).

20240321037 10

Hållbarhetsredovisning

För information om Framtidenkoncernens hållbarhetsarbete hänvisas till Förvaltnings AB Framtidens, 556012-6012, års- och hållbarhetsredovisning för 2023 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på www.framtiden.se. GöteborgsLokaler omfattas inte av reglerna i årsredovisningslagen om att hållbarhetsredovisa. För mer information om GöteborgsLokalers hållbarhetsarbete, se längre fram i den här årsredovisningen.

Utsikter 2024

Fastighetsförvaltning

Det samhällsekonomiska läget har försämrats ytterligare under det senaste året med fortsatt hög inflation och höjda räntor. De flesta av GöteborgsLokalers hyresavtal är kopplade till KPI, konsumentprisindex. Detta innebär en hyreshöjning på 6,5 % för 2024 (10,9 % för 2023), vilket historiskt sett är stora ökningar i jämförelse med de senaste årens hyreshöjningar som legat på 1,2 % per år (2015-2020). 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.

Stads-, fastighets- och platsutveckling

I Hjällbo Centrum har ett fastighets- och platsutveckling startat som kommer att pågå under 2024-2025. Parallellt pågår ett stadsutvecklingsprojekt där GöteborgsLokaler och Poseidon samverkar för fler bostäder vid torget. Vårväderstorgets omgestaltning är färdig och kommer att invigas under våren 2024.

I bolagets kontorsfastighet på Engelbrektsgatan kommer inflyttningar och lokalanpassningar fortsätta under 2024. Fastigheten är vid årsskiftet 2023/2024 uthyrd till 70%.

På Dr Fries Torg, Kortedala Torg, Bergsjön Centrum genomförs mindre fastighetsutvecklingsprojekt. Underhåll och investeringar under 2024 har tyngdpunkt på solceller, klimatskal och byte av tekniska system i fastigheterna.

Under 2024 pågår arbetet med ny detaljplan för fastigheten Avenyn 18 i kombination med ett upprustningsprojekt av Avenyn, ett samarbetsprojekt mellan fastighetsägare och Göteborgs Stad.

I Brunnsbo pågår ett stadsutvecklingsprojekt som innebär förtätning av bostäder och flytt av befintligt torg, ny spårvagnsdragning och ny tågstation.

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden

I *Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden* fortsätter GöteborgsLokaler att bidra inom alla de tre delarna i strategin (läs mer på sid 14). GöteborgsLokaler är i mål med sina insatser inom Superförvaltningen 2023 och utmaningen framöver är att bibehålla och fortsätta utveckla de insatser som ger störst önskade effekter. Under 2024 kommer en uppdaterad strategi för Framtidenkoncernens fortsatta arbete med de utsatta områdena i Göteborg.

Hållbarhet

Hållbarhetsarbetet under 2024 kommer fortsatt att fokusera på lägre klimatpåverkan *från energiförbrukning samt från renovering och nybyggnation. Detta genom fort-*satta investeringar i solceller samt genom användning av mer klimatsmarta material och återbruk utifrån hållbara affärsmodeller. Läs mer på sid 48.

HR och digitalisering

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

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

Ekonomi och påverkan på resultatet

GöteborgsLokaler förväntas göra ett positivt resultat efter finansnetto 2024.

20240321037111

Fem år i sammandrag

(För definitioner, se not 25)

BELOPP I MNKR OM EJ ANNAT ANGES	2023	2022	2021	2020	2019
RESULTATRÄKNING					
Hyresintäkter, brutto	239,7	211,1	204,7	213,2	192,9
Hyresbortfall	-19,3	-19,3	-21,0	-20,8	-14,8
Hyresintäkter, netto	220,4	191,8	183,7	192,4	178,1
Förvaltningsintäkter	23,9	23,9	31,3	24,6	22,5
Driftskostnader	-123,8	-116,6	-115,0	-104,7	-95,6
Underhållskostnader	-43,7	-23,3	-19,3	-23,8	-37,7
Fastighetsskatt	-7,8	-7,8	-7,3	-7,5	-7,6
Driftsöverskott	69,0	68,0	73,4	81,0	59,8
Avskrivningar i förvaltningen	-41,7	-41,8	-45,0	-44,1	-39,2
Nedskrivningar och återförda nedskrivningar	-	-	-	-	11,3
Centrala kostnader	-7,2	-6,8	-6,2	-6,7	-5,3
Övriga rörelseintäkter	0,4	0,1	28,2	33,1	32,5
Övriga rörelsekostnader	-	-	-59,9	-33,0	-32,5
Finansnetto	-12,9	-7,9	-8,0	-16,4	-18,6
Resultat efter finansnetto	7,7	11,6	-17,5	13,9	7,9
Bokslutsdispositioner	-0,9	2,7	17,8	-7,8	-16,9
Skatt på årets resultat	-1,4	-2,9	-0,0	-2,2	-1,6
Årets resultat	**5,4**	**11,3**	**0,2**	**3,9**	**-10,7**
BALANSRÄKNING					
Fastigheter	1 094,6	1 057,2	1 046,9	1 138,4	1 120,3
Övriga anläggningstillgångar	475,3	388,9	298,3	249,6	265,9
Omsättningstillgångar	49,4	45,9	92,1	35,0	28,7
Eget kapital	447,6	445,3	434,0	421,8	417,9
Obeskattade reserver	72,4	66,5	65,2	64,7	48,9
Avsättningar	66,2	66,1	63,2	63,3	61,2
Låneskulder (räntebärande)	850,0	740,0	640,0	640,0	768,5
Rörelseskulder	183,1	174,2	234,5	233,3	118,4
FASTIGHETER					
Taxeringsvärden	824,9	829,3	773,4	786,3	802,7
Lokalyta, m²	161 509	160 895	160 365	177 256	176 557
Fastighetsinvesteringar	167	146	139	87	253
Avkastningsvärde	2 564,6	2 459,3	2 311,1	2 177,6	2 085,5

BELOPP I MNKR OM EJ ANNAT ANGES	2023	2022	2021	2020	2019
FINANSIERING					
Soliditet, %	31	33	34	33	32
Justerad soliditet, %	59	62	60	56	55
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	6,5	4,3	6,8	10,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,6	1,7	1,5	1,8
Genomsnittlig låneränta, %	2,2	1,3	1,1	1,4	0,6
Kassaflöde, exkl investeringar	49,4	53,4	58,2	58	35,8
PERSONAL					
Medelantal anställda	51	48	65	63	61
Sjukfrånvaro, %	0,6	1	2,7	3,8	6,2
FÖRVALTNING					
Bruttohyra lokaler, kr/m²	1 484	1 312	1 276	1 203	1 093
Hyresbortfall lokaler, kr/m²	-120	-120	-131	-117	-84
Driftskostnader, kr/m²	-767	725	717	591	541
Underhållskostnader, kr/m²	-271	145	121	134	214
Centrala kostnader kr/m²	-45	42	39	38	30
Driftsöverskott, kr/m²	427	422	458	457	339
Vakansgrad lokaler, %	8,7	12,2	13,1	13	12,7

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står (kronor):

Ingående balanserade vinstmedel	379 672 236
Årets resultat	5 438 117
Summa	**385 110 353**

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

Utdelning 317,60 kr per aktie	3 970 000
I ny räkning balanseras	381 140 353
Summa	**385 110 353**

Resultat och ställning

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

Yttrande från styrelsen enligt ABL 18 kap 4 §

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

Den föreslagna utdelningen är ett led i en skattemässig disposition, där koncernen utnyttjar bolagets skattemässiga underskott. Den föreslagna utdelningen motsvaras således av ett mottaget koncernbidrag, efter avdrag för skatt. Ingen värdeöverföring har ägt rum, då erhållet koncernbidrag och föreslagen utdelning ska ses i ett sammanhang.

Utdelning och koncernbidrag kommer att betalas den 28 mars 2024.

20240321037 13

Finansiella rapporter

Resultaträkning

TKR

	NOT	2023	2022
INTÄKTER			
Hyresintäkter	2, 6	220 375	191 751
Förvaltningsintäkter	3, 6	23 914	23 893
Summa intäkter		**244 289**	**215 644**
KOSTNADER I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN			
Driftskostnader	4, 5, 6	-123 800	-116 570
Underhållskostnader		-43 693	-23 262
Fastighetsskatt		-7 757	-7 839
Summa kostnader i fastighetsförvaltningen		**-175 250**	**-147 671**
Driftsöverskott		**69 039**	**67 973**
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	-41 670	-41 800
Bruttoresultat		**27 369**	**26 173**
Centrala kostnader	5, 8	-7 203	-6 831
Övriga rörelseintäkter	6, 9	411	111
Övriga rörelsekostnader	5, 9	-	-
		-6 792	**-6 720**
Rörelseresultat		**20 577**	**19 453**
Finansiella intäkter		79	13
Resultat från andelar i koncernföretag		38	-159
Finansiella kostnader		-12 968	-7 755
Finansnetto	10	**-12 851**	**-7 901**
Resultat efter finansiella poster		**7 726**	**11 552**
Bokslutsdispositioner	11	-876	2 653
Skatt på årets resultat	12	-1 412	-2 936
ÅRETS RESULTAT		**5 438**	**11 269**

Balansräkning

TKR

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	*13*		
Förvaltningsfastigheter		1 094 598	1 057 217
Inventarier och övriga anläggningstillgångar		84 892	81 551
Pågående ombyggnad		344 820	260 377
Summa materiella anläggningstillgångar		1 524 310	1 399 145
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	*14*	45 576	46 964
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Långfristiga fordringar		15	15
Summa finansiella anläggningstillgångar		45 631	47 019
Summa anläggningstillgångar		1 569 941	1 446 164
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Korta fordringar			
Kundfordringar		975	1 257
Fordringar hos koncernbolag		7 331	4 945
Kortfristig fordran mot Göteborgs Stad		234	1 285
Övriga fordringar		35 607	33 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*15*	5 221	5 004
Summa korta fordringar		49 368	45 944
Kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		49 368	45 944
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 619 309**	**1 492 108**

20240321037115

Balansräkning (tkr) forts.

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 000	1 000
Uppskrivningsfond		54 050	54 050
Reservfond		7 400	7 400
Summa bundet eget kapital		62 450	62 450
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		379 672	371 579
Årets resultat		5 438	11 269
Summa fritt eget kapital		385 110	382 848
SUMMA EGET KAPITAL		**447 560**	**445 298**

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
OBESKATTADE RESERVER			
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	*11*	72 425	66 549
Summa obeskattade reserver		72 425	66 549
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	*16*	66 178	66 099
Summa avsättningar		66 178	66 099
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden	*17*	850 000	740 000
Summa långfristiga skulder		850 000	740 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		57 011	54 211
Skulder till koncernbolag		42 283	34 254
Skulder till Göteborgs Stad		9 241	5 846
Skatteskuld		1 500	391
Övriga skulder		1 657	1 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*18*	71 454	77 878
Summa kortfristiga skulder		183 146	174 162
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 619 309**	**1 492 108**

20240321037715

Förändringar i eget kapital

	AKTIEKAPITAL	UPPSKRIVNINGS-FOND	RESERVFOND	FRITT EGET KAPITAL
Ingående balans 2022-01-01	1 000	54 050	7 400	371 579
Årets resultat				11 269
Utgående balans 2022-12-31	*1 000*	*54 050*	*7 400*	*382 848*
Ingående balans 2023-01-01	1 000	54 050	7 400	382 848
Utdelning				-3 176
Årets resultat				5 438
Utgående balans 2023-12-31	*1 000*	*54 050*	*7 400*	*385 110*

Aktiekapitalet utgörs av 10 000 aktier med kvotvärde 100 kr.

20240321037117

Kassaflödesanalys
TKR

	NOT	2023	2022
LÖPANDE VERKSAMHET			
Rörelseresultat		20 577	19 453
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	20	42 752	41 759
Erhållen ränta		79	13
Erlagd ränta		-12 173	-7 442
Betald skatt		-	-99
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**51 235**	**53 684**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	21	**-3 824**	**40 119**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**47 411**	**93 803**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i byggnader och pågående ombyggnad		-165 132	-143 987
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-2 785	-885
Försäljning av andra anläggningstillgångar		-	28
Minskning finansiella anläggningstillgångar		1 426	1 902
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-166 491**	**-142 942**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden		118 256	112 572
Minskning av låneskulder, moderbolaget Framtiden		-	-100 000
Aktieagartillskott		-	18 262
Koncernbidrag		4 000	18 305
Utdelning		-3 176	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**119 080**	**49 139**
ÅRETS KASSAFLÖDE		-	-
Outnyttjade kreditlöften		158 398	166 654
Summa disponibla medel	17	**158 398**	**166 654**
RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD			
Nettolåneskuld vid årets ingång		-773 346	-760 774
Ökning/minskning av koncernintern skuld		-118 256	-12 572
Räntebärande nettolåneskuld		**-891 602**	**-773 346**

20240321103718

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

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

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

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

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

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

Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

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

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

Pågående ny- och ombyggnationer

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

20240321037I9

Fordringar

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

Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel.

Redovisning av inkomstskatter

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

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

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

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

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

Finansiella instrument

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

Avsättningar

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

Lånefinansiering

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

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

Leasing

Leasegivare

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

Leasetagare

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

Ersättning till anställda

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

Pensioner

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

Aktieägartillskott och koncernbidrag

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

Kassaflödesanalys

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

Verksamhetsområden och geografiska områden

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

20240321103720

Not 2 Hyresintäkter

HYRESINTÄKTER	2023	2022
Lokaler	215 320	187 064
Övrigt	5 055	4 687
Summa hyresintäkter	**220 375**	**191 751**

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

LOKALER	2023	2022
Inom ett år	231 253	193 608
1-5 år	698 975	595 892
> 5 år	327 414	245 032
Summa	**1 257 642**	**1 034 532**

Av bolagets kontraktsportfölj per 2023-12-31 är 1 % (1) av hyresvärdet (årshyror) uppsägningsbart inom ett år, 64 % (62) senare än ett år men inom fem år och 35 % (37) senare än fem år.

De flesta hyreskontrakt, cirka 32 % (28), 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

	2023	2022
Förvaltningsuppdrag	23 766	23 765
Övrigt	148	128
Summa förvaltningsintäkter	**23 914**	**23 893**

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Värme	-12 104	-11 103
El och gas	-7 232	-6 539
Vatten och avlopp	-2 634	-2 390
Avfallshantering	-2 917	-1 751
Fastighetsskötsel	-14 457	-11 580
Reparationer	-6 229	-5 614
Driftsadministration	-68 340	-67 077
Övriga driftskostnader	-9 887	-10 516
Summa driftskostnader	**-123 800**	**-116 570**

Operationella leasingkostnader

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

	2023	2022
Inom ett år	4 205	3 771
1-5 år	7 795	9 698
> 5 år	-	-
Summa	**12 000**	**13 469**
Räkenskaps årets betalda leasingavgifter	4 069	3 849

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

	2023	2022
Medelantal anställda		
Kvinnor	30	27
Män	21	21
Summa medelantal anställda	**51**	**48**
Redovisning av könsfördelning i styrelse och företagsledning, andel kvinnor		
Styrelsen	43%	43%
Övriga ledande befattningshavare	50%	50%
Löner och ersättningar samt sociala kostnader inklusive personalkostnader		
Löner och andra ersättningar	-31 421	-29 444
Sociala kostnader	-16 979	-16 576
Summa löner och ersättningar	**-48 400**	**-46 020**
(varav pensionskostnad)	(-4 074)	(-4 687)
Av företagets pensionskostnader avser 397 tkr (396) företagets vd		
Löner och ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda		
Vd, styrelse	-1 405	-1 402
Övriga anställda	-30 016	-28 042
Summa löner och ersättningar	**-31 421**	**-29 444**

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.

20240321103721

Avgångsvederlag

Med vd har träffats avtal om en ömsesidig uppsägningstid på sex månader samt ett avgångsvederlag på 18 månader vid uppsägning från bolagets sida. Övriga ledande befattningshavare följer kollektivavtal.

Not 6 Upplysningar om närstående samt koncerninterna transaktioner

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

	2023	2022
Andel av totala intäkter		
Koncernbolag	10 %	10 %
Göteborgs Stad	40 %	41 %
Andel av totala kostnader i rörelseverksamhet		
Koncernbolag	2 %	3 %
Göteborgs Stad	18 %	20 %

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

	2023	2022
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Immateriella anläggningskostnader	-	-
Markanläggningar	-1 071	-1 071
Byggnader	-35 492	-35 780
Byggnadsinventarier	-5 028	-4 870
Bredbandsnät	-40	-39
Inventarier bredband	-39	-40
Summa avskrivningar i fastighetsförvaltningen	**-41 670**	**-41 800**
Summa av- och nedskrivningar	**-41 670**	**-41 800**

Not 8 Centrala kostnader

	2023	2022
Central kostnad	-7 203	-6 831
Summa centrala kostnader	**-7 203**	**-6 831**
I centrala kostnader ingår betalt arvode till revisionsbyrå: Revisionsarvode Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	-	-186
Revisionsarvode Ernst & Young Aktiebolag	-186	-
Rådgivning Ohrlings PricewaterhouseCoopers AB	-	-3
Summa arvode	***-186***	***-189***

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmannarevision med 157 tkr (146).

Not 9 Övriga rörelseintäkter och kostnader

	2023	2022
Övriga rörelseintäkter		
Övrigt	411	111
Summa övriga rörelseintäkter	**411**	**111**
Övriga rörelsekostnader		
Övrigt	-	-
Summa övriga rörelsekostnader	**-**	**-**

20240321103722

Not 10 Finansnetto

	2023	2022
Finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar		
Ränteintäkter externt	79	13
Summa finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar	**79**	**13**
Finansiella poster hänförbara till företagets skulder		
Räntekostnader moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden	-18 420	-9 689
Räntekostnader externt	-5	-
Aktiverad ränta	5 457	1 934
Summa finansiella poster hänförbara till företagets skulder	**-12 968**	**-7 755**
Finansnetto	**-12 889**	**-7 742**

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Avskrivningar utöver plan	-5 876	-1 347
Erhållna koncernbidrag från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden	5 000	4 000
Summa bokslutsdispositioner	**-876**	**2 653**
IB Ackumulerade avskrivningar utover plan	66 549	65 201
+ avsattning	5 876	1 348
UB Ackumulerade avskrivningar utöver plan	**72 425**	**66 549**
IB Summa obeskattade reserver	66 549	65 201
+ summa avsättningar	5 876	1 348
UB Summa obeskattade reserver	**72 425**	**66 549**

Not 12 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt	-1 333	-42
Uppskjuten skatt avseende förändringar i temporära skillnader	-79	-2 894
Redovisad skattekostnad	**-1 412**	**-2 936**

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

	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	6 850	14 205
Skatt enligt gällande skattesats	-1 411	-2 926
Bokförda ej skattepliktiga intäkter	10	1
Bokförda ej avdragsgilla kostnader	-11	-11
Summa skatt på årets resultat	**-1 412**	**-2 936**

20240321103723

Not 13 Förvaltningsfastigheter

Marknadsvärde	2023	2022
Ingående marknadsvärde	2 459 316	2 311 143
Investeringar	166 747	145 482
Övrig värdeförändring	-61 504	2 691
Utgående marknadsvärde	**2 564 559**	**2 459 316**

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 administration 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 4,46 % (4,16) och 7,95 % (7,59) .

Mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	63 081	63 081
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**63 081**	**63 081**
Ingående uppskrivning	69 295	69 295
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**69 295**	**69 295**
Utgående bokfört restvärde mark	**132 376**	**132 376**
Taxeringsvärde	**198 304**	**198 304**

Markanläggningar

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	24 505	25 599
Försäljningar/utrangeringar	-	-1 094
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**24 505**	**24 505**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 868	-4 797
Årets avskrivningar	-1 071	-1 071
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-6 939**	**-5 868**
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	**17 566**	**18 637**

Bredbandsnät byggnad

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	786	786
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**786**	**786**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-469	-430
Årets avskrivningar	-40	-39
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-509**	**-469**
Utgående planenligt restvärde	**277**	**317**

20240321103724

Byggnad

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	1 765 372	1 718 147
Under året överfört från pågående ombyggnad	73 706	47 225
Utgående anskaffningsvärden	**1 839 078**	**1 765 372**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-835 300	-799 624
Årets avskrivningar	-35 388	-35 676
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-870 688**	**-835 300**
Ingående uppskrivningar	4 815	4 919
Årets avskrivning på uppskrivningar	-104	-104
Utgående uppskrivningar	**4 711**	**4 815**
Ingående nedskrivningar	-29 000	-29 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-29 000**	**-29 000**
Utgående planenligt restvärde *byggnad*	**944 101**	**905 887**
Summa förvaltningsfastigheter	**1 094 320**	**1 057 217**
Taxeringsvärde	**626 624**	**630 948**

Avskrivningar sker löpande på anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade nedskrivningar. Ackumulerade nedskrivningar utgör nedskrivningar brutto före avskrivning. Återstående kvarvarande ackumulerade nedskrivningar efter avskrivningar uppgår till 27 839 (28 129) tkr.

Inventarier

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	123 325	119 332
Inköp	441	669
Försäljning/utrangeringar	-505	-297
Under året överfört från pågående ombyggnad	8 245	3 621
Utgående anskaffningsvärden	**131 506**	**123 325**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-41 774	-37 161
Försäljningar/utrangeringar	505	297
Årets avskrivningar	-5 067	-4 910
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-46 336**	**-41 774**
Utgående planenligt restvärde inventarier	**85 170**	**81 551**

Pågående ombyggnad

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	260 377	167 007
Under året nedlagda kostnader	167 811	145 773
Under året kostnadsfört	-	13
Moms inklusive utfakturerat	-	-1 570
Under året överfört till anläggningstillgångar	-83 368	-50 846
Utgående anskaffningsvärden	**344 820**	**260 377**
Utgående planenligt restvärde	**344 820**	**260 377**

20240321103725

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	68 269	70 331
Återbetalda insatser	-1 426	-1 902
Årets anskaffning	-	-
Årets resultatandel	38	-160
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**66 881**	**68 269**
Ingående nedskrivningar	-21 305	-21 305
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-21 305**	**-21 305**
Utgående planenligt restvärde andelar i koncernföretag	**45 576**	**46 964**

Koncernföretag	*Dunfin Samfällighetsförening*
Organisationsnummer	*717918-3996*
Antal andelar	*1*
Kapitalandel	*95*
Bokf. värde	*45 200*

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	*376*

Intresseföretaget har sitt säte i Göteborg och startade i början på 2019.

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023	2022
Förutbetalda kostnader	4 981	1 843
Upplupna intäkter	240	3 161
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**5 221**	**5 004**
Varav koncerninternt	*1 373*	*1 070*

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:

	2023	2022
Uppskjutna skatteskulder		
Skillnad redovisat värde/skattemässigt värde fastighet	- 66 178	-66 099
Uppskjutna skattefordringar		
Övriga temporära skillnader	-	-
Uppskjuten skuld/skattefordran, netto	**- 66 178**	**-66 099**

Not 17 Skulder till moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden

	Inom 1 år	1–5 år
Låneskulder		
Skulder till moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden	-	850 000
Summa låneskulder	**-**	**850 000**

Lån har förnyats i januari 2024 med förfall januari 2025.

Checkräkningskredit mot moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden

	2023	2022
Beviljad kreditlimit	200 000	200 000
Outnyttjad del	-158 398	-166 654
Utnyttjat kreditbelopp	41 602	33 346

20240321103726

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Upplupna räntekostnader	1 684	889
Upplupna kostnader för underhåll	47	27
Upplupna pågående ombyggnadskostnader	-	18 738
Upplupna kostnader för el, värme och liknande	3 060	2 846
Upplupna personalkostnader	3 105	3 038
Förutbetalda hyresintäkter	61 341	50 997
Övriga poster	2 217	1 343
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**71 454**	**77 878**
Varav koncerninternt	*31 232*	*24 755*

Not 19 Eventualförpliktelser

	2023	2022
Stämpelskatt vid fastighetsförvärv, för vilka uppskov erhållits	11 609	11 609
Ansvarsbelopp, arbetsgivarorganisationen Fastigo	585	714
Summa ansvarsförbindelser	**12 194**	**12 323**

Not 20 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet

	2023	2022
Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar avseende materiella anläggningstillgångar.	41 670	41 800
Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar.	-	-28
Övrigt	1 082	-13
Summa justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	**42 752**	**41 759**

Not 21 Kassaflöde från förändring i rörelsekapital

	2023	2022
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	-2 424	-9 232
Ökning (+) / minskning (-) av rörelse-skulder	-1 400	49 351
Summa kassaflöde från förändring i rörelsekapital	**-3 824**	**40 119**

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 behövts göras på bolagets fastigheter eller andelar i intresseföretag.

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.

20240321083727

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/m². 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	379 672
Årets resultat	5 438
Summa	**385 110**

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

Utdelning, 397 (317,60) kr per aktie	3 970
I ny räkning balanseras	381 140
Summa	**385 110**

Not 26 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång.

De finansiella rapporterna undertecknas den 7 februari 2024 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 7 mars 2024.

20240321105728

Årsredovisningen undertecknades av samtliga den 7 februari 2024

Ingela Tuvegran
Styrelseordförande

Pontus Varga
Vice ordförande

Kristoffer Filipsson

Peter Olausson

Robert Hörnquist
Verkställande direktör

Cajsa Ottesjö

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2024-02-07
Ernst & Young Aktiebolag,

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats 2024-02-07

Gun Cederborg

Susanne Zetterberg Jensen
Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer

20240321103734

Fastighetsförteckning forts.

FASTIGHETS-BETECKNING	ADRESS	Uthyrningsbar LOA* m² KONTOR	BUTIK	INDUSTRI – LAGER	ÖVRIGT	TOTAL AREA	TAX. VÄRDE, TKR	BOKFÖRT VÄRDE**, TKR
NORR								
Angered 81:1	Fjällblomman 9	1 238	1 220	50	6 907	9 415	0	23 327
Bergsjön 2:41	Rymdtorget 9	380	2 433	442	3 898	7 153	36 565	27 972
Hjällbo 60:3	Bergsgårdsgärdet 80	888	3 892	0	4 944	9 724	25 900	37 229
Hjällbo 60:1	Hjällboplatsen	0	0	0	0	0	0	0
Hjällbo 9:2	Hjällbo Lillgata 1-5	15 226	0	50	710	15 986	85 600	89 075
Kortedala 134:4	Kortedala Torg 3	2 905	1 593	2 489	882	7 869	31 690	11 183
Kortedala 134:6	Kortedala Torg 1	1 192	681	170	587	2 630	12 613	12 471
Kortedala 136:7	Kortedala Torg 8	1 482	4 023	723	2 507	8 735	40 467	28 898
Kortedala 21:4	Hundraårsgatan 32	0	0	0	2 858	2 858	0	18 468
Kortedala 50:3	Förstamajgatan 2B	7 058	180	433	0	7 671	55 700	86 158
Kortedala 17:1	Minutgatan 2	0	0	0	1 364	1 364	3 472	318
Summa Norr		**30 369**	**14 022**	**4 357**	**24 657**	**73 405**	**292 007**	**335 099**
SUMMA GÖTEBORGSLOKALER		**58 786**	**35 626**	**7 237**	**59 860**	**161 509**	**824 928**	**1 177 858**

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

*** Bokfört värde inkl. byggnadsinventarier.*

20240321103732

Styrelse, företagsledning och revisorer

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

FÖRETAGSLEDNING		FÖDD ÅR	ANSTÄLLD ÅR
Robert Hörnquist	verkställande direktör	1962	2011
Michael Bäckegren	vice vd/ekonomichef	1966	1997
Pia Johnson	marknads- och kommunikationschef	1970	1997
Catharina Sundberg	fastighetschef	1962	1998
Bo Säljö	säkerhetschef/HR	1958	2006
Cindy Jönsson	affärsutvecklings- och centrumutvecklingschef	1970	2019

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

20240321037333

Fastighetsförteckning

FASTIGHETS-BETECKNING	ADRESS	Uthyrningsbar LOA* m² KONTOR	BUTIK	INDUSTRI – LAGER	ÖVRIGT	TOTAL AREA	TAX. VÄRDE, TKR	BOKFÖRT VÄRDE**, TKR
CENTRUM								
Guldheden 62:1	Dr Fries Torg 6	161	0	116	1 686	1 963	0	4 338
Heden 24:12	Engelbrektsg 69-71	5 954	0	0	25	5 979	66 676	30 362
Landala 10:25	Landalagången 3	0	0	0	1 780	1 780	0	29 801
Lorensberg 53:3	Kungsportsavenyn 18	687	795	0	0	1 482	49 400	40 736
Majorna 723:7	Karl Johansgatan 12	921	0	0	0	921	0	1 306
Sävenäs 66:2	Uddeholmsgatan 5	202	0	0	326	528	0	238
Vasastaden 8:10	Haga Kyrkogata 6	1 509	0	0	0	1 509	0	2 408
Summa Centrum		**9 434**	**795**	**116**	**3 817**	**14 162**	**116 076**	**109 189**
VÄSTER								
Järnbrott 164:2	Topasgatan 58	700	0	46	2 700	3 446	0	23 390
Järnbrott 131 3	Hogsbogatan 38	0	0	0	2 758	2 758	18 565	21 788
Jarnbrott 82:3	Axel Dahlströms Torg 1	480	1 662	0	34	2 176	11 376	14 299
Järnbrott 83:2	Axel Dahlströms Torg 3	0	122	0	2 226	2 348	12 557	6 788
Styrsö 3:183	Brattenvagen 13	0	0	0	1 142	1 142	0	5 405
Summa Väster		**1 180**	**1 784**	**46**	**8 860**	**11 870**	**42 498**	**71 670**
HISINGEN								
Backa 1:3	Brunnsbotorget 3	0	2 018	766	0	2 784	13 384	13 013
Backa 104:1	Lisa Sass gata 22-24	2 875	0	0	46	2 921	16 690	17 516
Backa 104:7	Lisa Sass gata 12	0	0	0	4 154	4 154	69 568	47 205
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	174 508
Backa 257:1	Selma Lagerlöfs Torg	1 121	3 365	0	1 348	5 834	87 261	175 325
Biskopsgården 29:14	Vårväderstorget 6	1 877	5 394	1 562	3 136	11 969	56 746	60 585
Biskopsgården 31:3	Blåsvädersgatan 1	0	0	0	770	770	4 627	431
Biskopsgården 99:1	Höstvädersgatan 1	5 278	399	97	2 550	8 324	49 800	56 524
Biskopsgården 87:3	Lansmanstorget 2	0	2 634	244	46	2 924	14 389	19 649
Biskopsgården 91:2	Länsmanstorget 1	0	0	0	1 377	1 377	0	7 593
Brämaregården 72:8	Virvelvindsgatan 8A	0	0	0	1 880	1 880	0	6 096
Brämaregården 78:1	Gustav Dalénsgatan 2	0	1 328	0	0	1 328	13 871	24 133
Kyrkbyn 89:6	Kyrkbytorget 6	0	135	23	1 708	1 866	0	5 510
Röd 135:1	Nordhagsvägen 2A	0	0	0	1 716	1 716	0	6 905
Tuve 10:149	*Tuve Torg*	0	0	0	0	0	0	0
Tuve 10:152	Tuve Torg 2	1 572	3 752	26	3 499	8 849	48 011	46 262
Summa Hisingen		**17 803**	**19 025**	**2 718**	**22 526**	**62 072**	**374 347**	**661 900**

Hållbarhet

20240321103729

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman 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 2023. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 6-39 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 2023 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 7 februari 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-5 samt 43-57. 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.

20240321103730

Building a better working world

- 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Göteborg den 9/2 2024

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited