20230320207831

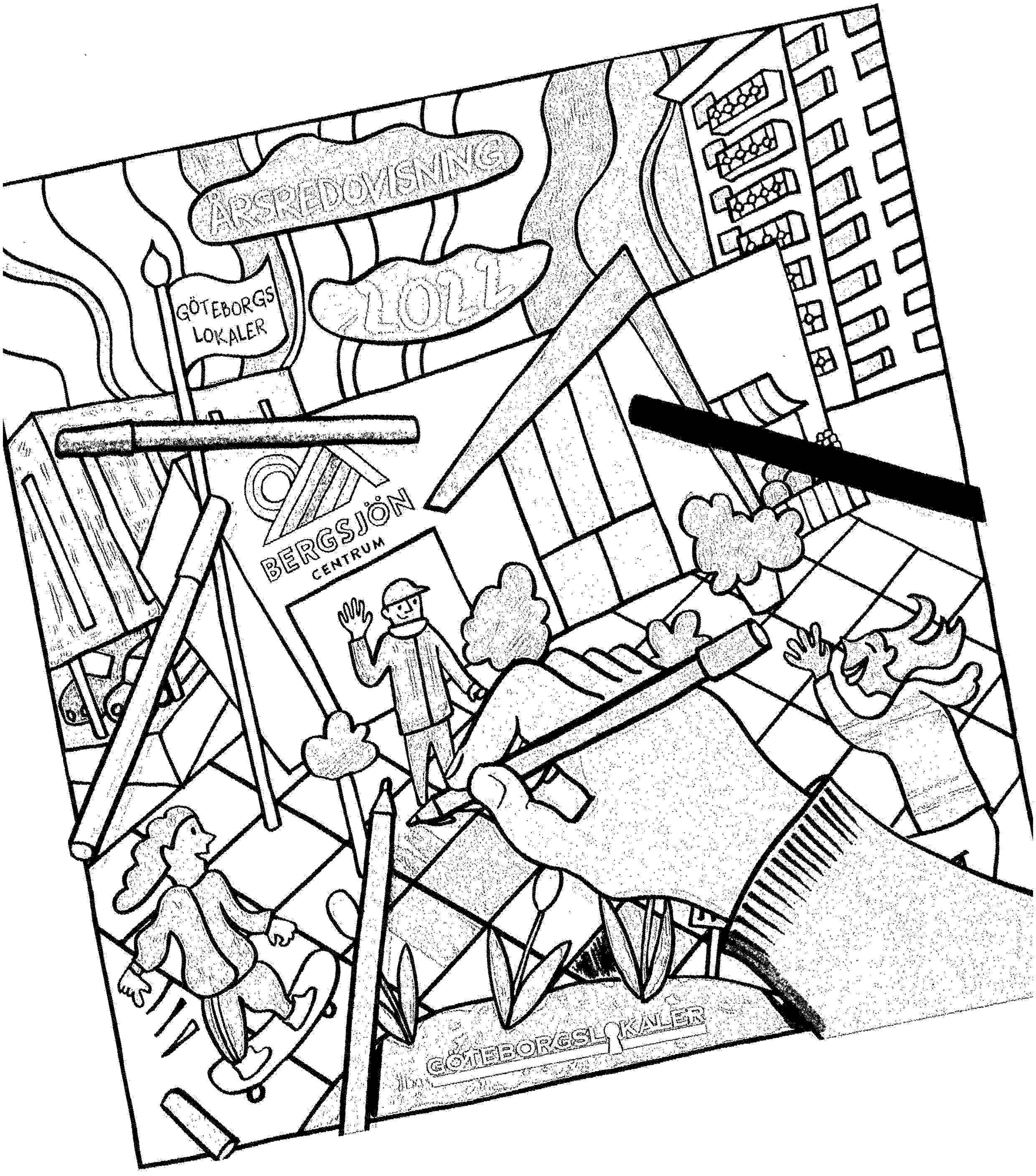
FASTSTÄLLELSEINTYG

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 8 mars 2023. Stämman beslutade tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg den 8 mars 2023

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler.

Robert Hörnquist
VD


ÅRSREDOVISNING
GÖTEBORGS LOKALER
BERGSJÖN
CENTRUM
GÖTEBORGS LOKALER

2023-04-24 07:03:27 4387807837

Gör din vardag mer färgglad

2022 års årsredovisning illustreras av härliga, vardagsnära bilder av våra handelsplatser. En del är färglagda och en del har vi lämnat till dig att färglägga om du vill.

Vi pratar ofta om vardag när vi berättar om våra handelsplatser. Vikten av att ha vardagsnära handel och service, en trygg och trivsam mötesplats i vardagen. Vi vill i årets årsredovisning bjuda in dig till lite pyssel och glädjen i att måla – göra din vardag lite mer färgglad.

Du kanske kommer att möta våra fina illustrationer i andra sammanhang under 2023, då vi kommer att ta med dessa i olika former under året. Bland annat i form av en målarbok och ett torg-memospel.

Vårt torg-memo är GöteborgsLokalers bidrag till Göteborgs 400-årsjubileum och spelet kommer att dyka upp runt om i Göteborg under 2023. Redan för tio år sedan skickade vi in vår idé till stadens 400-årsjubileum och skrev då att "Alla göteborgare har varit i alla stadsdelar någon gång i sitt liv."

EN DEL AV GÖTEBORGS 400-ÅRSJUBILEUM 2023 GÖTEBORG 1621–2023

Nu bjuder vi in alla till att besöka våra torg, via spelet. Det går lika bra att delta hemmavid som att vara med och spela på plats på handelsplatserna. Spelet kommer att finnas både som ett sällskapsspel och som ett jätte-memo. Tänk dig att på torgen läggs vårt jätte-memospel med torgillustrationerna ut och platsen förvandlas till en stor, färgglad spelplan. Boende och besökare är med och spelar genom att vända på de stora brickorna, memorera och para ihop våra handelsplatser med varandra. På så sätt kommer många göteborgare att ha varit på många platser i Göteborg, genom illustrationerna och på torgen under jubileumsåret.

Det här är GöteborgsLokaler

GöteborgsLokaler är ett fastighetsbolag som ägs av Göteborgs Stad. Bolaget bildades 1996. GöteborgsLokaler äger och förvaltar stadsdelstorg, butiks- och kontorslokaler i Göteborg. Hälften av de förvaltade ytorna ligger vid lokala handelsplatser. Målet är att skapa trivsamma, trygga och tillgängliga torg med ett gott utbud av det som göteborgaren behöver i sin vardag. GöteborgsLokalers handelsplatser och lokaler bidrar till ett välfungerande vardagsliv för göteborgarna och ett lokalt näringsliv. En god tillgång till bra handel, service och trygga mötesplatser.

GöteborgsLokaler ägs av Göteborgs Stad vilket innebär att företaget arbetar för och med boende, besökare och företagare. För en hållbar stad – öppen för världen.

Förvaltade ytor, m²	403 608
Förvaltade hyresavtal	2 370
Totala intäkter, tkr	215 755
Fastighetsvärde, tkr	2 459 316
Rörelseresultat, tkr	19 453
Uthyrningsgrad m², %	87,8
Resultat efter finansnetto, tkr	11 552
Synlig soliditet, %	33
Värdindex	7,7
Helhetsbetyg för eget ägda torg	81

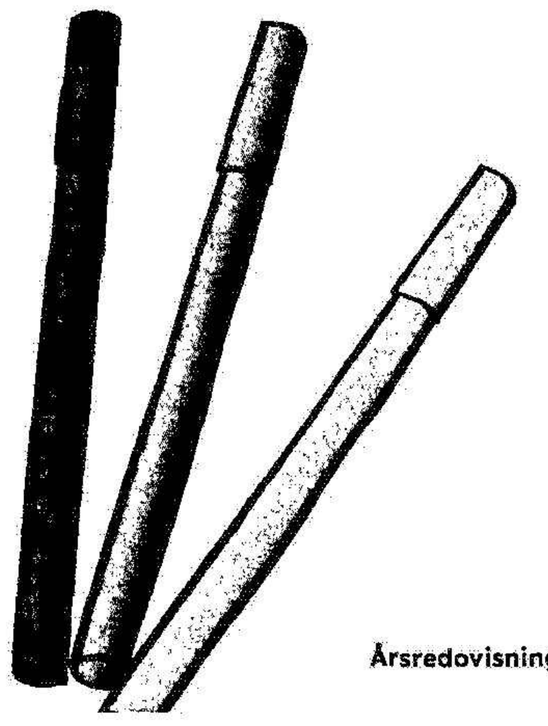
20230322207835

Innehåll

VD HAR ORDET 5

ÅRSREDOVISNING 6
Förvaltningsberättelse 6
Om GöteborgsLokaler 7
Ägarförhållande 7
Ägardirektiv 7
Det kommunala ändamålet 7
Bolagets uppdrag 7
Bolagsstyrning 8
Revisorer och lekmannarevisorer 8
Väsentliga händelser 8
Vision 8
Affärsidé 8
Bolagets värdegrund 9
GöteborgsLokalers fastigheter 10
Ägda fastigheter 10
Externförvaltning 10
Lokaler för handel och kontor i omvärlden 10
Finansiell information 12
Intäkter och resultat 12
Förvaltningsfastigheter 12
Finansiering 12
Finansiella risker och känslighetsanalys 13
Hållbarhetsredovisning 13
Utsikter 2023 13
Flerårsöversikt 16
Styrelsens förslag till vinstdisposition 17
Resultat och ställning 17
Yttrande från styrelsen enligt ABL 18 kap 4 § 17
Finansiella rapporter 18
Resultaträkning 18
Balansräkning 19
Förändringar i eget kapital 21
Kassaflödesanalys 22
Noter med redovisningsprinciper 23
Revisionsberättelse 34
Rapport om årsredovisningen 34
Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar 35
Granskningsrapport 36
Styrelse, företagsledning och revisorer 37
Fastighetsförteckning 38

HÅLLBARHET 40
Mål 7. Hållbar energi för alla 42
Fjärrvärme 42
Fastighetsel 42
Hållbar förvaltning 42
Utmaning 2023 42
Utblick 2030 42
Mål 8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt 44
Arbetsmiljö 44
Ekonomisk tillväxt 44
Utmaning 2023 44
Utblick 2030 44
Mål 10. Minskad ojämlikhet 45
Mål och utfall 2022 45
Utmaning 2023 45
Utblick 2030 45
Mål 11. Hållbara städer och samhällen 46
Mobilitet 46
Plats- och centrumutveckling 46
Samverkan 46
Handla lokalt 46
Utmaning 2023 46
Utblick 2030 46
Mål 12. Hållbar konsumtion och produktion 48
Hållbar konsumtion 48
Återbruk 48
Kravställning 48
Avfall på kontoret 48
Hållbar IT 48
Mål och utfall 2022 48
Utmaning 2023 48
Utblick 2030 48



207836

VD HAR ORDET

Att måla torg kräver en bred palett

Jag gick in i 2022 med en riktigt bra känsla. Äntligen kunde vi lägga pandemin bakom oss. De restriktioner som vi lärt oss leva med började luckras upp och de pandemiåtgärder vi vidtagit i verksamheten kunde så sakta monteras ner. Många med mig såg fram emot ett revanschens år för handeln. Få kunde dock ana vad som väntade. När vi nu summerar året som gått kan vi se tillbaka på ett 2022 med krig i Europa, skenande inflation och höga energipriser. Det är lätt att förstå att denna kombination bjuder på utmaningar för alla delar i vårt samhälle, både för den enskilda individen, men också i allra högsta grad för näringslivet och våra lokalhyresgäster.

Årets årsredovisning präglas av färg och det går att filosofera i att det krävs en bred palett för att komma åt att måla alla delar på förvaltningskartan. När vi nu skall färglägga året som gått vill jag inte bara använda gråskalor. 2022 har trots allt bjudit på en hel del klara färgklickar som verkligen satt nyans på vår tillvaro som fastighetsägare och förvaltare.

Bolagets ihärdiga arbete med hållbarhet har fortsatt med oförminskad styrka. Ett tydligt bevis på att det lönar sig att jobba ambitiöst mot ett gemensamt mål fick bolaget i februari, då GöteborgsLokaler förärades med Corporate Social Responsibility (CSR) label av SGI Europe, den enda europeiska hållbarhetscertifieringen för offentliga bolag. Utmärkelsen är ett erkännande av en hög kvalitet på företagets hållbarhetsarbete och jag tillägnar den alla medarbetare på bolaget.

Som en del i GöteborgsLokalers hållbarhetsarbete sammanställde bolaget i höstas ett antal klimatsmarta energispartips till lokalhyresgästerna för att hjälpa dem att minska elkonsumtionen under tider av ovanligt höga energipriser. På Göteborgs-Lokalers nya hemsida har vi samlat tips på åtgärder, som kan göra skillnad på energiförbrukningen.

Hållbarhetsarbetet har även synts tydligt i flera av de evenemang Göteborgs-Lokaler arrangerat. Både ekologisk och social hållbarhet har stått högt på agendan. Som exempel kan jag nämna att vi anordnat hållbar fiskdamm där barnen fick återanvända leksaker på kroken. På våra traditionsenliga julfiranden har vi bjudit besökarna på ekologiska pannkakor och erbjudit hållbart julpyssel i trä.

Under året har vår stora ombyggnation av fastigheten på Engelbrektsgatan fortsatt, men inte helt utan utmaningar. I somras försattes vår huvudentreprenör i konkurs. Tack vare lösningsorienterade medarbetare blev dock byggstoppet väldigt kortvarigt och renoveringen togs upp med oförminskad styrka. Lagom till kommande höst hoppas vi kunna välkomna nya och gamla hyresgäster till nya stilfulla, moderna och eleganta kontorsytor i hjärtat av Göteborg.

När vi ändå talar om evenemang måste jag få nämna det helt nya, lekfulla konceptet Sommartorget som under några veckor i somras besökte flera torg i våra utvecklingsområden. Tillsammans med feriearbetande ungdomar välkomnades barn och unga till torgen för att delta i organiserade aktiviteter. Alla som ville kunde kostnadsfritt låna alltifrån pingisbord, styltor och innebandyklubbor eller delta i mer lugna aktiviteter som sällskapsspel eller bara hänga i solstolarna och ta det lugnt. Konceptet var så uppskattat att jag redan nu kan lova att det återvänder till våra torg även denna sommar.

Som ni förstår har det gångna året bjudit på många ljusglimtar. En av de starkast lysande är utan tvekan öppnandet av den sociala matbutiken Maträtt på Rannebergen Centrum. De boende i Rannebergen har länge önskat sig en egen matbutik och i april kunde Räddningsmissionen slå upp portarna till sin nya butikslokal. Maträtts utbud bygger på donationer från livsmedelsbranschen. I butiken bidrar kunden till minskat matsvinn och som medlem kan kunder handla mat till mycket låga priser. Det gör gott både för människa och miljö.

I våras hade vi glädjen att välkomna den sista hyresgästen som flyttade sin verksamhet till de nya lokalerna på det helt nya Selma Lagerlöfs Torg. Med det har vi också skrivit ett nytt kapitel i bolagets historia. För första gången har GöteborgsLokaler varit del i att planera och bygga en helt ny stadsdel, en erfarenhet som är få förunnat. Resultatet är ett levande fullservicetorg i en modern stadsdel som förhoppningsvis kommer att stå modell för framtida stadsplanering.

Den stora boendeundersökningen som vi gör i Framtidenkoncernen visar att göteborgarna över lag uppskattar sina lokala handelsplatser. Helhetsbetygen för de torg GöteborgsLokaler äger visade att i genomsnitt 81 % tycker bra om sitt lokala torg, en ökning från förra mätningen 2021. I topp låg Tuve Torg med det mycket fina betyget 93 %.

Siffrorna visar också att tryggheten på torgen är en utmaning som måste adresseras. Under året har två tragiska dödsskjutningar inträffat i anslutning till våra torg. Detta är djupt tragiska händelser, men de visar också styrkan hos våra medarbetare som genast begav sig till de aktuella handelsplatserna för att ge sitt stöd och prata med hyresgästerna.

Vi skall inte skönmåla verkligheten. Det är med viss oro i magen jag blickar framåt mot det kommande året. Förutom den tyngande omvärldssituationen, med stigande priser, är gängkriminalitet och otrygghet de mest uppenbara orosmolnen. Dessa problem måste hanteras med målmedveten bestämdhet av hela samhället. Där är vi som fastighetsägaren en viktig pusselbit och vårt arbete för att skapa trygga, trivsamma och väl fungerande torg i hela vår stad fortsätter med oförminskad styrka. Om jag får skicka med ett ledord så är det 'tillsammans'. För ingen kan göra allt, men tillsammans kan vi göra mycket.

Göteborg i februari 2023
Robert Hörnquist, vd

20230220837

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, organisationsnummer 556082-4897 med säte i Göteborg, avger härmed årsredovisning av bolagets verksamhet under 2022.

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

20230322078838

Om GöteborgsLokaler

Ägarförhållande

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

Ägardirektiv

GöteborgsLokalers uppdrag beskrivs i det ägardirektiv som beslutades av kommunfullmäktige i Göteborgs Stad i juni 2022.

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. Koncernrapportering ska ske enligt av moderbolaget fastställd instruktion.

Ägardirektivet finns i sin helhet att läsa på GöteborgsLokalers hemsida.

20230322207839

Bolagsstyrning

GöteborgsLokaler har kalenderår som redovisningsperiod. Senaste årsredovisningen godkändes på årsstämman 2022-03-10. 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. Med dessa som bas bygger företaget handelsplatsernas och funktionernas handlingsplaner. Samtliga medarbetare deltar i detta arbete.

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

GöteborgsLokaler har ett antal processer som bolaget arbetar utifrån, huvudprocessen under 2022 har varit 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.

Revisorer och lekmannarevisorer

Den kommunala revisionen är ett lokalt demokratiskt kontrollinstrument med uppdrag att granska den verksamhet som bedrivs i kommunen. Lekmannarevisorer är förtroendevalda och utses av kommunfullmäktige ur gruppen förtroendevalda revisorer (gruppen benämns som Stadsrevisionen). Lekmannarevisorerna har ett självständigt uppdrag att granska de bolag som helt eller delvis ägs av kommunen. Revisorerna är oberoende och granskar på kommunfullmäktiges uppdrag och därigenom indirekt också för medborgarna. Resultatet av lekmannarevisorernas granskning redovisas i granskningsrapport och granskningsredogörelse, se sid 36. Som aktiebolag har GöteborgsLokaler också revisorer, vilka utses på årsstämman av ägaren Göteborgs Stad. Revisorerna granskar bolaget och avlämnar revisionsberättelse, se sid 34. GöteborgsLokaler är certifierade inom ISO 9001 Kvalitet (sedan 2015), ISO 14001 Miljö (sedan 2018) och ISO 45001 Arbetsmiljö (sedan 2020).

Väsentliga händelser

Inledningen av 2022 präglades mycket av pandemin och dess effekter. En ljusning kunde anas tidigt i våras då merparten av pandemirestriktionerna började luckras upp och förhoppningen var en nystart för handeln och dess aktörer med ökade kund- och kassaflöden. Dessa förhoppningar grusades dock vid Rysslands invasion av Ukraina och de effekter som följde med det faktum att ett krig pågår i Europa. Bolaget har, precis som övriga samhället, tvingats anpassas till en ny verklighet med stigande inflation, höga energipriser och ökade räntor.

Fastighetsutveckling och platsutveckling

Den omfattande ombyggnationen av fastigheten på Engelbrektsgatan har fortlöpt under 2022, men med en del utmaningar. Under sommaren gick den upphandlade huvudentreprenören i konkurs. Dock blev byggstoppet kortvarigt och bygget återupptogs med en sedan tidigare upphandlad entreprenör.

På Vårväderstorget har det under året pågått planeringsarbete för att starta upp en omgestaltning av torget under 2023. I omgestaltningen ingår både utveckling av fastigheterna och av platsen. Detta som en del i stadsutvecklingen i Biskopsgården.

Allvarliga händelser på två av torgen

Under 2022 inträffade skjutningar med dödlig utgång på två av GöteborgsLokalers handelsplatser. Den första inne på gymmet på Tuve Torg och den andra under sommaren på Länsmanstorget. Båda med kopplingar till gängkriminalitet. Bolaget har ett väl inarbetat sätt och bra samarbeten för att hantera denna typ av mycket allvarliga händelser. Engagemanget hos bolagets medarbetare är stort kring att återta tryggheten och trivseln på torget och medarbetarna har en nära dialog med lokalhyresgästerna.

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden

Inom Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden, med målet att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden 2025, har GöteborgsLokaler under året lagt mycket tid, engagemang och resurser. Inom strategin ryms flera olika delar som syftar till att öka trivseln och framför allt tryggheten på och vid bolagets handelsplatser, vilka är viktiga för att skapa bättre områden.

Kvalitet och hållbarhet

GöteborgsLokaler förnyade sina kvalitetscertifikat under året och har följande ISO-certifieringar; Kvalitet 9001, Miljö 14001, Arbetsmiljö 45001. Bolaget mottog i våras Corporate Social Responsibility (CSR) label av SGI Europe, den enda europeiska hållbarhetscertifieringen för offentliga bolag.

Den boendeundersökning som sker årsvis inom Framtidenkoncernen visar att göteborgarna uppskattar sina lokala handelsplatser. Helhetsbetygen för de torg GöteborgsLokaler äger visade att i genomsnitt 81 % tycker bra om sitt lokala torg, vilket är en mycket god nivå.

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.

20230322078403

Värdegrund

GöteborgsLokalers värdegrund togs fram tillsammans med alla medarbetare 2016 och reviderades 2021. Den har sin grund i de fyra förhållningsätten som Göteborgs Stad har.

Vi vill mer... mer än...

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

20230322078T1

GöteborgsLokalers fastigheter

GöteborgsLokalers fastighetsförvaltning arbetar utifrån två uppdrag:

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

Ägda fastigheter

I de eget ägda fastigheterna är alla ytor kommersiella lokalytor. GöteborgsLokaler har *totalförvaltning i dessa fastigheter med fastighetsägar- och driftnettoansvar.* De kommersiella lokalerna i ägda fastigheter består i huvudsak av kontor, butiker och lager samt fritids- och samlingslokaler. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 160 895 kvm.

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. Göteborgs-*Lokaler 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 trafikkontoret. De externförvaltade lokalerna finns primärt i de bostadsområden som bostadskoncernen äger och förvaltar. Den uthyrningsbara ytan för externförvaltningen uppgår till 242 713 kvm.

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

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 påbörjas ett omtag av befintliga planer där Stena Fastigheter har tillträtt som ägare. 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 kvm yta för blandade verksamheter varav runt 70 000 kvm 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 under oktober 2020. Utredningen visar 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.

Den bostadsutbyggnad som sker och planeras i Göteborg koncentreras till befintliga bostadsområden med goda kommunikationer, handel och service. Genom ett ökat kundunderlag kan handel och service vid de lokala torgen utvecklas. Så sker exempelvis i Selma stad där minst 3 000 nya bostäder ska byggas kommande år.

Trots signaler om lågkonjunktur på ingång är efterfrågan på kontor i Göteborg fortsatt stor. Tillskottet av nya kontorsytor är relativt omfattande, enligt analyser av Newsec och SVEFA. 2023 kommer cirka 106 000 kvm ut på marknaden i innerstaden och på Lindholmen, men större delen är redan uthyrd. Siffrorna kommer från Fastighetssverige. En indikation på en eventuell lågkonjunktur är att rabatterna ökar i nytecknade kontrakt. Hyresnivåerna håller i sig eller ökar till och med. De högsta hyrorna ligger på dryga 4 000 kronor per kvm för fina kontorsytor i bra läge.

20230322078 42

Rannebergen Centrum

Gårdsten Centrum

Hammarkulletorget

Hjällbo Centrum

Bergsjön Centru

Tuve Torg

Selma Lagerlöfs Torg

Kortedala Torg

Länsmanstorget

Brunnsbotorget

Friskväderstorget

Kville

Vårväderstorget

Kyrkbytorget

Olskroken

Focus

Kungstorget

Haga

REA

Linné

Dr Fries Torg

Axel Dahlströms Torg

Radiotorget

Finansiell information

Intäkter och resultat

Bolagets hyresintäkter uppgick 2022 till 191,8 mnkr (183,7), vilket är en ökning med 8,1 mnkr mot föregående år. Ökningen beror främst på tillkommande förhyrningar/lokalanpassningar/ombyggnadstillägg samt ökade intäkter för fastighetsskatt. Per kvm uppgår hyresintäkten till 1 192 kr (1 145). Hyresbortfallet till följd av vakanser och rabatter minskade till 19,3 mnkr (21,0). Förvaltningsintäkterna om 23,9 mnkr (31,3) består huvudsakligen av arvoden för utförda förvaltningstjänster. Driftskostnader och centrala kostnader uppgår till totalt till -123,4 mnkr (-121,1). Årets underhåll uppgick till -23,3 mnkr (-19,3) vilket motsvarar 145 kronor per kvm (121). Bolagets finansnetto uppgick 2022 till -7,9 mnkr (-8,0).

Resultat efter finansiella poster uppgick till 11,5 mnkr (-17,5). Årets resultat efter bokslutsdispositioner, koncernbidrag och skatt uppgick till 11,3 mnkr (0,2).

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 2022 är inhämtat från extern oberoende värderare.

Bolagets fastighetsbestånd har ett totalt avkastningsvärde på 2 459 mnkr (2 311) att jämföra med bokfört värde på 1 137 mnkr (1 128). Det totala värdet på 2 459 mnkr motsvarar 15 285 kr/m² (14 412).

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

Investeringar

Årets investeringar uppgick till 146 mnkr (139) inklusive energiinvesteringar. Främst är det Engelbrektsgatan som är ett stort ombyggnadsprojekt där 75 mnkr (99) har upparbetats innevarande år och beräknas vara klart under 2023.

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 2022 till -7,9 mnkr (-8,0). I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäktsräntor samt negativ finansiell andel/nedskrivning i koncernföretag -0,2 mnkr (-0,5). Bolagets kostnadsräntor avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden uppgick till 1,9 mnkr (0,7).

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

20230322078444

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 %	+/- 2,1
Drifts- inkl. centrala kostnader	1 %	-/+ 1,2
Hyresbortfall	10 %	-/+ 1,9
Underhållskostnader	10 kr/m²	-/+ 2,3

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 12,2 % (13,1), vilket motsvarar en yta om cirka 19 683 m² (21 013). En stor del av vakansen, cirka 10 820 (12 057) m² är avställda i väntan på ombyggnad. Den justerade bruttovakansen till reell vakans blir 5,5 % (5,6).

Finansiell ställning

GöteborgsLokaler har en stark finansiell ställning. Det egna kapitalet uppgår vid periodens slut till 445 mnkr (434). Den synliga soliditeten uppgår till cirka 33 % (34). Utifrån fastigheternas beräknade avkastningsvärde uppgår bolagets justerade egna kapital till 1 611 mnkr (1 424) efter beaktande av uppskjuten skatt. Detta ger en justerad soliditet på cirka 62 (60) %.

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 773 mnkr (763). 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 767 mnkr (769).)

Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 73 % (67). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 31 % (33).

Finansnettots räntekänslighet

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

RÄNTEANTAGANDE MNKR	2022	2023	2024	2025
Räntenivå 2022-12-31	-8	-9	-12	-12
Räntenivå +1 procentenhet		-9	-15	-14
Räntenivå -1 procentenhet		-8	-10	-9

Under 2022 och 2023 så ingår aktivering av ränta för projekt Engelbrektsgatan.

Hållbarhetsredovisning

GöteborgsLokaler omfattas inte av reglerna i ÅRL om att hållbarhetsredovisa. För information om Framtidenkoncernens hållbarhetsarbete hänvisas till Förvaltnings AB Framtidens, 556012-6012, års- och hållbarhetsredovisning för 2022 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på www.framtiden.se.

Utsikter 2023

Det samhällsekonomiska läget har försämrats ytterligare under det senaste året. Omvärldsfaktorer såsom Rysslands invasion av Ukraina och stigande energipriser har bidragit till en skenande inflation. De flesta av GöteborgsLokalers hyresavtal är kopplade till KPI, konsumentprisindex. Detta innebär 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 påverkar alla hyresgäster men främst de som verkar i energi-intensiva branscher. Sammantaget kommer 2023 att bli ett utmanande år för många av lokalhyresgästerna. Göteborgs stad har upphandlat elavtal som innebär att GöteborgsLokaler är exponerad för elförbrukningsrisk (profilrisk). Elavtalet omfattar energianskaffning och leverans av elkraft och elcertifikat. Prissäkring har skett för en viss förbrukningsvolym över en fastslagen tidsperiod. Den elförbrukning som överstiger eller understiger den prissäkrade förbrukningen för varje tidsperiod köps eller säljs för rörligt pris. För bolaget beräknas energikostnaden öka med 50 % under 2023.

Även om bolaget påverkats av ökade räntenivåer och andra kostnadsökningar så kommer den stora effekten troligtvis under 2023.

Superförvaltning i utvecklingsområden

Framtidenkoncernen, i vilken GöteborgsLokaler ingår, har fått i uppdrag att revidera Göteborgs Stads handlingsplan för att inga områden ska vara särskilt utsatta 2025 till att inga områden ska kategoriseras som särskilt utsatta år 2030. Kopplat till detta mål finns Framtidens strategi för utvecklingsområden och med tillhörande Superförvaltning samt Strategin för lokala torg i utvecklingsområden. Inom strategierna kommer GöteborgsLokaler att arbeta vidare med satsningarna enligt strategin och anpassa utifrån GöteborgsLokaler uppdrag, verksamhet, ansvarsområde och lokala förutsättningar. De handelsplatser bolaget förvaltar i utvecklingsområdena

20230220784

är Bergsjön Centrum, Hammarkulletorget (fastighetsägare Bostadsbolaget), Hjällbo Centrum, Vårväderstorget, Friskväderstorget (fastighetsägare Bostadsbolaget) och Länsmanstorget.

En stor del av strategin handlar om trygghet. Under 2023 kommer bolaget att arbeta för att bibehålla de höga trygghetsindexen, de boende känner sig mycket trygga på torgen. Självklart är detta en viktig fråga också på alla handelsplatser bolaget förvaltar.

Genom ett samarbete med Stiftelsen Tryggare Sverige har GöteborgsLokaler för avsikt att trygghetscertifiera, enligt BoTryggt2030, fastigheterna på Vårväderstorget. Syftet med certifieringen är att säkerställa att företaget vidtagit tillräckliga åtgärder inom fysisk säkerhet och trygghetsskapande insatser. GöteborgsLokaler undersöker möjligheterna att certifiera samtliga torg inom ramen för superförvaltningen.

Stads-, fastighets- och platsutveckling

Under 2023 pågår arbetet med ny detaljplan för fastigheten Avenyn 18 och i Brunnsbo pågår ett stadsutvecklingsprojekt. Påbyggnad och ombyggnad av kontorsfastigheten på Engelbrektsgatan 69 pågår under hela 2023, med första inflyttning 2023-10-01.

På Vårväderstorget, Kortedala Torg, Bergsjön Centrum, Rannebergen Centrum och Hjällbo Centrum pågår fastighetsutvecklingsprojekt av varierande omfattning. Under året kommer det att projekteras för solcellsanläggningar på fem av bolagets fastigheter.

Inom Framtidens strategi för utvecklingsområden kommer en förstudie för ombyggnad av Hjällbo Centrum att påbörjas. Förstudien tar sikte på att bygga om för en ökad trygghet och säkerhet. För Vårväderstorget pågår ett platsutvecklingsprojekt med fokus på handelsutveckling samt förbättring av platsens fysiska miljö.

HR, digitalisering och hållbarhet

Inom HR fortsätter GöteborgsLokaler sitt kvalitetsarbete inom ramen för bolagets certifiering ISO 45001:2018. Arbetsmiljön ska fortsatt ligga i framkant.

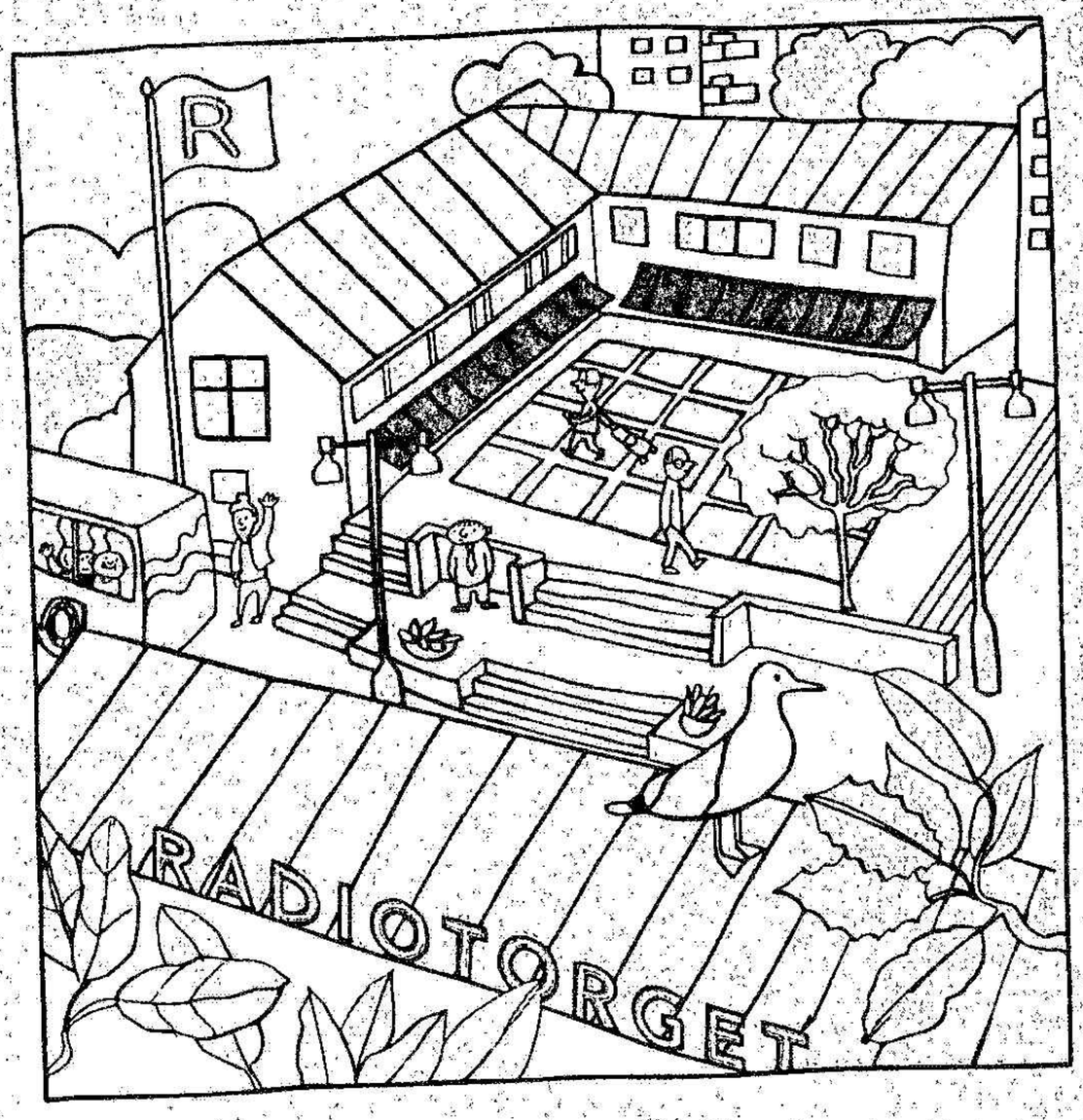
Bolaget kommer att utgå ifrån sin digitaliseringsplan för att skapa nytta för hyresgäster och medarbetare. Under 2023 planeras Mina sidor att lanseras för lokalhyresgästerna.

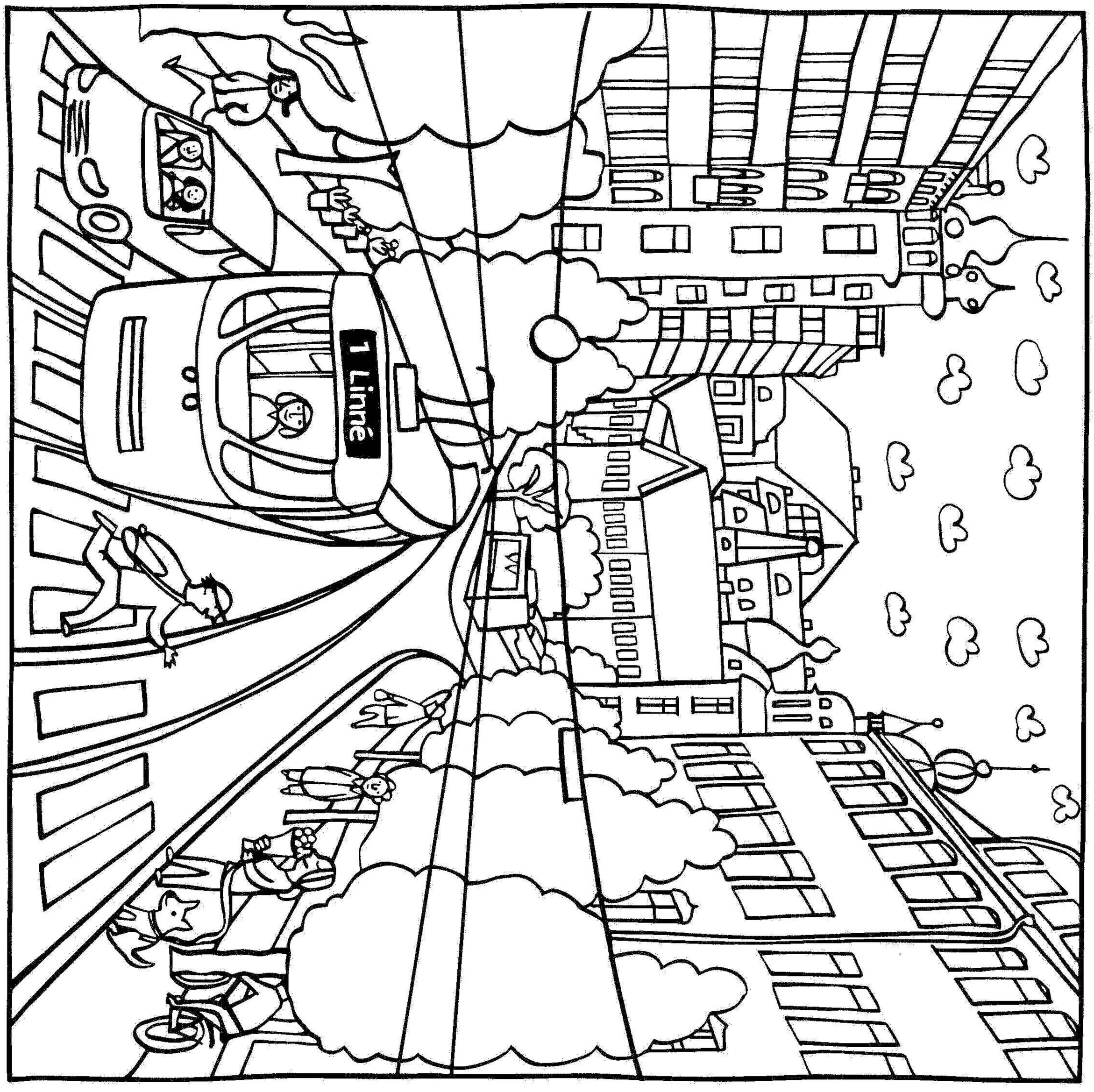
Hållbarhetsarbetet under 2023 kommer att fokusera mycket på minskad klimatpåverkan i renovering och nybyggnation, både genom kartläggning och användning av mindre klimatpåverkande material samt genom återbruk. Bolaget kommer även öka sin investeringsnivå gällande solceller i enlighet med Framtidenkoncernens solcellsplan. Under 2023 bygger bolaget vidare på konceptet Hållbart torg 2030 där målsättningen är att öka andelen second hand, renovering och reparation, återbruk, m.m. vid torgen.

I övrigt arbetar GöteborgsLokaler vidare med Hållbar förvaltning och Hållbara evenemang för att minska klimatpåverkan från verksamheten.

Ekonomi och påverkan på resultatet

GöteborgsLokaler förväntas göra ett positivt resultat efter finansnetto 2023.




1 Linné

Fem år i sammandrag

(För definitioner, se not 25)

BELOPP I MNKR OM EJ ANNAT ANGES	2022	2021	2020	2019	2018
RESULTATRÄKNING					
Hyresintäkter, brutto	211,1	204,7	213,2	192,9	171,1
Hyresbortfall	-19,3	-21,0	-20,8	-14,8	-8,2
Hyresintäkter, netto	191,8	183,7	192,4	178,1	162,9
Förvaltningsintäkter	23,9	31,3	24,6	22,5	20,1
Driftskostnader	-116,6	-115,0	-104,7	-95,6	-94,8
Underhållskostnader	-23,3	-19,3	-23,8	-37,7	-70,2
Fastighetsskatt	-7,8	-7,3	-7,5	-7,6	-6,6
Driftsöverskott	68,0	73,4	81,0	59,8	11,5
Avskrivningar i förvaltningen	-41,8	-45,0	-44,1	-39,2	-29,4
Nedskrivningar och återförda nedskrivningar	-	-	-	11,3	-
Centrala kostnader	-6,8	-6,2	-6,7	-5,3	-7,9
Övriga rörelseintäkter	0,1	28,2	33,1	32,5	32,2
Övriga rörelsekostnader	-	-59,9	-33,0	-32,5	-26,7
Finansnetto	-7,9	-8,0	-16,4	-18,6	-0,5
Resultat efter finansnetto	11,6	-17,5	13,9	7,9	-20,8
Bokslutsdispositioner	2,7	17,8	-7,8	-16,9	32,6
Skatt på årets resultat	-2,9	-0,0	-2,2	-1,6	1,3
Årets resultat	**11,3**	**0,2**	**3,9**	**-10,7**	**13,1**
BALANSRÄKNING					
Fastigheter	1 057,2	1 046,9	1 138,4	1 120,3	708,4
Övriga anläggningstillgångar	388,9	298,3	249,6	265,9	385,6
Omsättningstillgångar	45,9	92,1	35,0	28,7	115,6
Eget kapital	445,3	434,0	421,8	417,9	455,6
Obeskattade reserver	66,5	65,2	64,7	48,9	30,8
Avsättningar	66,1	63,2	63,3	61,2	59,6
Låneskulder (räntebärande)	740,0	640,0	640,0	768,5	548,5
Rörelseskulder	174,2	234,5	233,3	118,4	115,1
FASTIGHETER					
Taxeringsvärden	829,3	773,4	786,3	802,7	694,3
Lokalyta, m²	160 895	160 365	177 256	176 557	167 495
Fastighetsinvesteringar	146	139	87	253	235
Avkastningsvärde	2 459,3	2 311,1	2 177,6	2 085,5	1 640,8

BELOPP I MNKR OM EJ ANNAT ANGES	2022	2021	2020	2019	2018
FINANSIERING					
Soliditet, %	33	34	33	32	40
Justerad soliditet, %	62	60	56	55	62
Räntetäckningsgrad, ggr	6,5	4,3	6,8	10,1	18,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,7	1,5	1,8	0,5
Genomsnittlig låneränta, %	1,3	1,1	1,4	0,6	0,2
Kassaflöde, exkl investeringar	53,4	58,2	58,0	35,8	6,6
PERSONAL					
Medelantal anställda	48	65	63	61	59
Sjukfrånvaro, %	1,0	2,7	3,8	6,2	6,3
FÖRVALTNING					
Bruttohyra lokaler, kr/m²	1 312	1 276	1 203	1 093	1 021
Hyresbortfall lokaler, kr/m²	-120	-131	-117	-84	-49
Driftskostnader, kr/m²	725	717	591	541	566
Underhållskostnader, kr/m²	145	121	134	214	419
Centrala kostnader kr/kvm	42	39	38	30	59
Driftsöverskott, kr/m²	422	458	457	339	68
Vakansgrad lokaler, %	12,2	13,1	13,0	12,7	10,6

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står (kronor):

Ingående balanserade vinstmedel	**371 579 121**
Årets resultat	**11 269 115**
Summa	**382 848 236**

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

Utdelning 317,60 kr per aktie	3 176 000
I ny räkning balanseras	379 672 236
Summa	**382 848 236**

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 därmed netto ägt rum, då erhållet koncernbidrag och föreslagen utdelning ska ses i ett sammanhang.

Utdelning och koncernbidrag kommer att betalas den 31 mars 2023.

20230322078 49

Balansräkning

TKR

TILLGÅNGAR	NOT	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	*13*	-	-
Summa övriga immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	*14*		
Förvaltningsfastigheter		1 057 217	1 046 882
Inventarier och övriga anläggningstillgångar		81 551	82 171
Pågående ombyggnad		260 377	167 007
Summa materiella anläggningstillgångar		1 399 145	1 296 060
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	*15*	46 964	49 026
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Långfristiga fordringar		15	15
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 019	49 081
Summa anläggningstillgångar		1 446 164	1 345 141
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Korta fordringar			
Kundfordringar		1 257	1 193
Fordringar hos koncernbolag		4 945	62 228
Kortfristig fordran mot Göteborgs Stad		1 285	5 406
Övriga fordringar		33 453	15 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*16*	5 004	7 847
Summa korta fordringar		45 944	92 091
Kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		45 944	92 091
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 492 108**	**1 437 232**

Finansiella rapporter

Resultaträkning

TKR

	NOT	2022	2021
INTÄKTER			
Hyresintäkter	2, 6	191 751	183 672
Förvaltningsintäkter	3, 6	23 893	31 339
Summa intäkter		**215 644**	**215 011**
KOSTNADER I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN			
Driftskostnader	4, 5, 6	-116 570	-114 956
Underhållskostnader		-23 262	-19 332
Fastighetsskatt		-7 839	-7 333
Summa kostnader i fastighetsförvaltningen		**-147 671**	**-141 621**
Driftsöverskott		**67 973**	**73 390**
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	-41 800	-44 995
Bruttoresultat		**26 173**	**28 395**
Centrala kostnader	5, 8	-6 831	-6 186
Övriga rörelseintäkter	6, 9	111	28 166
Övriga rörelsekostnader	5, 9	-	-50 852
		-6 720	**-37 872**
Rörelseresultat		**19 453**	**-9 477**
Finansiella intäkter		13	2
Resultat från andelar i koncernföretag		-159	-449
Finansiella kostnader		-7 755	-7 578
Finansnetto	10	**-7 901**	**-8 025**
Resultat efter finansiella poster		**11 552**	**-17 502**
Bokslutsdispositioner	11	2 653	17 784
Skatt på årets resultat	12	-2 936	-38
ÅRETS RESULTAT		**11 269**	**244**

Balansräkning (tkr) forts.

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2022-12-31	2021-12-31
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		371 579	371 335
Årets resultat		11 269	244
Summa fritt eget kapital		382 848	371 579
SUMMA EGET KAPITAL		**445 298**	**434 029**

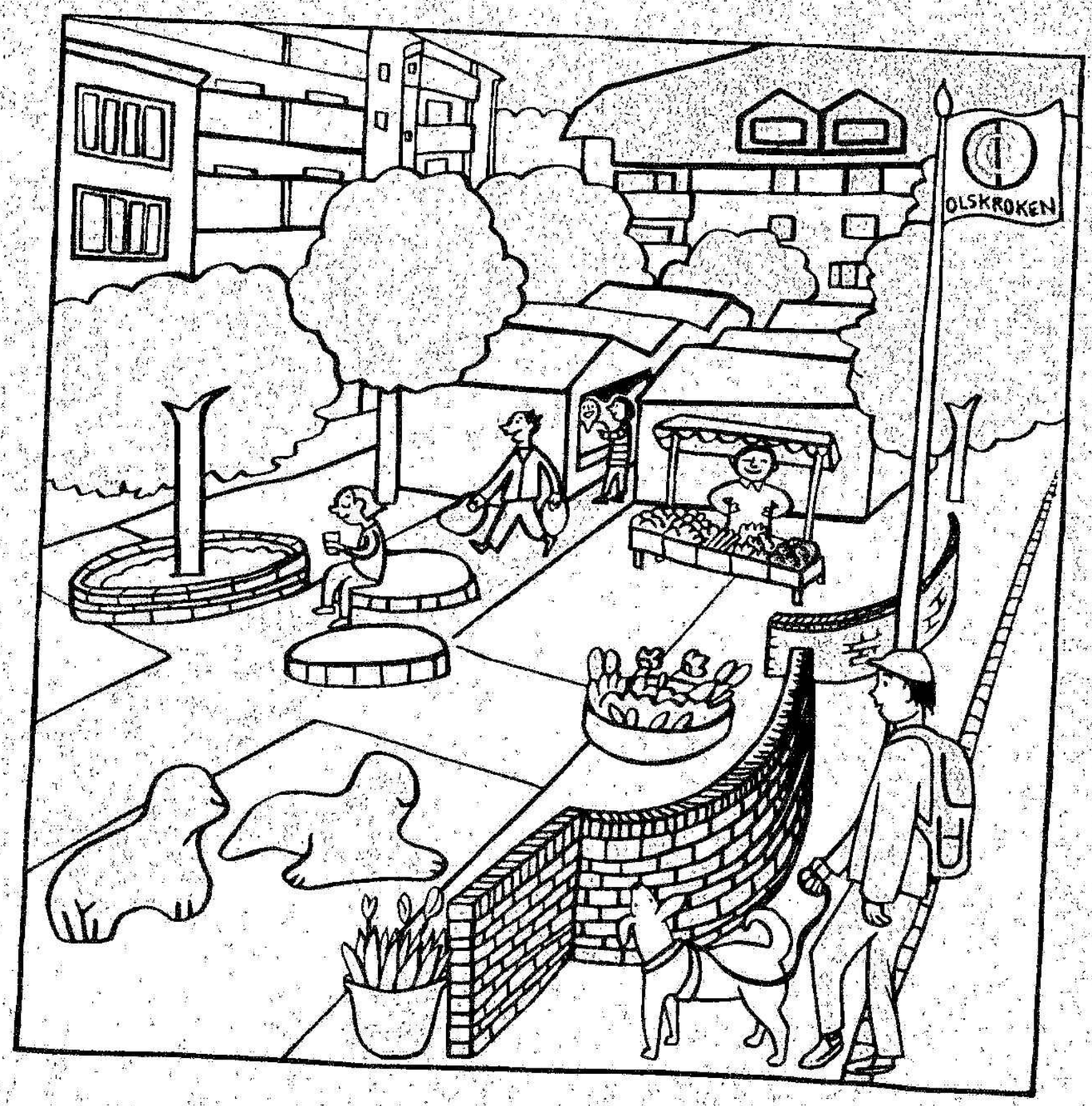
EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2022-12-31	2021-12-31
OBESKATTADE RESERVER			
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	*11*	66 549	65 201
Summa obeskattade reserver		66 549	65 201
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	*17*	66 099	63 205
Summa avsättningar		66 099	63 205
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden	*18*	740 000	640 000
Summa långfristiga skulder		740 000	640 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		54 211	29 421
Skulder till koncernbolag		34 254	144 493
Skulder till Göteborgs Stad		5 846	2 852
Skatteskuld		391	263
Övriga skulder		1 582	1 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*19*	77 878	56 149
Summa kortfristiga skulder		174 162	234 797
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 492 108**	**1 437 232**

20230322078S7

Förändringar i eget kapital

	AKTIEKAPITAL	UPPSKRIVNINGS-FOND	RESERVFOND	FRITT EGET KAPITAL
Ingående balans 2021-01-01	1 000	55 162	7 400	358 249
Erhållna aktieägartillskott				18 262
Förändring uppskrivningsfond		1 112		1 112
Utdelning				-6 288
Årets resultat				244
Utgående balans 2021-12-31	*1 000*	*54 050*	*7 400*	*371 579*
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*

Aktiekapitalet utgörs av 10 000 aktier med kvotvärde 100 kr.



Kassaflödesanalys

TKR

	NOT	2022	2021
LÖPANDE VERKSAMHET			
Rörelseresultat		19 453	-9 477
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	21	-41 759	76 519
Erhållen ränta		13	2
Erlagd ränta		-7 442	-8 496
Betald skatt		-99	-117
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**53 684**	**58 431**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	22	**40 119**	**-9 659**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**93 803**	**48 772**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i byggnader och pågående ombyggnad		-143 987	-136 676
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-885	-500
Försäljning av byggnader, mark och markanläggningar		-	101 695
Försäljning av andra anläggningstillgångar		28	1 997
Minskning finansiella anläggningstillgångar		1 902	68
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-142 942**	**-33 416**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden		112 572	-
Minskning av låneskulder, moderbolaget Framtiden		-100 000	-17 068
Aktieägartillskott		18 262	-
Koncernbidrag		18 305	8 000
Utdelning		-	-6 288
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**49 139**	**-15 356**
ÅRETS KASSAFLÖDE		-	-
Outnyttjade kreditlöften		166 654	29 226
Summa disponibla medel	*18*	**166 654**	**29 226**
RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD			
Nettolåneskuld vid årets ingång		-760 774	-777 842
Ökning/minskning av koncernintern skuld		-12 572	17 068
Räntebärande nettolåneskuld		**-773 346**	**-760 774**

20230322078S4

Noter med redovisningsprinciper

BELOPP I TKR OM INTE ANNAT ANGES

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäkter

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.

Immateriella tillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas när det är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan tillfaller bolaget.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, byggnadsinventarier, mark och markanläggningar. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för aktiveringar och uppskrivningar samt med avdrag för planenliga avskrivningar och nedskrivningar.

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

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

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

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

Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

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

Tidigare gjorda nedskrivningar prövas vid varje 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
Immateriella anläggningstillgångar	5 år

Andelar i koncernföretag

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

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

Likvida medel
Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Leasing
Leasegivare

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

Leasetagare

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

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

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

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

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

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

20230322007856

Not 2 Hyresintäkter

HYRESINTÄKTER	2022	2021
Lokaler	187 064	179 247
Övrigt	4 687	4 425
Summa hyresintäkter	**191 751**	**183 672**

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

LOKALER	2022	2021
Inom ett år	193 608	182 924
1-5 år	595 892	503 132
> 5 år	245 032	133 339
Summa	**1 034 532**	**819 395**

Av bolagets kontraktsportfölj per 2022-12-31 är 1 % (3) av hyresvärdet (årshyror) uppsägningsbart inom ett år, 62 % (62) senare än ett år men inom fem år och 37 % (35) senare än fem år.

De flesta hyreskontrakt, cirka 28 % (42), 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

	2022	2021
Förvaltningsuppdrag	23 765	31 320
Övrigt	128	19
Summa förvaltningsintäkter	**23 893**	**31 339**

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Värme	-11 103	-12 250
El och gas	-6 539	-6 193
Vatten och avlopp	-2 390	-2 170
Avfallshantering	-1 751	-2 497
Fastighetsskötsel	-11 580	-15 830
Reparationer	-5 614	-6 454
Driftsadministration	-67 077	-59 483
Övriga driftskostnader	-10 516	-10 079
Summa driftskostnader	**-116 570**	**-114 956**

Operationella leasingkostnader

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

	2022	2021
Inom ett år	3 771	3 737
1-5 år	9 698	12 761
> 5 år	-	-
Summa	**13 469**	**16 498**
Räkenskaps årets betalda leasingavgifter	3 849	3 979

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

	2022	2021
Medelantal anställda		
Kvinnor	27	31
Män	21	34
Summa medelantal anställda	**48**	**65**
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	-29 444	-36 475
Sociala kostnader	-16 576	-20 198
Summa löner och ersättningar	**-46 020**	**-56 673**
(varav pensionskostnad)	(-4 687)	(-6 065)
Av företagets pensionskostnader avser 396 tkr (384) företagets vd.		
Löner och ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda		
VD, styrelse	-1 402	-1 338
Övriga anställda	-28 042	-35 137
Summa löner och ersättningar	**-29 444**	**-36 475**

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.

20230327078257

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

	2022	2021
Andel av totala intäkter		
Koncernbolag	10 %	18 %
Göteborgs Stad	41 %	39 %
Andel av totala kostnader i rörelseverksamhet		
Koncernbolag	3 %	2 %
Göteborgs Stad	20 %	17 %

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

	2022	2021
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Immateriella anläggningskostnader		-227
Markanläggningar	-1 071	-1 071
Byggnader	-35 780	-37 430
Byggnadsinventarier	-4 870	-6 189
Bredbandsnät	-39	-39
Inventarier bredband	-40	-39
Summa avskrivningar i fastighetsförvaltningen	**-41 800**	**-44 995**
Summa av- och nedskrivningar	**-41 800**	**-44 995**

Not 8 Centrala kostnader

	2022	2021
Central kostnad	-6 831	-6 186
	-6 831	**-6 186**
I centrala kostnader ingår betalt arvode till revisionsbyrå Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:		
Revisionsarvode	-186	-185
Rådgivning	-3	-17
Summa arvode	**-189**	**-202**

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmannarevision med 146 tkr (142).

Not 9 Övriga rörelseintäkter och -kostnader

	2022	2021
Övriga rörelseintäkter		
IT-support	-	27 996
Övrigt	111	170
Summa övriga rörelseintäkter	**111**	**28 166**
Övriga rörelsekostnader		
IT-support	-	-28 982
Övrigt	-	-30 870
Summa övriga rörelsekostnader	**-**	**-59 852**

Fr.o.m. 1 november 2021 har del av GöteborgsLokalers verksamhet kallad Framtidens IT överlåtits till kommunala förvaltningen Nämnden för Intraservice.

I rörelsekostnader övrigt ingår en reaförlust på -30,8 mnkr efter försäljning av Hammarkulletorget till Bostadsbolaget per 1 januari 2021.

20230322078S8

Not 10 Finansnetto

	2022	2021
Finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar		
Ränteintäkter Göteborgs Stads koncernbank	13	2
Ränteintäkter externt	-	-
Summa finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar	**13**	**2**
Finansiella poster hänförbara till företagets skulder		
Räntekostnader moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden	-9 689	-8 273
Räntekostnader externt	-	-1
Aktiverad ränta	1 934	696
Summa finansiella poster hänförbara till företagets skulder	**-7 755**	**-7 578**
Finansnetto	**-7 742**	**-7 576**

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Avskrivningar utöver plan	-1 347	-521
Lämnade koncernbidrag till moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden		-23 000
Erhållna koncernbidrag från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden	4 000	41 305
Summa bokslutsdispositioner	**2 653**	**17 784**
IB Ackumulerade avskrivningar utöver plan	65 201	64 680
+ avsättning	1 348	521
UB Ackumulerade avskrivningar utöver plan	**66 549**	**65 201**
IB Summa obeskattade reserver	65 201	64 680
+ summa avsättningar	1 348	521
UB Summa obeskattade reserver	**66 549**	**65 201**

Not 12 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	-42	-99
Uppskjuten skatt avseende förändringar i temporära skillnader	-2 894	61
Redovisad skattekostnad	**-2 936**	**-38**

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

	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	14 205	282
Skatt enligt gällande skattesats	-2 926	-58
Fodran investeringsbidrag	-	33
Bokförda ej skattepliktiga intäkter	1	-
Bokförda ej avdragsgilla kostnader	-11	-13
Summa skatt på årets resultat	**-2 936**	**-38**

Not 13 Immateriella anläggningstillgångar

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	-	1 360
Försäljningar/utrangeringar	-	-1 360
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**-**	**-**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-	-567
Försäljningar/utrangeringar	-	794
Årets avskrivningar	-	-227
Utgående planenligt restvärde	**-**	**-**

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Marknadsvärde	2022	2021
Ingående marknadsvärde	2 311 143	2 177 559
Investeringar	145 482	138 536
Fastighetsförsäljning	-	-143 000
Övrig värdeförändring	2 691	138 048
Utgående marknadsvärde	**2 459 316**	**2 311 143**

Vid varje årsskifte värderas bolagets fastighetsbestånd och varje fastighet åsätts ett marknadsvärde. Värdena beräknas genom en värderingsmodell som ska spegla mest sannolika pris vid en försäljning på den öppna marknaden. Det verkliga värdet är inhämtat från extern oberoende värderare.

Underlag för den externa värderingen utgörs av aktuella kontrakterade intäkter, uppgifter angående uthyrda areor respektive vakanta lokaler samt utfall för drifts- och underhållskostnader.

Direktavkastningskravet mellan fastigheterna varierar mellan 4,16 % (4,04) och 7,59 % (7,37).

Mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	63 081	66 365
Inköp	-	645
Försäljningar/utrangeringar	-	-3 929
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**63 081**	**63 081**
Ingående uppskrivning	69 295	70 720
Försäljningar/utrangeringar	-	-1 425
Utgående ackumulerade *uppskrivningar*	**69 295**	**69 295**
Utgående bokfört restvärde mark	**132 376**	**132 376**
Taxeringsvärde	**198 304**	**234 852**

Markanläggningar

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	24 505	25 599
Försäljningar/utrangeringar	-	-1 094
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**24 505**	**24 505**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 797	-3 812
Försäljningar/utrangeringar	-	86
Årets avskrivningar	-1 071	-1 071
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-5 868**	**-4 797**
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	**18 637**	**19 708**

Bredbandsnät byggnad

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	786	878
Försäljningar/utrangeringar	-	-92
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**786**	**786**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-430	-433
Försäljningar/utrangeringar	-	42
Årets avskrivningar	-39	-39
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-469**	**-430**
Utgående planenligt restvärde	**317**	**356**

20230220078G

Byggnad

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	1 718 147	1 824 911
Försäljningar/utrangeringar	-	-155 177
Under året överfört från pågående ombyggnad	47 225	48 413
Utgående anskaffningsvärden	**1 765 372**	**1 718 147**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-799 624	-821 884
Försäljningar/utrangeringar	-	59 586
Årets avskrivningar	-35 676	-37 326
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-835 300**	**-799 624**
Ingående uppskrivningar	4 919	5 023
Årets avskrivning på uppskrivningar	-104	-104
Utgående uppskrivningar	**4 815**	**4 919**
Ingående nedskrivningar	-29 000	-29 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-29 000**	**-29 000**
Utgående planenligt restvärde byggnad	**905 887**	**894 442**
Summa förvaltningsfastigheter	**1 057 217**	**1 046 882**
Taxeringsvärde	**630 948**	**538 558**

Avskrivningar sker löpande på anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade nedskrivningar. Ackumulerade nedskrivningar utgör nedskrivningar brutto före avskrivning. Återstående kvarvarande ackumulerade nedskrivningar efter avskrivningar uppgår till 28 129 (28 420) tkr.

Inventarier

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	119 332	160 603
Inköp	669	500
Försäljning/utrangeringar	-297	-42 621
Under året överfört från pågående ombyggnad	3 621	850
Utgående anskaffningsvärden	**123 325**	**119 332**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-37 161	-41 562
Försäljningar/utrangeringar	297	10 629
Årets avskrivningar	-4 910	-6 228
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-41 774**	**-37 161**
Utgående planenligt restvärde inventarier	**81 551**	**82 171**

Pågående ombyggnad

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	167 007	80 198
Under året nedlagda kostnader	145 773	137 891
Under året kostnadsfört	13	-1 819
Moms inklusive utfakturerat	-1 570	
Under året överfört till anläggningstillgångar	-50 846	-49 263
Utgående anskaffningsvärden	**260 377**	**167 007**
Utgående planenligt restvärde	**260 377**	**167 007**

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	70 331	70 847
Återbetalda insatser	-1 902	-
Årets anskaffning	-	332
Årets resultatandel	-160	-848
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**68 269**	**70 331**
Ingående nedskrivningar	-21 305	-21 305
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-21 305**	**-21 305**
Utgående planenligt restvärde andelar i koncernföretag	**46 964**	**49 026**

Koncernföretag	*Dunfin Samfällighetsförening*
Organisationsnummer	*717918-3996*
Antal andelar	*1*
Kapitalandel	*95*
Bokf. värde	*46558*

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 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022	2021
Förutbetalda kostnader	1 843	1 525
Upplupna intäkter	3 161	6 322
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**5 004**	**7 847**
Varav koncerninternt	*1 070*	*7 315*

Not 17 Uppskjuten skatt

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Bolagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar avseende följande poster.

	2022	2021
Uppskjutna skatteskulder		
Skillnad redovisat värde/skattemässigt värde fastighet	-66 099	-63 238
Uppskjutna skattefordringar		
Övriga temporära skillnader	-	33
Uppskjuten skuld/skattefordran, netto	**-66 099**	**-63 205**

Not 18 Skulder till moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden

	Inom 1 år	1-5 år
Låneskulder		
Skulder till moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden	-	740 000
Summa låneskulder	**-**	**740 000**

Lån har förnyats i januari 2023 med förfall januari 2024.

Checkräkningskredit mot Göteborgs Stads Koncernbank

	2022	2021
Beviljad kreditlimit	200 000	150 000
Tillgodohavande checkräkningskonto	-	-
Outnyttjad del	-166 654	-29 226
Utnyttjat kreditbelopp	33 346	120 774

20230320107862

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Upplupna räntekostnader	889	575
Upplupna kostnader för underhåll	27	-
Upplupna pågående ombyggnadskostnader	18 738	-
Upplupna kostnader för el, värme och liknande	2 846	3 038
Upplupna personalkostnader	3 038	2 977
Förutbetalda hyresintäkter	50 997	47 649
Övriga poster	1 343	1 910
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**77 878**	**56 149**
Varav koncerninternt	*24 755*	*25 067*

Not 20 Eventualförpliktelser

	2022	2021
Stämpelskatt vid fastighetsförvärv, för vilka uppskov erhållits	11 609	11 608
Ansvarsbelopp, arbetsgivarorganisationen Fastigo	714	704
Summa ansvarsförbindelser	**12 323**	**12 312**

Not 21 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet

	2022	2021
Avskrivningar immateriella anläggningstillgångar		227
Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar avseende materiella anläggningstillgångar.	41 800	44 768
Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar.	-28	30 869
Övrigt	-13	655
Summa justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	**41 759**	**76 519**

Not 22 Kassaflöde från förändring i rörelsekapital

	2022	2021
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	-9 232	-5 374
Ökning (+) / minskning (-) av rörelse-skulder	49 351	-4 285
Summa kassaflöde från förändring i rörelsekapital	**40 119**	**-9 659**

Not 23 Uppskattningar och bedömningar

Värderingar av förvaltningsfastigheter och pågående projekt

I samband med bokslutet görs en värdering per fastighet av extern oberoende värderare för att identifiera 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 göra på bolagets fastigheter eller andelar i intresseföretag.

Not 24 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 koncern-gemensamma anvisningarna fastställer befogenheter, ansvar samt ramar för hantering av koncernens finansiella tillgångar och skulder och finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, valutarisk, likviditets- och refinansieringsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Bolagets likviditets- och finansieringsbehov samordnas av moderbolaget. Refinansiering av koncernens låneskuld som förfaller under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad. För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se Förvaltnings AB Framtidens årsredovisning.

Not 25 Nyckeltalsdefinitioner

Förvaltningsfastigheter. Färdigställda byggnader, mark, markanläggningar och lokalanpassningar.

Fastighetsinvesteringar. Investeringar i fastigheter inklusive investeringsbidrag.

Soliditet. Redovisat eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Justerad soliditet. Redovisat eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver plus bedömt övervärde på fastigheter minskat med uppskjuten skatt på fastigheter i förhållande till den justerade balansomslutningen.

Genomsnittlig finansieringskostnad. Finansiell kostnad i förhållande till genomsnittlig lånevolym mätt vid utgången av varje månad.

Kassaflöde exklusive investeringar. Resultat efter finansiella poster exklusive avskrivningar, 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 26 Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Ingående balanserade vinstmedel	371 579
Årets resultat	11 269
Summa	**382 848**

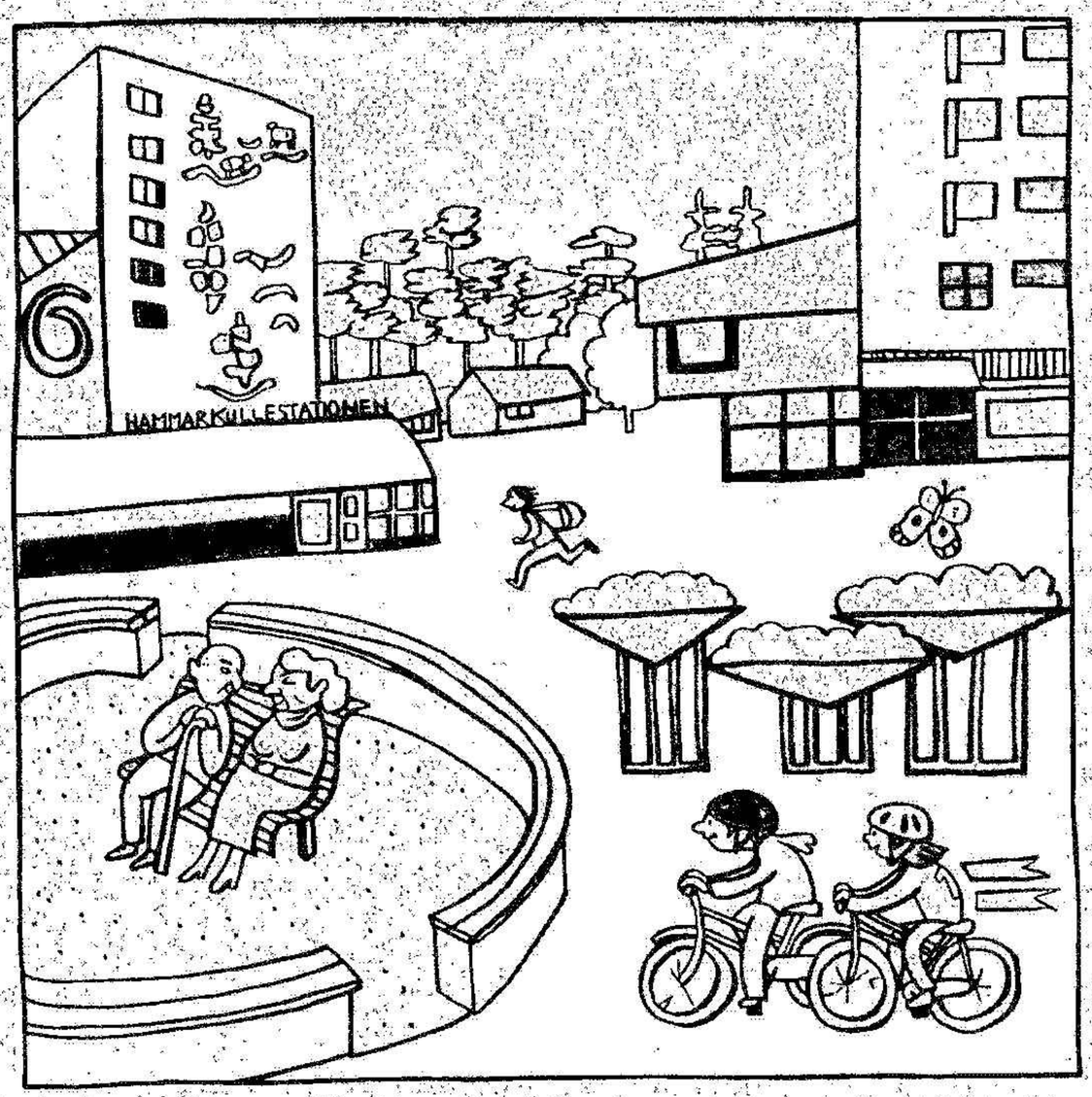
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

Utdelning, 317,60 (-) kr per aktie	3 176
I ny räkning balanseras	379 672
Summa	**382 848**

Not 27 Händelser efter balansdagen

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

De finansiella rapporterna undertecknas den 7 februari 2023 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 8 mars 2023.



20230327207864

Göteborg 2023-02-07

Pontus Varga
Styrelseordförande

Göran Larsson
Vice ordförande

Pia Karlsson

Kerstin Billmark

Robert Hörnquist
Verkställande direktör

Karin Alfredsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2023-02-07
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats 2023-02-07

Hans-Göran Gustafsson

Johan Abrahamsson

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer

20230322007865

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler för år 2022. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 6-33 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Förvaltnings AB GöteborgsLokalers finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Förvaltnings AB GöteborgsLokaler enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-5 samt 37-49. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och den verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

20230207078656

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och den verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 7 februari 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

20230322078S7

Granskningsrapport för 2022

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

Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Vi, lekmannarevisorer i Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, har granskat bolagets verksamhet under 2022. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

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

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

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

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

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

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Göteborg 2023-02-07

Johan Abrahamsson
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i Göteborgs kommun

Hans-Göran Gustafsson
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i Göteborgs kommun

20230322207868

Styrelse, företagsledning och revisorer

STYRELSE		FÖDD ÅR	INVALD ÅR
Pontus Varga	ordförande (M)	1964	2022
Göran Larsson	vice ordförande (MP)	1949	2019
Karin Alfredsson	ledamot (D)	1962	2019
Kerstin Billmark	ledamot (S)	1943	2019
Pia Karlsson	ledamot (L)	1966	2019
Peter Ljunggren	suppleant (M)	1975	2019
Yngve Karlsson	suppleant (D)	1957	2020

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 Jonsson	affärsutvecklings- och centrumutvecklingschef	1970	2019

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

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	246	0	115	1 637	1 998	0	4 470
Heden 24:12	Engelbrektsg 69-71	4 710	0	0	25	4 735	71 000	30 801
Landala 10:25	Landalagången 3	0	0	0	1 780	1 780	0	30 540
Lorensberg 53:3	Kungsportsavenyn 18	687	795	0	0	1 482	49 400	40 482
Majorna 723:7	Karl Johansgatan 12	921	0	0	0	921	0	1 358
Sävenäs 66:2	Uddeholmsgatan 5	202	0	0	326	528	0	242
Vasastaden 8:10	Haga Kyrkogata 6	1 509	0	0	0	1 509	0	2 454
Summa Centrum		**8 275**	**795**	**115**	**3 768**	**12 953**	**120 400**	**110 347**
VÄSTER								
Järnbrott 164:2	Topasgatan 58	700	0	46	2 700	3 446	0	24 954
Järnbrott 131:3	Högsbogatan 38	2 758	0	0	0	2 758	18 565	10 850
Järnbrott 82:3	Axel Dahlströms Torg 1	480	1 662	0	34	2 176	11 376	15 146
Järnbrott 83:2	Axel Dahlströms Torg 3	0	122	0	2 226	2 348	12 557	7 085
Styrsö 3:183	Brattenvägen 13	0	0	0	1 142	1 142	0	5 538
Summa Väster		**3 938**	**1 784**	**46**	**6 102**	**11 870**	**42 498**	**63 573**
HISINGEN								
Backa 1:3	Brunnsbotorget 3	0	2 018	766	0	2 784	13 384	13 525
Backa 104:1	Lisa Sass gata 22-24	2 875	0	0	46	2 921	16 690	18 001
Backa 104:7	Lisa Sass gata 12	0	0	0	4 154	4 154	69 568	48 826
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	178 930
Backa 257:1	Selma Lagerlöfs Torg	1 121	3 365	0	1 353	5 839	87 261	180 050
Biskopsgården 29:14	Vårväderstorget 6	1 877	5 394	1 566	3 136	11 973	56 746	35 969
Biskopsgården 31:3	Blåsvädersgatan 1	0	0	0	770	770	4 627	436
Biskopsgården 99:1	Höstvädersgatan 1	5 278	399	97	2 550	8 324	49 800	44 333
Biskopsgården 87:3	Länsmanstorget 2	0	2 634	245	46	2 925	14 389	20 385
Biskopsgården 91:2	Länsmanstorget 1	0	0	0	1 377	1 377	0	8 485
Brämaregården 72:8	Virvelvindsgatan 8A	0	0	0	1 880	1 880	0	6 318
Brämaregården 78:1	Gustav Dalénsgatan 2	0	1 328	0	0	1 328	13 871	24 927
Kyrkbyn 89:6	Kyrkbytorget 6	0	135	23	1 708	1 866	0	5 666
Röd 135:1	Nordhagsvägen 2A	0	0	0	1 716	1 716	0	6 765
Tuve 10:149	Tuve Torg	0	0	0	0	0	0	0
Tuve 10:152	Tuve Torg 2	1 573	3 752	26	3 499	8 850	48 011	47 207
Summa Hisingen		**17 804**	**19 025**	**2 723**	**22 531**	**62 083**	**374 347**	**640 468**

20230220787O

Fastighetsförteckning forts.

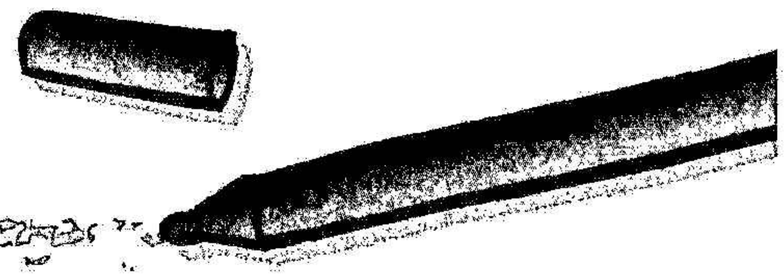
FASTIGHETS-BETECKNING	ADRESS	Uthyrningsbar LOA* m² KONTOR	BUTIK	INDUSTRI – LAGER	ÖVRIGT	TOTAL AREA	TAX. VÄRDE, TKR	BOKFÖRT VÄRDE**, TKR
NORR								
Angered 81:1	Fjällblomman 9	1 238	1 220	50	6 907	9 415	0	20 871
Bergsjön 2:41	Rymdtorget 9	374	2 433	600	3 898	7 305	36 565	17 484
Hjällbo 60:3	Bergsgårdsgärdet 80	888	4 072	31	4 942	9 933	25 900	38 188
Hjällbo 60:1	Hjällboplatsen	0	0	0	0	0	0	0
Hjällbo 9:2	Hjällbo Lillgata 1-5	15 399	0	94	710	16 203	85 600	91 236
Kortedala 134:4	Kortedala Torg 3	2 905	1 593	2 495	882	7 875	31 690	11 070
Kortedala 134:6	Kortedala Torg 1	1 192	681	170	587	2 630	12 613	12 501
Kortedala 136:7	Kortedala Torg 8	1 482	4 023	723	2 507	8 735	40 467	29 871
Kortedala 21:4	Hundraårsgatan 32	0	0	0	2 858	2 858	0	21 019
Kortedala 50:3	Förstamajgatan 2B	7 058	180	433	0	7 671	55 700	80 445
Kortedala 17:1	Minutgatan 2	0	0	0	1 364	1 364	3 472	318
Summa Norr		**30 536**	**14 202**	**4 596**	**24 655**	**73 989**	**292 007**	**323 003**
SUMMA GÖTEBORGSLOKALER		**60 553**	**35 806**	**7 480**	**57 056**	**160 895**	**829 252**	**1 137 391**

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

*** Bokfört värde inkl. byggnadsinventarier.*

6

Hållbarhet



GöteborgsLokaler, som ägs i sin helhet av Göteborgs Stad, ges många hållbarhetsaspekter naturligt i grunduppdraget, att skapa långsiktigt värde för Göteborg och göteborgarna men även i form av ett ambitiöst miljö- och klimatprogram.

Bolagets många torgaktiviteter och hållbara evenemang, hållbar fastighetsförvaltning, stadsutvecklingsprojekt och det ständiga arbetet med att hålla i gång trygga, attraktiva handelsplatser är grundpelarna i bolagets hållbarhetsarbete. Tillsammans med bolagets mångåriga miljöarbete och ISO-certifieringar inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö finns en stabil grund för att fortsätta utveckla det arbetet. Genom ett strukturerat hållbarhetsarbete får GöteborgsLokaler inte bara möjlighet att identifiera förbättringsområden och bli en mer attraktiv hyresvärd utan det ger också bättre förutsättningar för att minska bolagsrisker, bidrar till att minska klimatpåverkan och att nå bolagets, Framtidenkoncernens och Göteborgs Stads målsättningar.

Bolaget har genomlyst verksamheten med inriktning på hållbarhet och miljö. Bolagsinterna planer har upprättats inom fastighetsförvaltning (hållbar förvaltning) och evenemang (hållbara evenemang) för åren 2021–2030 i linje med Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021-2030 samt avfallsplan för samma period. Under 2022 har bolaget fokuserat internt på att arbeta med hållbara evenemang, återbruk och hur bolaget kan bidra till cirkulär handel vid bolagets torg och handelsplatser.

En nyhet under 2022 inom återbruk är att GöteborgsLokaler tillsammans med ca 50 andra privata och offentliga fastighetsägare har undertecknat en avsiktsförklaring för att intensifiera arbetet med återbruk för att bygga upp en storskalig återbruksmarknad i Göteborg. År 2025 ska återbrukat material efterfrågas i första hand. Göteborgs Stad har som mål att minska CO2-utsläppen från bygg och anläggningsprojekt i Göteborgs Stads regi med 50 % till 2025 och med 90 % till 2030, återbruk är en viktig del i det. Business Region Göteborg som ansvarar för avsiktsförklaringen har även tagit fram en *Plattform för klimatneutralt byggande* som är en arena för samverkan och utveckling av cirkulärt och klimatneutralt byggande. Framtidenkoncernen ansvarar för målet att utveckla ekologisk hållbarhet inom bygg för Göteborgs Stad och är därmed drivande i utvecklingen att bygga med allt mindre klimatavtryck.

Förenta nationerna har identifierat perioden till 2030 som the "Decade of Action" vilket lägger stor tyngd på hållbarhetsfrågorna och som ett steg för att bidra har GöteborgsLokaler utvärderat sitt arbete utifrån Förenta nationernas globala mål för hållbar utveckling. Av dessa 17 globala mål har GöteborgsLokaler identifierat fem mål där bolaget har störst möjlighet att påverka, på väg mot en hållbar framtid.

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

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

Under året har bolaget även arbetat i ett projekt kring hur GöteborgsLokaler kan bidra till att öka den cirkulära handeln vid handelsplatserna. I samband med det har bolaget inventerat vilka cirkulära verksamheter, såsom second hand och reparationsverkstäder, som redan finns kring torgen. Bolaget har också deltagit i ett projekt tillsammans med Framtidenkoncernen, Business Region Göteborg, Higab m.fl. som mynnat ut i ett utkast till hur ett Hållbart torg kan se ut 2030 och ett samarbetsprojekt kring hur en återbruksgalleria skulle kunna etableras i Göteborg. Arbetet ger ett värdefullt nätverk av cirkulära aktörer som kan bidra till fler cirkulära initiativ kring Göteborgs Stads torg och handelsplatser.

GöteborgsLokaler arbetar också för att se hur evenemangen kan bidra än mer till ökad hållbarhet i ett vidare perspektiv med aktiviteter som inkluderar sopsortering, modeshower med second hand-kläder m.m. De hållbara evenemangen har glädjande nog blivit fler under 2022 än målsättningen för året. Bolaget har inlett ett samarbete med Björkå Frihet för att minska deras avfall av leksaker då de får in mer än de kan sälja, vilket är ett välkommet tillskott till den hållbara fiskdammen.

Laddinfrastruktur och utbyggnad till hyresgäster och besökare är en annan viktig fråga då större hyresgäster som Göteborgs Stad och Västra Götalandsregionen ska ha en fossilfri fordonsflotta till 2023 respektive 2025. I dagsläget bygger GöteborgsLokaler ut laddplatser enligt hyresgästers förfrågan och har laddplatser på tre av GöteborgsLokalers torg. Bolaget har även tagit fram en mobilitetsplan för att uppmuntra till och underlätta för transporter med kollektivtrafik, cykel och gång.

En målsättning för året som GöteborgsLokaler inte kommit helt i mål med är att gå igenom alla parametrar i scope 3, vilket bolaget arbetar vidare med under 2023.

Fokus för bolaget under 2023 är att fortsätta se hur GöteborgsLokaler kan minska klimatpåverkan från byggnation och renovering för att nå målen med minskad klimatpåverkan från byggnation och renovering till 2025 (50 %) och 2030 (90 %). Samarbete pågår inom Framtidenkoncernens miljögrupp med olika projekt med bland annat WSP och Living Lab samt inom *Plattformen för klimatneutralt byggande* för att kartlägga de minst klimatpåverkande alternativen. Målsättningen under 2023 är att det skall finnas en vägledande förteckning att tillgå för installationer, ventilation och andra typer av byggmaterial.

20230322207871

0230322078772

GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling

20230322078T3

Hållbar energi för alla

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

Människans påverkan på klimatet är ett av vår tids största hot. Hos fastighetsägare kommer den största påverkan på miljö och klimat från elförbrukning och uppvärmning av fastigheterna samt nybyggnation och renovering. Därför arbetar GöteborgsLokaler aktivt med att minska bland annat energianvändningen. Det sker genom optimering av drift och övervakning samt med energibesparande åtgärder utifrån bolagets energiplan, som sträcker sig till och med 2030. Bolagets energiplan fokuserar på hur GöteborgsLokaler kan minska sin energiförbrukning och bidra till förnybara energikällor.

Nytt för 2023 och framåt är att öka investeringsvolymen i solcellsinstallationer enligt Framtidenkoncernens solcellsplan. Som en del i att minska klimatpåverkan från energiförbrukningen köper GöteborgsLokaler el märkt med Bra miljöval. Avseende fjärrvärme agerar bolaget i linje med Framtidenkoncernen vars fjärrvärme i dagsläget inte är miljömärkt.

För att såväl nya, som befintliga fastigheter i beståndet, ska ha en hållbarhetsprofil som tilltalar både lokalhyresgästers framtida krav och framtida lagkrav har bolaget beslutat att vid nybyggnation och vid större renoveringar tillämpa Miljöbyggnad silver. Det ger byggnader med lägre energianvändning och reducerad klimatpåverkan i såväl produktion som drift. På längre sikt kan det medföra en högre värdering av fastigheterna samt minskade driftskostnader och lägre bolagsrisk vilket ger mer attraktiva fastigheter.

2022 är ett speciellt år vad det gäller energifrågan med kapacitetsbrist och höga elpriser. I början av året tog bolaget fram tips för hur lokalhyresgäster kan minska sin energiförbrukning. Flera av lokalhyresgästerna kan ha svårt att minska på sin förbrukning av el såsom bagerier, restauranger m.m. Men alla kan göra något för att minska elförbrukningen och därmed energikostnaden.

Arbetet löper på i Framtidenkoncernens energigrupp där systerbolagen delar erfarenheter och lär av varandra i olika frågor som rör energiområdet, besparingar och utvecklingsområden.

Bolaget har under 2022 arbetat vidare med energiplan och energimål genom exempelvis:

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

Hållbar förvaltning

Som ett led i att minska energiförbrukning men även som ett alternativ till gröna hyresavtal arbetade GöteborgsLokaler och Higab fram en strategi för hållbar fastighetsförvaltning under 2020. Hållbar förvaltning konkretiserar mål inom områden som energiförbrukning, avfall, innemiljö, hållbara transporter, miljöpåverkan från byggnation och renovering, cirkularitet och återbruk i linje med Göteborgs Stads nya miljöprogram och avfallsplaner för 2021–2030. Hållbar förvaltning åskådliggör också för hyresgästen hur bolaget arbetar med hållbar utveckling och bjuder in till en dialog i frågorna.

Utmaning 2023

Målsättning var att installera en till två solcellsinstallationer under 2022. När bolaget initierade investeringen var efterfrågan mycket stor på solceller och investeringen kommer att ske under 2023.

Utblick 2030

Efter Förenta nationernas klimattoppmöte i Sharm El Sheik 2022 blir det tydligt att för att nå 1,5 gradersmålet behöver alla anamma minst "Carbon Law". "Carbon Law" innebär att alla personer och verksamheter behöver halvera energiförbrukningen varje decennium för att säkerställa en hållbar utveckling av vår planet. Den nya situationen med volatila elpriser och osäkerhet i tillförsel kan öka incitamenten för att investera i solceller och annan förnybar energi.

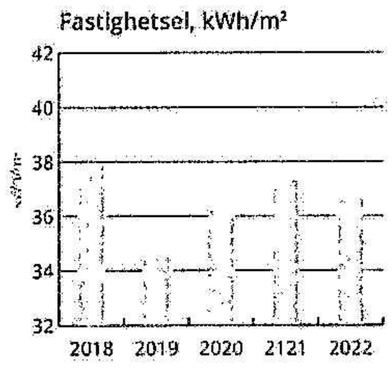
GöteborgsLokalers målsättning är att minska energiförbrukningen med 30 % till 2030 men med förhoppning om att solcellsinstallationer, ny teknik och förbättring av klimatskal göra det möjligt att flytta positionerna ytterligare.

Fastighetsel

För 2022 uppgick förbrukningen till 37,4 kWh/m², jämfört med målet som var 34,6 kWh/m².

Jämfört med föregående år har elförbrukningen minskat med 2,3 % från 38,4 kWh/m² till 37,4 kWh/m².

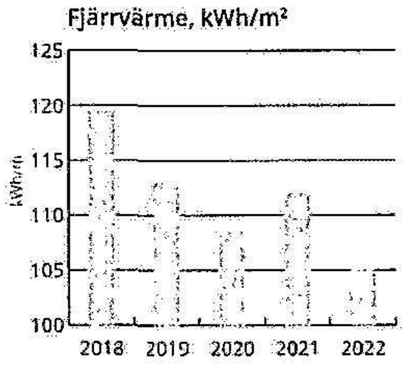
Minskningen beror på att bolaget har bytt ut delar med hög elförbrukning och drifts- och tidsoptimerat för att minska förbrukningen. Målsättningen nås inte under 2022 men med kommande investeringar i solceller enligt koncernens solcellsprogram så är målsättningen att bolaget kommer att minska förbrukningen i linje med målsättningen 30 % till 2030.



Fjärrvärme

För 2022 uppgick förbrukningen till 105,1 kWh/m², jämfört med målsättningen på 103,6 kWh/m².

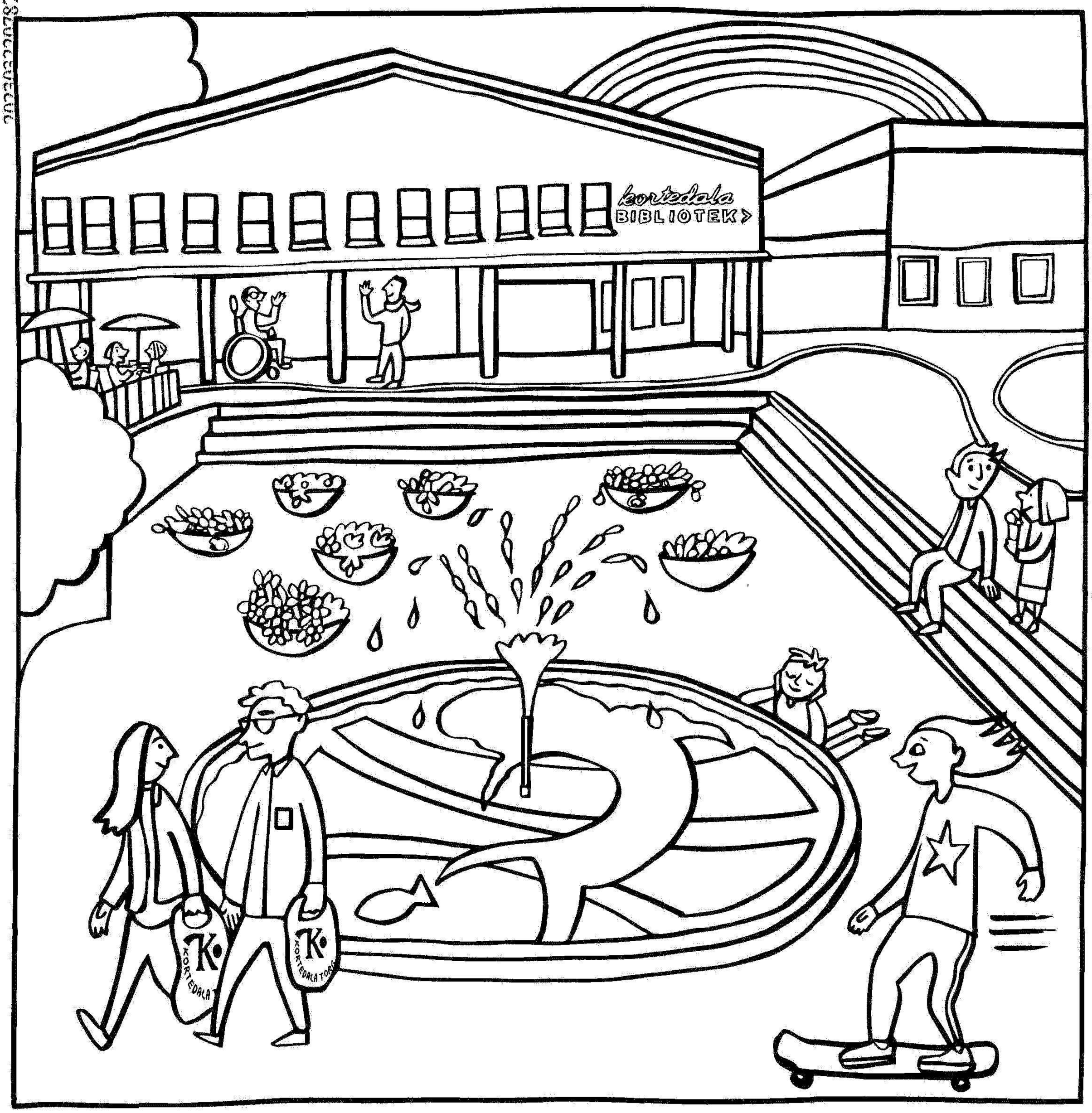
Värmeförbrukningen minskade med 6,2 % kWh/m² jämfört med 2021 från 112 kWh/m² till 105,1 kWh/m². Minskningen grundar sig i driftoptimering med sänkta temperaturer och anpassade drifttider för verksamheterna i fastigheterna samt en mild vinter.



Mål	Utfall 2021	Utfall 2022	Status
Fjärrvärme	103,6 kWh/m²	105,1 kWh/m²	
El miljömärkt	34,6 kWh/m²	37,4 kWh/m²	

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

20220228874



8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

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

GöteborgsLokalers arbetsmiljöarbete bidrar till goda arbetsvillkor vilket bidrar till ett hållbart arbetsliv och en hållbar organisation. Det i sin tur skapar förutsättningar för medarbetarna att bidra till en positiv och hållbar utveckling av handelsplatser och lokaler för lokalt näringsliv. Sedan 2020 har arbetsmiljöarbetet utförts på ett sätt som ger möjlighet till systematisk utveckling och förbättring genom arbetsmiljöcertifieringen ISO 45001.

Antalet tillsvidareanställda i bolaget vid årets slut uppgick till 49 (45) personer varav 30 (26) kvinnor och 19 (19) män. Antalet nyanställningar under året var 8 (6) och antalet avgångar av tillsvidareanställda var 2 (21). GöteborgsLokaler tillhandahöll under året 3 (1) praktikplatser, 1 prao-elev och tog emot 2 (1) feriearbetare som såg till att sysselsätta 12 (8) feriearbetande (skolungdomar som sommarjobbade inom bolaget på uppdrag av Göteborgs Stad). Bolaget har även haft personal som arbetstränat under året och sedan fått anställning hos oss.

Arbetsmiljö

GöteborgsLokalers mål med arbetsmiljöarbetet är en låg sjukfrånvaro, hög frisknärvaro, hög trivsel (NMI och HME) och avsaknad av olyckor. Måluppfyllelsen undersöks genom webbaserade medarbetarverktyget Winningtemp, arbetsmiljöronder, medarbetarsamtal, avdelningsmöten, arbetsmiljökommitté och samverkansmöten. Arbetsmiljöarbetet utvärderas genom interna och externa revisioner. Målen ska syfta till att främja hälsa och öka organisationens förmåga att motverka all form av ohälsa. Arbetsgivaren ger arbetstagarna möjlighet att medverka i arbetet med att ta fram målen och se till att arbetstagarna känner till dem.

Medarbetarverktyget Winningtemp implementerades i januari 2021 och är ett webbaserat arbetsmiljösystem som används av bolagen inom Framtidenkoncernen. Genom regelbundna frågor får bolaget en bra bild av de anställdas välbefinnande, motivation och förmåga att fokusera på sitt arbete vilket skapar värde för såväl organisation som anställda.

Målsättningen för GöteborgsLokaler är att ge goda förutsättningar till ett hållbart arbetsliv och vara en inkluderande arbetsplats samt strävar efter att ge varje medarbetare en möjlighet att nå sin fulla potential. GöteborgsLokaler arbetar hälsofrämjande och motverkar ohälsa i arbetet bland annat genom att ge förutsättningar för en god balans mellan arbete och fritid. GöteborgsLokalers målsättning är att medarbetarna ska känna sig trygga och säkra på jobbet vilket har varit en prioriterad fråga under 2022. Arbetsmiljöarbetet är väl förankrat i organisationen och har varit en prioriterad ledningsfråga under många år.

Ekonomisk tillväxt

GöteborgsLokaler har som uppdrag att förvalta och långsiktigt utveckla de lokala torgen och lokaler som är en viktig del i stadsmiljön. Genom att skapa attraktiva och trygga handelsplatser, ta hand om och utveckla bolagets fastigheter lägger GöteborgsLokaler grunden för uthyrningar till välfungerande verksamheter och bidrar på så sätt till en infrastruktur för lokalt näringsliv som bidrar till förutsättningar för ekonomisk tillväxt.

Pandemin var utmanande och ovisst för många av bolagets hyresgäster och GöteborgsLokaler arbetade intensivt på många olika sätt för att underlätta för dem. Nu står nya utmaningar för dörren med ökad inflation, ökande elpriser och ökade räntekostnader vilket ger minskat ekonomiskt utrymme för konsumenter för att gå och klippa sig, gå på restaurang, köpa blommor m.m.

Utmaning 2023

Det är troligt att köpkraften minskar i spåren av räntehöjningar, ökade elpriser och inflation under 2023 vilket kan påverka lönsamheten för bolagets lokalhyresgäster.

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

Utblick 2030

Utvecklingen i världen går mycket fort och har de senaste åren präglats av pandemi, osäkert säkerhetspolitiskt läge, volatilt elpris och elförsörjning men även inflation och ekonomisk oro vilket gör det svårt att förutspå framtiden. En ansträngd ekonomisk situation kan begränsa hållbara investeringar såsom exempelvis solceller samtidigt som återbruk och att använda det man har längre kan vara positiva effekter av minskat ekonomiskt utrymme.

Område	Mål 2022	Utfall 2022	Status	Kommentar
HME hållbart medarbetarengagemang	80	82	☐	Skala 1 till 100.
Sjukfrånvaro	Under 2 %	0,98 %	☐	Sjukfrånvaro kort (som längst 14 dagar) är 0,7%

10. Minskad ojämlikhet

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

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

Framtidenkoncernens alla bolag arbetar aktivt med att alla områden där koncernen är aktiva ska vara exkluderade från polisens lista över särskilt utsatta områden 2025 vilket följaktligen är en mycket viktig målsättning även för GöteborgsLokaler och är ett tydligt exempel på hur social hållbarhet genomsyrar bolagets verksamhet.

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

Under 2022 har GöteborgsLokaler anordnat många evenemang på de torg GöteborgsLokaler förvaltar, allt från loppmarknader och sommaraktiviteter till höstlovsaktiviteter, julmarknader och julgranständning. Dessa är kostnadsfria och tillgängliga för alla. För att minska miljö- och klimatpåverkan samt öka jämlikhet och mångfald under evenemangen har bolaget tagit fram en bolagsintern standard för hållbara evenemang för att kvalitetssäkra frågorna. Efter pandemin har antalet evenemang ökat igen och under 2022 genomfördes 100 evenemang varav 22 hållbara evenemang vilket var mycket högre än målsättningen för året. Nytt för i år var Sommartorget med aktiviteter för barn och unga, GöteborgsLokaler anställde två sommarjobbare som arbetade med Sommartorget tillsammans med 12 feriejobbande skolungdomar.

Under veckan 21-25 november uppmärksammade GöteborgsLokaler Orange Day som arrangeras för att synliggöra och motverka våld mot kvinnor, flickor och barn. Flera av bolagets fastigheter och torg lyses upp med orange belysning och orangea flaggor hissades. Personalen uppmanades klä sig i orange den 25 november, använda orange bakgrund för Teams-möten samt sprida kunskap och att diskutera dessa viktiga frågor.

För att kunna bedriva bolagets verksamhet är GöteborgsLokaler beroende av leverantörer inom olika områden. Leverantören anlitar i flera fall underleverantörer. GöteborgsLokaler har ett ansvar för att alla leverantörer har goda arbetsvillkor och behandlar sina anställda på ett bra sätt vilket säkerställs i samband med upphandling. Under året har flera av bolagets anställda gått miljöutbildning för beställare. Leverantörer väljs utifrån att de uppfyller bolagets krav. Bolagets ISO-certifiering inom arbetsmiljö är också ett betydelsefullt redskap för kvalitetssäkring inom området.

Mål och utfall 2022

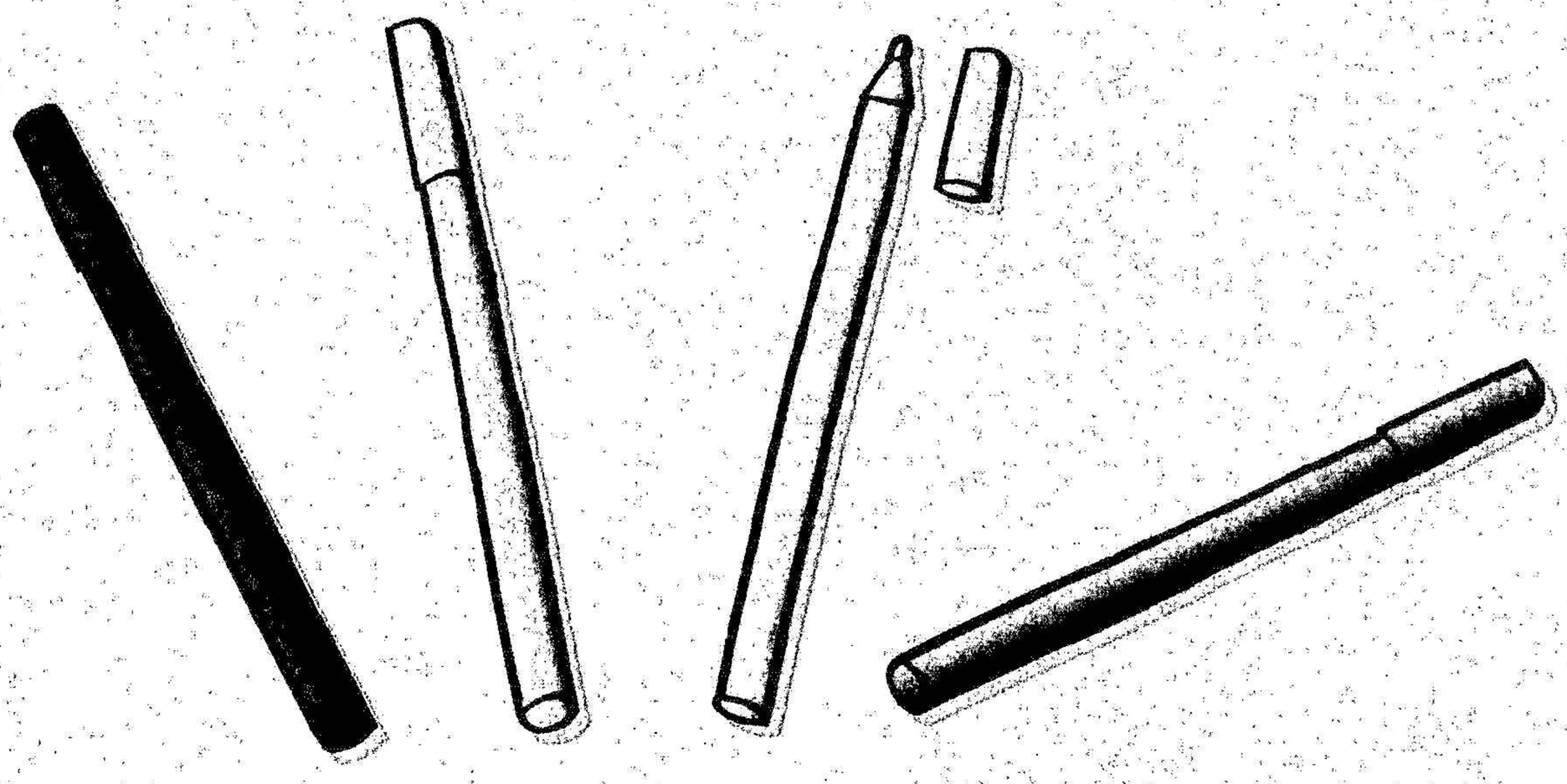
100 evenemang genomfördes varav 22 hållbara evenemang arrangerades, målsättningen för 2022 var åtta hållbara evenemang.

Utmaning 2023

En viktig utmaning är att fortsätta arbeta dedikerat mot Framtidenkoncernens gemensamma mål att inga av bolagets handelsplatser ska finnas på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025. Samtidigt som inget annat område ska flyttas upp till särskilt utsatt område.

Utblick 2030

Bolaget har under året arbetat på ett förslag till hur ett hållbart torg kan se ut 2030. Både utifrån ett större visionsarbete som bolaget genomförde 2018 och med tillägg av olika hållbarhetsaspekter. Förslag inom minskad ojämlikhet är till exempel fri tillgång till vatten, laddning av telefon, träningsmöjligheter och ökad cirkulär handel.



Hållbara städer och samhällen

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

GöteborgsLokaler har ägarens uppdrag att förvalta och långsiktigt utveckla bolagets lokaler och fastigheter. Nybyggnation och större renoveringar sker enligt certifieringen Miljöbyggnad silver (se även mål 7 och 12) vilket ger hållbara fastigheter över tid med begränsad miljö- och klimatpåverkan. Genom uthyrningar till välfungerande och efterfrågade verksamheter erbjuds göteborgarna nära vardagshandel och service och näringslivet får tillgång till lokaler för att driva sina verksamheter.

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

I linje med Göteborgs Stads nya miljö- och klimatprogram samt avfallsplan så tittar GöteborgsLokaler alltmer på hur bolaget kan bidra till ett minskat avfall och ökad cirkularitet vid torg och handelsplatser. Ett exempel på det är att GöteborgsLokaler är med i ett projekt tillsammans med Framtidenkoncernen, Business Region Göteborg och Higab kring hur fastighetsägare kan underlätta för hyresgäster med cirkulära affärsidéer.

Mobilitet

Genom att handelsplatserna ligger där människor bor, har besökarna nära och kan gå, cykla eller åka kollektivt till närmaste handelsplats. Det främjar ett hållbart inköpsmönster och en mer hälsosam livsstil samtidigt som behovet av biltransporter minskar. Redan före pandemin började samhällets blickar vändas mot en ökad medvetenhet om klimatpåverkan från transporter, hållbarhet och cirkularitet. Under pandemin har städernas invånare rört sig mer i närområdet och mer till fots och cykel, en utveckling som ger goda förutsättningar att stärka lokala centrum och torgs betydelse. GöteborgsLokaler inspireras av städer som Paris som arbetar mycket med att erbjuda invånarna så goda förutsättningar som möjligt för att kunna leva i stor utsträckning inom 15-minutersstaden för att minska transporter inom staden och skapa värde för invånarna.

GöteborgsLokaler tog under 2021 fram en mobilitetsplan som konkretiserar för bolagets intressenter hur bolaget arbetar med parkeringsplatser för cykel och bil, möjlighet till laddning, kollektivtrafik m.m.

Plats- och centrumutveckling

Den ständiga utvecklingen av attraktiva och välfungerande handelsplatser stöds också genom bolagets arbete med plats- och centrumutveckling. Bland annat med återkommande lokala evenemang, effektiv marknadsföring och kommunikation, utbildningar för lokalhyresgästerna och trevliga torgmiljöer. För att minska klimatpåverkan och arbeta med Göteborgs Stads miljömål, jämlikhet och mångfald togs under 2020 standarden hållbara evenemang fram. På handelsplatserna finns företagarföreningar eller marknadsråd där centrumutvecklarens roll är att leda arbetet tillsammans med handlarna för att skapa engagemang, utveckling och delaktighet.

Platsutveckling är ett gemensamt arbetssätt för bolaget.

Samverkan

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

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

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

Handla lokalt

Detaljhandelsskiftet är en angelägen fråga för de flesta fastighetsförvaltare idag. Det finns en pågående diskussion kring förändrade konsumtionsmönster, hållbarhet och lokal handel, inte minst i spåren av pandemin. GöteborgsLokaler har sedan tidigare etablerat kampanjen Locals of Gbg via hemsidan www.localsofgbg.se. Att inte bara shoppa på nätet utan fortsätta handla hos sina lokala handlare för att minska miljöpåverkan av transporter och returer. Det bidrar även till den ekonomiska hållbarheten, trivseln och tryggheten i närområdet. Här ser bolaget även cirkulär handel som en möjliggörare, att second hand, reparation, skräddare m.m. bidrar till fysisk trafik till torgen.

Utmaning 2023

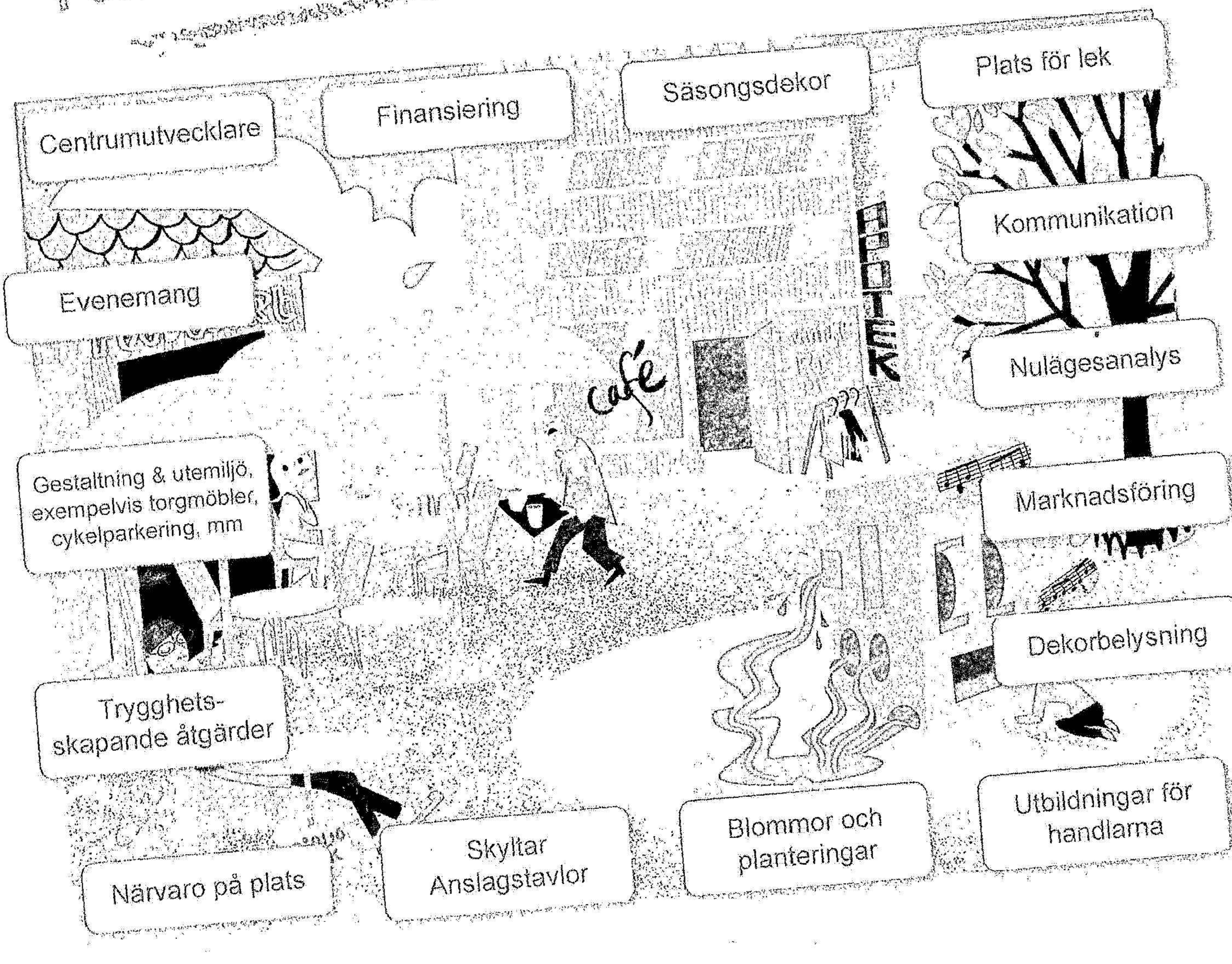
En utmaning under 2023 är att fortsätta stötta handlarna i den utmanande ekonomiska situation som samhället genomlever med minskad köpkraft och potentiellt ökad arbetslöshet under nästa år. För att säkerställa att de boende kring torgen kan finna en vardagsnära handel och service på trevliga och trygga handelsplatser.

Utblick 2030

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

Område	Mål 2022	Utfall 2022	Status	Kommentar
Kund: värdindex, eget bestånd	7,7	7,7	☒	Värdindex baseras på den kundundersökning som görs bland lokalhyresgästerna. Senaste kundundersökningen genomfördes våren 2021. Skala 1-10.

Plats- och centrumutveckling



20230322207879

12 Hållbar konsumtion och produktion

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

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

Hållbar konsumtion

På flera GöteborgsLokalers handelsplatser finns cirkulära verksamheter som secondhand-butiker och reparationsbutiker. För att göteborgarna ska kunna minska sitt klimatavtryck från 9-10 ton CO2 per person idag och år till ca 3 ton CO2 per person och år 2030 så kommer fler cirkulära initiativ och verksamheter behöva etablera sig. Under året har ett samarbete inletts med Smarta kartan och GöteborgsLokaler har kartlagt alla cirkulära initiativ som finns vid torg och handelsplatser vilka nu inkluderas i Smarta kartan. Under 2022 påbörjades även ett projekt inom hållbar konsumtion tillsammans med Business Region Göteborg, Framtiden och Higab m.fl. vilket går att läsa mer om i inledningen av hållbarhetsavsnittet.

I april 2022 välkomnade GöteborgsLokaler butiken Maträtt som hyresgäst i Rannebergen Centrum. MatRätt är en social supermarket som säljer funktionellt livsmedelssvinn och erbjuder arbetsträningsplatser för människor som vill närma sig arbetslivet. Matbutiken drivs av Räddningsmissionen och alla är välkomna att handla, men främst medlemmar som lever i ekonomisk utsatthet som får möjlighet att handla varor till kraftigt reducerade priser.

Återbruk

När byggnader rivs eller renoveras finns stor potential att cirkulera byggmaterial som går att återanvända i andra sammanhang. GöteborgsLokaler genomför löpande lokalanpassningar, underhåll och renoveringar av fastigheterna. Bolaget genomför inventeringar i 100 % av projekten och har en projektgrupp som arbetar med att utveckla återbruksarbetet. Hela Framtidenkoncernen har gått med i återbruksnätverket och handelsplatsen Ccbuild för att underlätta att hitta återbrukat material men också för att dela överblivet material med andra. Några exempel på material som bolaget har identifierat att återanvända framöver är bland annat kök, badrum, armaturer, dörrar, glaspartier, gipsplattor från tak och brandskåp.

Under 2022 har GöteborgsLokaler, som nämndes inledningsvis, undertecknat en avsiktsförklaring tillsammans med privata och offentliga fastighetsägare för att intensifiera arbetet med återbruk. Göteborgs Stad har som mål att minska CO2-utsläppen från bygg och anläggningsprojekt i Göteborgs Stads regi kraftigt och återbruk är en viktig del i det.

Fokus har därmed legat på att kartlägga och utvärdera nuläget för återbruk av material vid byggnation och lokalanpassning. I dagsläget ställer bolaget krav på återbruk i *upphandlingar och beställningar samt samverkar för att* hitta lämpliga vägar framåt i återbruksfrågan. Återbruk finns med som en punkt i egenkontrollerna i varje projekt för att belysa möjligheten och uppmuntra till återbruk. Vad som återstår är att efterfråga återbrukat material i projekten och att öka dialogen med lokalhyresgästerna så att de också ser värdet med återbrukade material i lokalerna för att närma sig målsättningen i avsiktsförklaringen att återbrukat material ska användas i första hand 2025.

Kravställning

För att minska det ekologiska fotavtrycket överväger GöteborgsLokaler på vilket sätt företaget bygger om och bygger nytt samt vilka material och metoder som används. *Till hjälp finns Miljöbyggnad silver för nybyggnation och större renoveringar* (se sid 42) samt Byggvarudeklarationen (en webbaserad tjänst för medvetna materialval) för samtliga byggnationer och ombyggnationer. På detta sätt bygger och renoverar GöteborgsLokaler fastigheter som under sin livscykel har en mer begränsad miljöpåverkan. Leverantörernas hållbarhetsarbete ska bedömas för att kunna minimera den totala påverkan som Göteborgs-Lokaler ger upphov till. Styrning sker genom användning av policy och riktlinjer för upphandling och inköp inom Göteborgs Stad och kravställning vid upphandling.

Avfall på kontoret

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

Hållbar IT

På GöteborgsLokaler har alla personliga utskrifter och energiförbrukningen är minimerad med energisnåla servrar då kapaciteten delas med andra bolag samt att leverantören använder miljömärkt el. Produkter ska vara märkta med TCO Certified och användningen av elektronisk utrustning förlängs till fyra år som lägst men mycket håller längre än så. Mobiltelefonskal som är tillverkade av återvunna material eller som är komposterbara efter användningen används i första hand.

Mål och utfall 2022

Mål för avfall är att minska avfallet med 4 % per år till 2030. Sedan det arbetet började har det varit pandemi en stor del av tiden vilket har minskat förutsättningarna för att jämföra från år till år. Förhoppningen är kunna få bättre jämförbarhet längre fram. Utfallet för 2022 var 383 ton mot förra årets 572 ton vilket är 33 % lägre än 2021. Minskningen består bland annat av att en sopkomprimator i ett område har ersatts av separata soprum då bolaget hade problem med att mer avfall slängdes i komprimatorn än hyresgästernas.

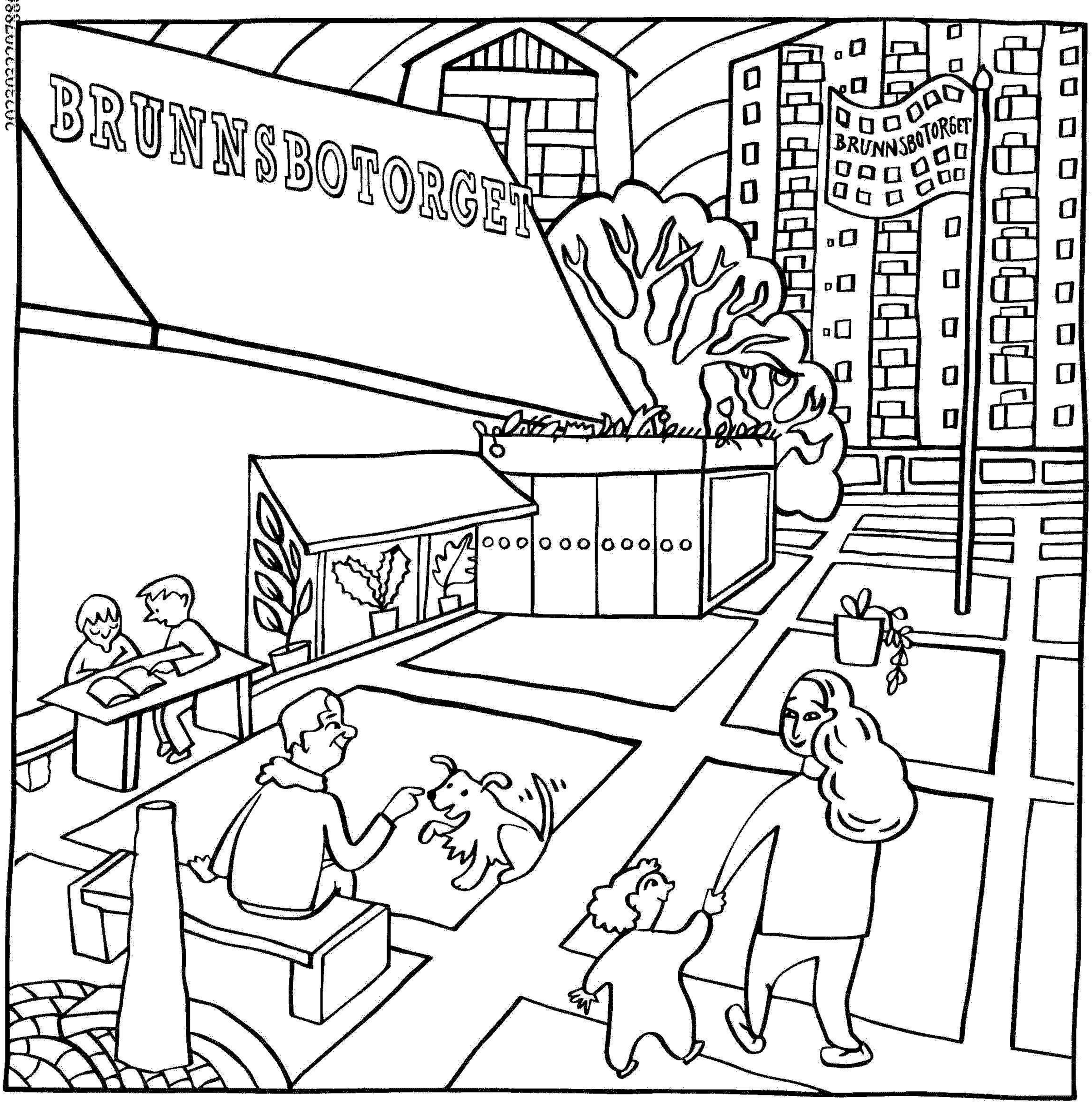
GöteborgsLokaler har tidigare provat olika nyckeltal för att accelerera arbetet med återbruk men det är svårt att få grepp om vilka nyckeltal som skapar mest värde för utvecklingen av den cirkulära byggmaterial-marknaden. *Diskussioner förs i miljögruppen inom Framtiden*-koncernen rörande lämpliga metoder, liksom i den större grupperingen som Business Region Göteborg driver för att bygga upp en återbruksmarknad i Göteborg, för att identifiera mål och metoder för att accelerera arbetet.

Utmaning 2023

En utmaning inom hållbar konsumtion och produktion för bolaget är att börja efterfråga mer återbrukat material vid lokalanpassningar och renoveringar. Att återbruka internt bidrar till att minska eget avfall. Genom att efterfråga andra organisationers överblivna material kan fler hjälpa till att minska avfall och bidra till en cirkulär framtid med minskad klimatpåverkan.

Utblick 2030

I Göteborgs Stads nya miljöplan finns ett långsiktigt mål att klimatpåverkan från byggnation och renovering ska minska med 90 % till år 2030. Det ställer stora krav på bolaget att ställa om till material med liten klimatpåverkan, såsom trä, samt återbruka material. Bolaget behöver även utvärdera installationer och ventilationsutrustning för att hitta nya med lägre klimatpåverkan. Utmaningen är densamma för många företag, såväl privata som offentliga, varför initiativ som Avsiktsförklaringen inom återbruk och *Göteborgs Plattform för klimatneutralt byggande* har upprättats för att underlätta samverkan i frågorna.


BRUNNSBOTORGET
BRUNNSBOTORGET

2023032207881

Produktion *Jonas Hernstig, Göteborgslokaler* **Illustrationer** *Helena Bergendahl*
Tryck *Åtta.45 Trycken AB 2023.*

20230322207883

GÖTEBORGSLOKALER

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler
Besöksadress: Åvägen 40
Postadress: Box 5265, 402 25 Göteborg

Tel 031 – 335 01 00
goteborgslokaler.se

En del av Göteborgs Stad

Göteborgs Stad