

**Diarienummer:** 0336 - 17

**Handläggare:** Tobias Hagman

Tel: 031- 774 37 66

E-post: [tobias.hagman@p-bolaget.goteborg.se](mailto:tobias.hagman@p-bolaget.goteborg.se)

### ***Investeringsbeslut parkeringshus Lillhagsparken***

#### **Förslag till beslut i styrelsen för Göteborgs Stads Parkering**

1. Ge VD i uppdrag att genomföra utredning, projektering samt anlägga en parkeringsanläggning i Lillhagsparken till ett belopp som uppgår till högst 60 mnkr.

#### **Sammanfattning**

Lillhagsparken är ett stort sjukhusområde på östra Hisingen som sedan lång tid tillbaka är under stegvis omvandling till ett område med blandade verksamheter och som nu också får ett större inslag av bostäder. Den norra delen av Lillhagsparken kommer att vara centrum för flera av Lokalförvaltningens insatser. De kommunala enheterna med Lokalförvaltningen som största hyresgäst ute på Lillhagen har ett parkeringsbehov som uppgår till 240 st parkeringsplatser. Behovet är tänkt att lösas i ett parkeringshus i norra delen av området.

#### **Ekonomiska konsekvenser**

En tänkt investering på 60 mnkr, dvs 250 tkr/plats, förutsätter en enkel byggkonstruktion och normala grundförhållanden. Eftersom parkeringstaxan i ytterområden som Lillhagsparken är låg uppnås inte tillräcklig lönsamhet. Därmed uppstår ett nedskrivningsbehov som påverkar bolagets resultat negativt.

#### **Olika perspektiv**

##### **Barnperspektivet**

Parkeringsbolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

##### **Jämställdhetsperspektivet**

Parkeringsbolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

##### **Mångfaldsperspektivet**

Parkeringsbolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

##### **Miljöperspektivet**

Byggkostnaderna kommer att minimeras vilket innebär att även hållbarhetsprogrammet i projektet kommer att hållas på en låg nivå.

Omvärldsperspektivet

Parkeringsbolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

## **Bilaga**

### **1. Lönsamhetsbedömning**

#### **Bakgrund**

Lillhagsparken är ett stort sjukhusområde på östra Hisingen som sedan lång tid tillbaka är under stegvis omvandling till ett område med blandade verksamheter och som nu också får ett större inslag av bostäder. Den norra delen av Lillhagsparken kommer att vara centrum för flera av Lokalförvaltningens insatser. De kommunala enheterna med Lokalförvaltningen som största hyresgäst ute på Lillhagen har ett parkeringsbehov som uppgår till 240 st parkeringsplatser. Behovet är tänkt att lösas genom att Parkeringsbolaget bygger ett parkeringshus i norra delen av området.

#### **Ärendet**

Investeringen i ett nytt parkeringshus i Lillhagsparken syftar till att lösa Lokalförvaltningens behov av 240 st parkeringsplatser. Parkeringshuset planeras att byggas i den norra delen av området. Anläggningen är tänkt att byggas i enkel konstruktion för att minimera byggkostnaden. Parkeringstaxan är låg i ytterområden som Lillhagsparken och därmed är det svårt att uppnå tillräcklig lönsamhet.

Bolaget har till uppgift att medverka till att skapa en attraktiv och tillgänglig stad. Det gör vi främst genom att bygga effektiva publika anläggningar. Där det är lämpligt kan vi även bygga anläggningar som löser flera kundgruppers behov.

Projektet har testats mot Parkeringsbolagets bedömningskriterier och motiveras av att investeringen är av allmänt intresse med kommunala aktörer. Visst samnyttjande med besöksparkering är aktuellt.

Projektet i sig bidrar inte till att lönsamheten bibehålls i bolaget över tid men ihop med mer lönsamma investeringar säkerställs en hållbar ekonomisk utveckling över tid. Genom att upprätta 10-åriga ekonomiska scenarier baserade på aktuell investeringsplan, som innehåller en mix av både lönsamma och mindre lönsamma projekt, testas bolagets ekonomiska och finansiella förmåga regelbundet.

#### **Lönsamhetsanalys**

I upprättad lönsamhetsberäkning uppgår avkastningen (IRR) till 1,5% och nedskrivningsbehovet till ca 44 mnkr, dvs drygt 70% av investeringen. Driftnettot täcker avskrivningarna men inte de finansiella kostnaderna. För att minimera ytterligare risk i projektet föreslås att ett långsiktigt hyresavtal tecknas med Lokalförvaltningen, därmed säkerställs intäkterna över tid (se även bilaga 1).

#### **Risikanalys/Osäkerhetsfaktorer**

- Lönsamhetsberäkningen är baserat på ett långsiktigt hyresavtal med Lokalförvaltningen. Om detta inte kommer till stånd försämras resultatet ytterligare.
- Osäkra markförhållanden kan leda till ökade byggkostnader.

**Slutsats**

Projektet rymms inom bolagets bedömningskriterier trots dålig lönsamhet. Projektet är testat ihop med övriga projekt i den nu aktuella 10-åriga investeringsplanen och inryms i bolagets totala långsiktiga ekonomiska och finansiella förmåga.

**Bilaga till handling nr 14****Lönsamhetsanalys parkeringshus Lillhagsparken**

Den tänkta investeringen uppgår till 60 mnkr, dvs 250 tkr/plats. Antalet parkeringsplatser är 240 st och intäkterna är beräknade med försäljning av lika många tillstånd samt med visst samnyttjande av 50 st besöksplatser.

Nominellt avkastningskrav är satt till drygt 11% med hänsyn tagen till anläggningens läge och användning. Kalkyltid och avskrivningstid är antagen till 50 år.

Avkastningen uppgår enbart till 1,5% på grund av låga kassaflöden till följd av att parkeringstaxan i området är låg.

LÖNSAMHETSANALYS		tkr SEK
<b>Lillhagsparken p-hus</b>		<b>Gräns- värden</b>
Totalinvestering, nominellt värde	60 000	
Avkastningskrav	11,08%	
Kalkyltid	50 år	
Kalkyltidpunkt	2022	
Evigt restvärde	Nej	
Nuvärde av affärsverksamhetens kassaflöden	13 578	
Nuvärde av restvärdet	0	
Nuvärde av restvärde rörelsekapital	2	
Summa nuvärde	13 580	
Föreslagna investeringar i tillgångar	-60 000	
<b>Nettonuvärde (NPV)</b>	<b>-46 420</b>	<b>0</b>
Internränta (IRR)	1,5%	11,1%
Återbetalningstid (Payback), år	> 50	50

