

VD-rapport

2017-11-23



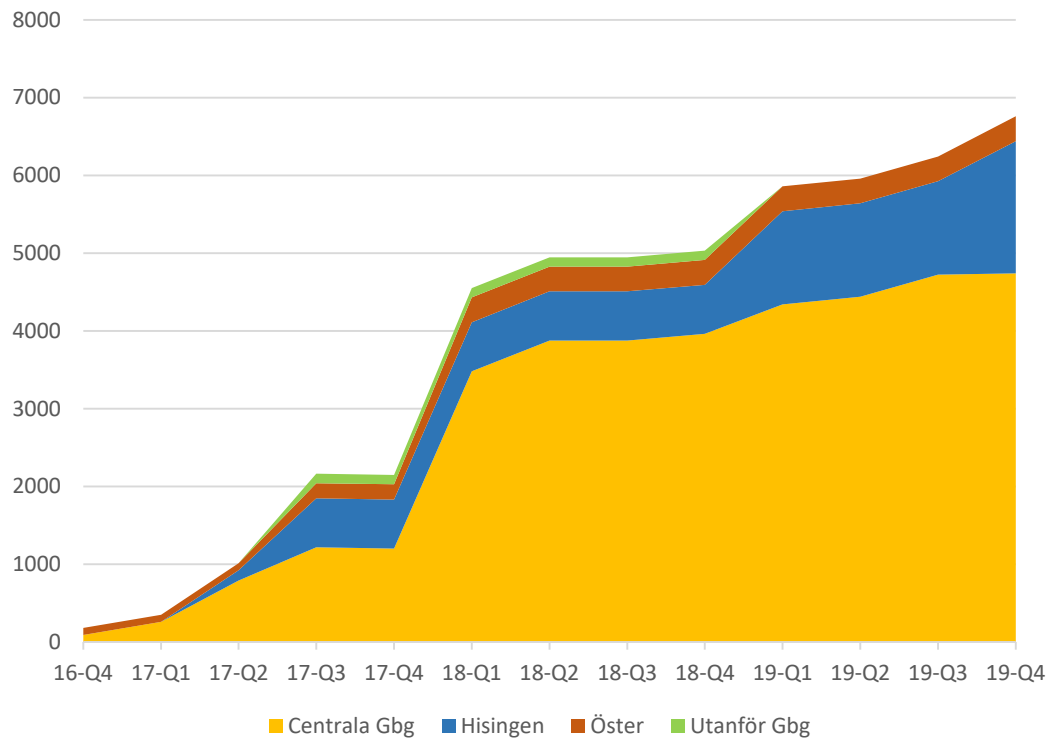
GÖTEBORGS STADS
PARKERING AB

Parkeringsituationen



GÖTEBORGS STADS
PARKERING AB

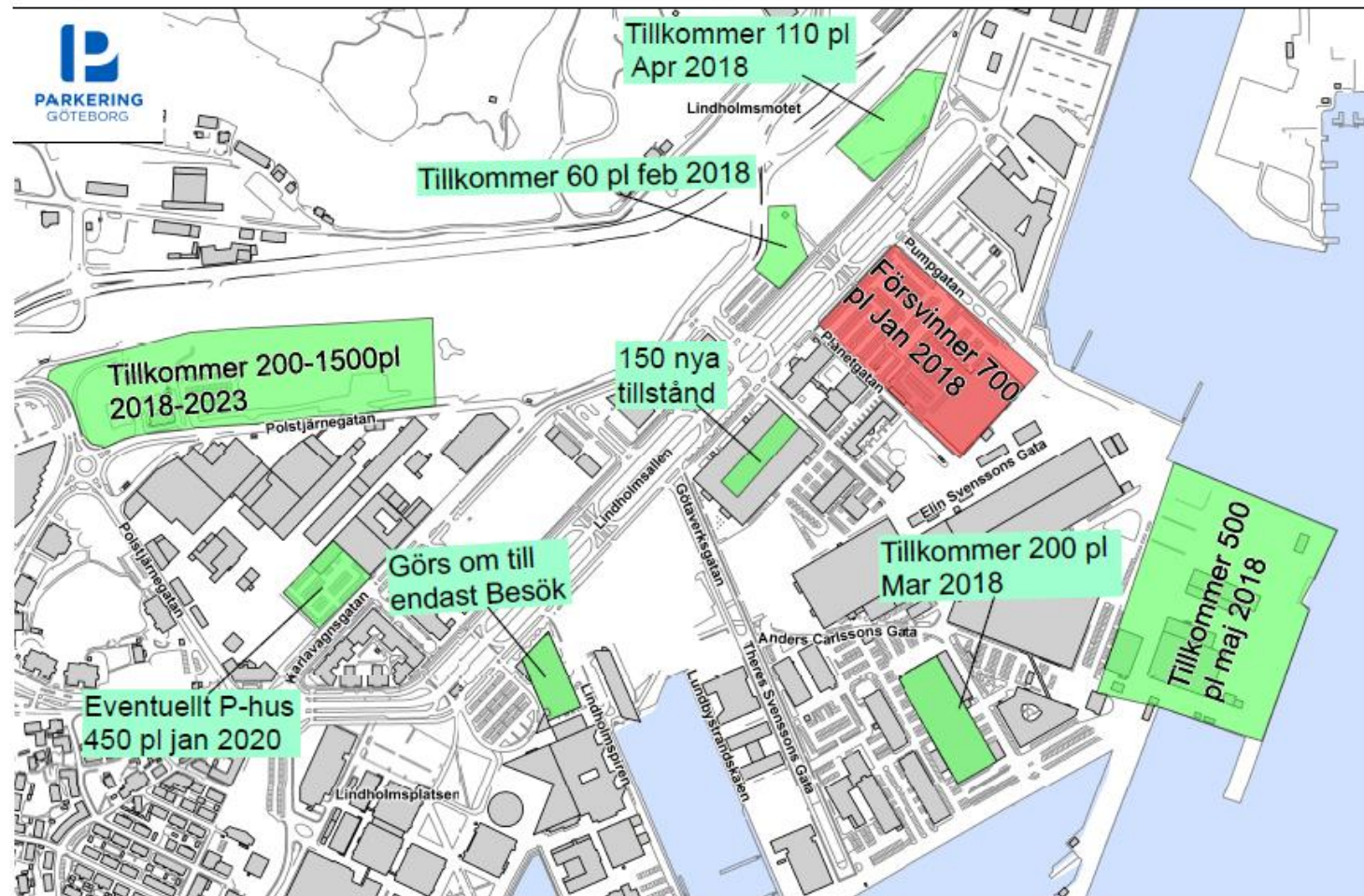
Totala antalet P-platser som påverkas i de kartlagda projekten



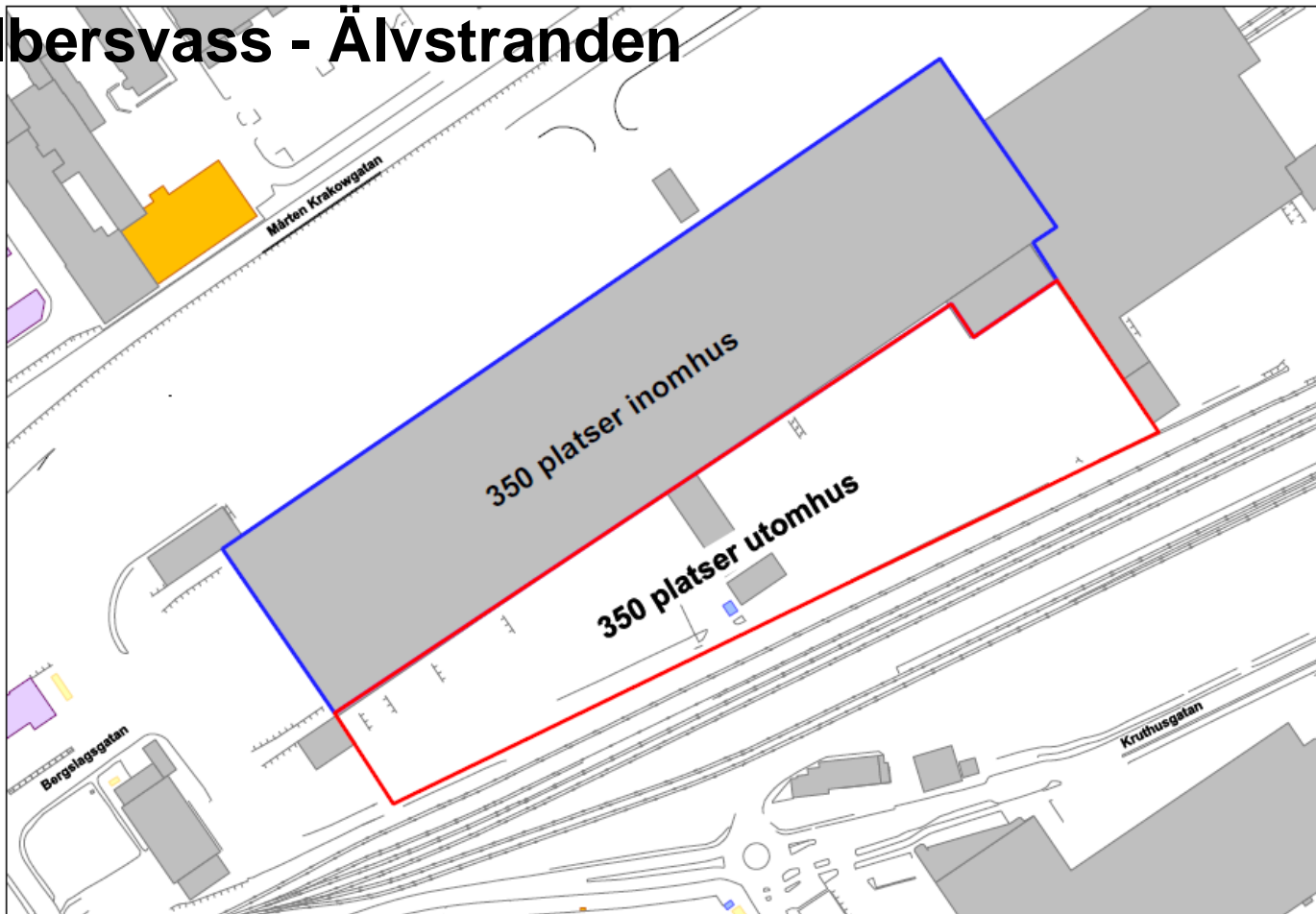
Lindholmen – beläggning dagtid



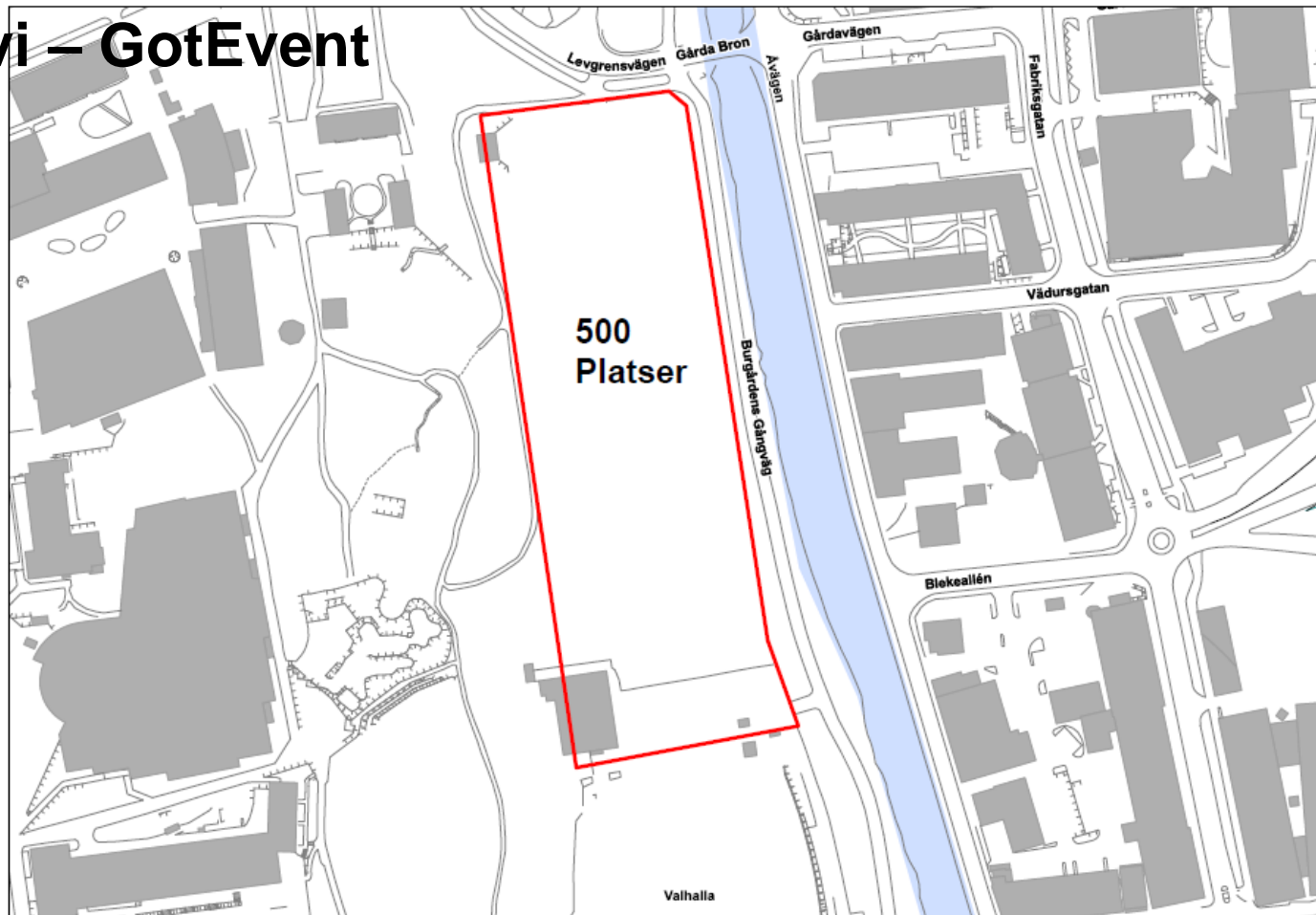
Kommande förändringar på Lindholmen



Gullbersvass - Älvstranden



Ullevi – GotEvent



Vd-rapport

- Frihamnen
 - oförändrat
- Västlänken
 - oförändrat
- Skeppsbron
 - KS 6/12

Parkering Göteborg



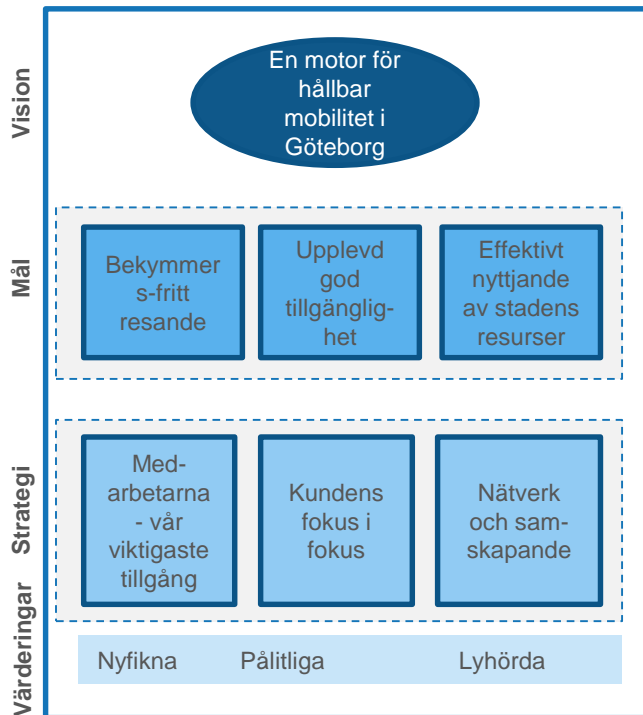
GÖTEBORGS STADS
PARKERING AB

Vision, mål och strategi är tydlig

Parkeringsbolaget har bedrivit ett flerårigt utvecklingsarbete. Visionen är att vara en motor för hållbar mobilitet i Göteborg.

Affärsplanen är fastställd i styrelsen och strategin är tydlig. Vi ser att vårt uppdrag, kundernas krav på service och teknikutveckling innebär att vi behöver fokusera kompetens och ledarskap på att driva utveckling och vara en kompetent beställare.

För att kunna leverera vår strategi behöver vi säkerställa att organisationen stödjer det vi skall genomföra. Vi kommer under kvartal 4 2017 se över funktioner, roller och gränssnitt. Där det behövs kommer vi korrigera organisationen.



Målbild organisation

Vi skall bidra till stadsutvecklingen och leverera kvalificerade parkerings- och mobilitetslösningar till slutkund. Utveckling av erbjudandet och leverans av parkerings- och mobilitetslösningar sker i vår kärnverksamhet.

- Marknad/affärsutveckling tar fram erbjudande och skapar kommunikation till kund.
 - Parkering Göteborg upphandlar och driver samtliga gränssnitt mot kund.
 - Bygg uppför anläggningar och förvaltar långsiktigt fastigheterna.
 - IT utvecklar och driftar digitala verktyg
-
- Den strategiska stadsutvecklingen är en del av ledningsstaben.
 - Administrationen har till uppgift att stödja verksamheten.



Förutsättningar och slutsatser

Centralt för bolagets kärnverksamhet är att uppfylla kundernas behov. Idag har bolaget en allt för låg tillgänglighet när det gäller drift och skötsel. För att öka tillgängligheten behöver bolaget säkerställa att felavhjälpande åtgärder sker löpande under dygnets alla timmar och inte som idag i stor utsträckning vardagar under kontorstid.

Vi behöver kunna leverera drift, ta emot felanmälan och genomföra felavhjälpande åtgärder 24/7.

En positiv kundupplevelse och en effektiv verksamhet kräver att bolaget har fokus på kärnverksamheten och är en kompetent kravställare och beställare gentemot leverantörer. En vidareutveckling och renodling av avdelning Parkering Göteborgs beställarkompetens för ökad tillgänglighet och effektivt nyttjande av tekniska och organisatoriska resurser krävs.

Större delen av utförandet sker idag genom leverantörsavtal och en mindre del i egen regi. Leverantörsavtalen behöver konsolideras för att kunna skapa en helhetsfunktion i utförandet av tex service, felavhjälpande underhåll. Idag upphandlar vi 90% av våra drifttjänster och den andelen behöver vi öka med målsättning att kunna använda externa leverantörer till 100 %

Slutsatsen är att vi måste använda externa resurser för att klara 24/7. Parkerings bolaget är för litet för att kunna bära en organisation som kan leverera 24/7 utan vi behöver upphandla dessa tjänster

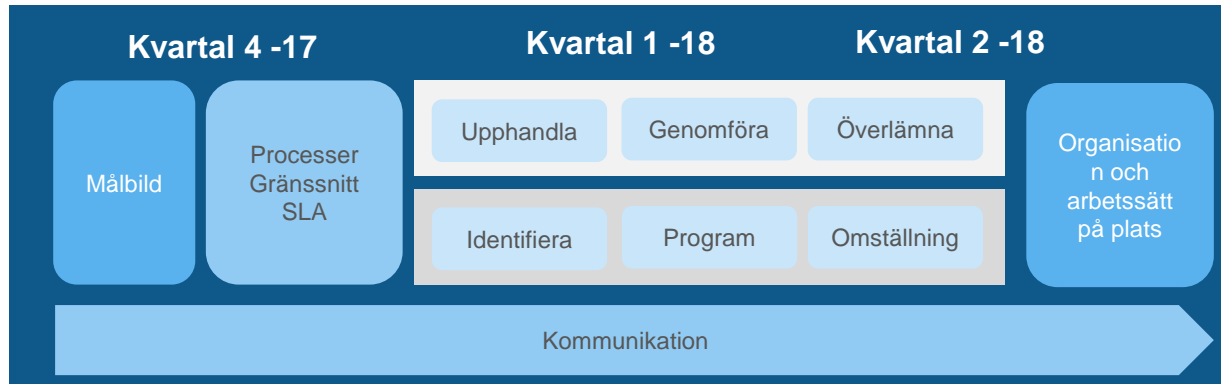
Det som upphandlingsbolaget har bland stadens ramavtal täcker inte vårt behov..

Genomförande

Vår ambition är att organisation och arbetssätt skall vara på plats kvartal 2 2018.

Nu arbetar vi med att sätta målbilden för hur vi skall vara organiserade och arbeta. För att kunna genomföra en upphandling med syfte att konsolidera antal leverantörer och lägga ut resterande drift behöver vi göra ett förarbete. Vi behöver tydligt definiera aktuella processer och gränssnitt och ta fram våra kvalitetskrav.

Därefter behöver vi genomföra en upphandling från start till mål. Parallellt behöver vi hantera den interna omställningen.



Beläggningstal & Beläggningsstatistik

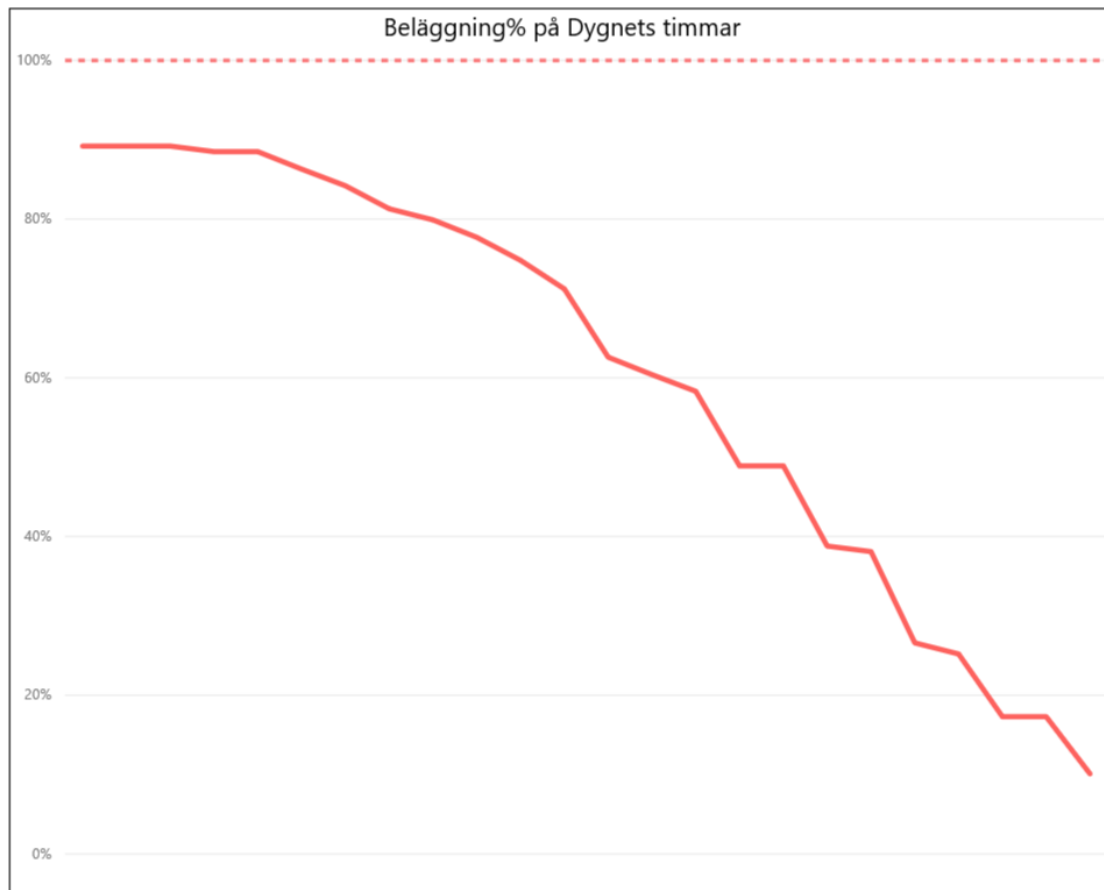


GÖTEBORGS STADS
PARKERING AB



Omradesnamn

- Lilla Rydgatan
- Lilla Risåsgatan Rysåsen
- Lillebybadet
- Lådämnesgatan
- Långedragsvägen 33
- Masthamnsgatan
- Medicinargatan Norra
- Medicinargatan Södra
- Mejerigatan 12-18
- Mejerigatan 24-26
- Miraallén
- Näsets badplats
- Olskroksgatan
- Ostgatan
- Otterhällegatan
- Packhuskajen Operan
- Packhusplatsen
- Packhusplatsen Casinot
- Postgatan 18 Garage
- Pusterviksplatsen
- Rambergsvallen
- Regnvädersgatan
- Rosenlundsplatsen
- Rörvik
- Saltholmen Inre hamnen
- Saltholmen Kallbadhuset
- Saltholmen Rattgatan



Segmentnamn

Segment 2

Ranka_Segment

Alla

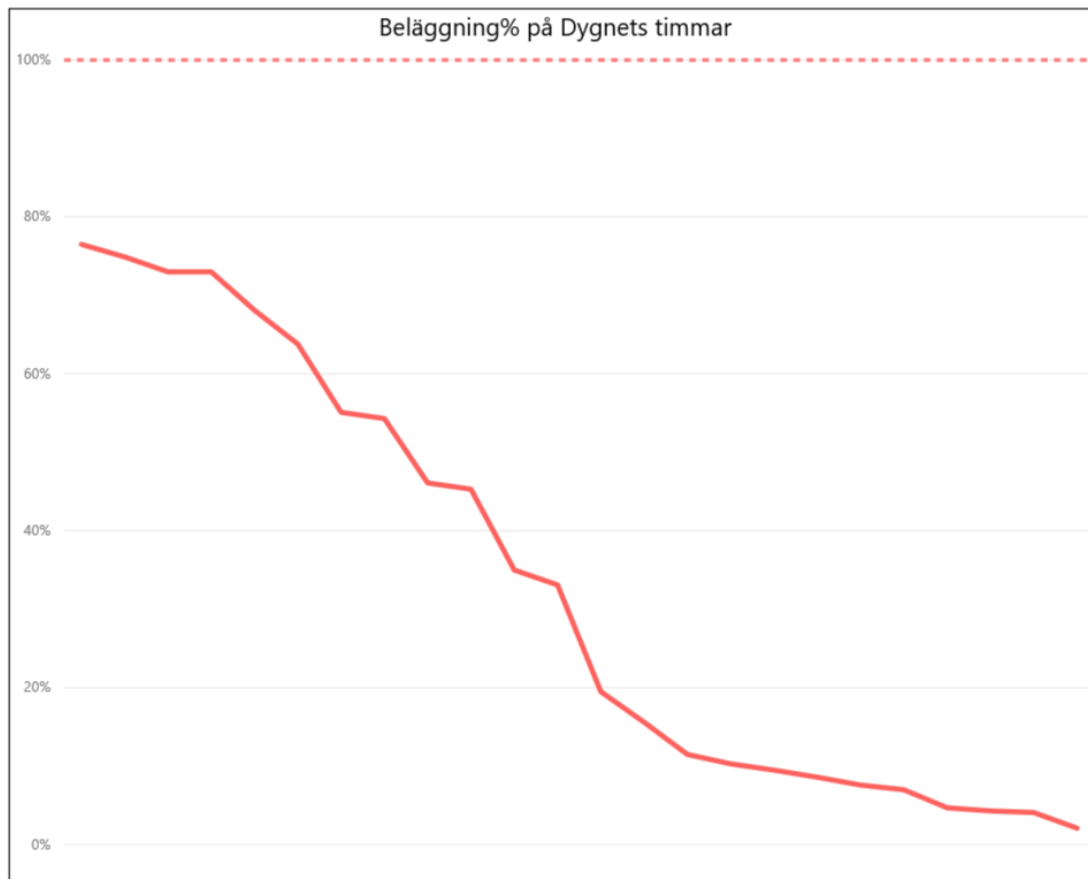
Omradesnummer

Alla



Omradesnamn

- Gröna Vallén
- Gullbergskajen
- Gårdaskolan
- Götabergsgatan
- Hagabion
- Heden Engelbrektsgratan
- Heden Exercishuset
- Heden Sten Sturegatan
- Heurlins Plats
- Jaegerdorffsplatsen
- Johannesplatsen
- Karl Johansgatan 81
- Klippan Kulturresevat
- Konserthuset
- Kvibergs Park
- Leijonsparrés väg 3
- Lilla Risåsgatan
- Lilla Risåsgatan Rysåsen
- Lillebybadet
- Lådämnesgatan
- Långedragsvägen 33
- Masthamnsgatan
- Medicinargatan Norra
- Medicinargatan Södra
- Mejerigatan 12-18
- Mejerigatan 24-26
- Miraklån



Segmentnamn
■ Segment 2

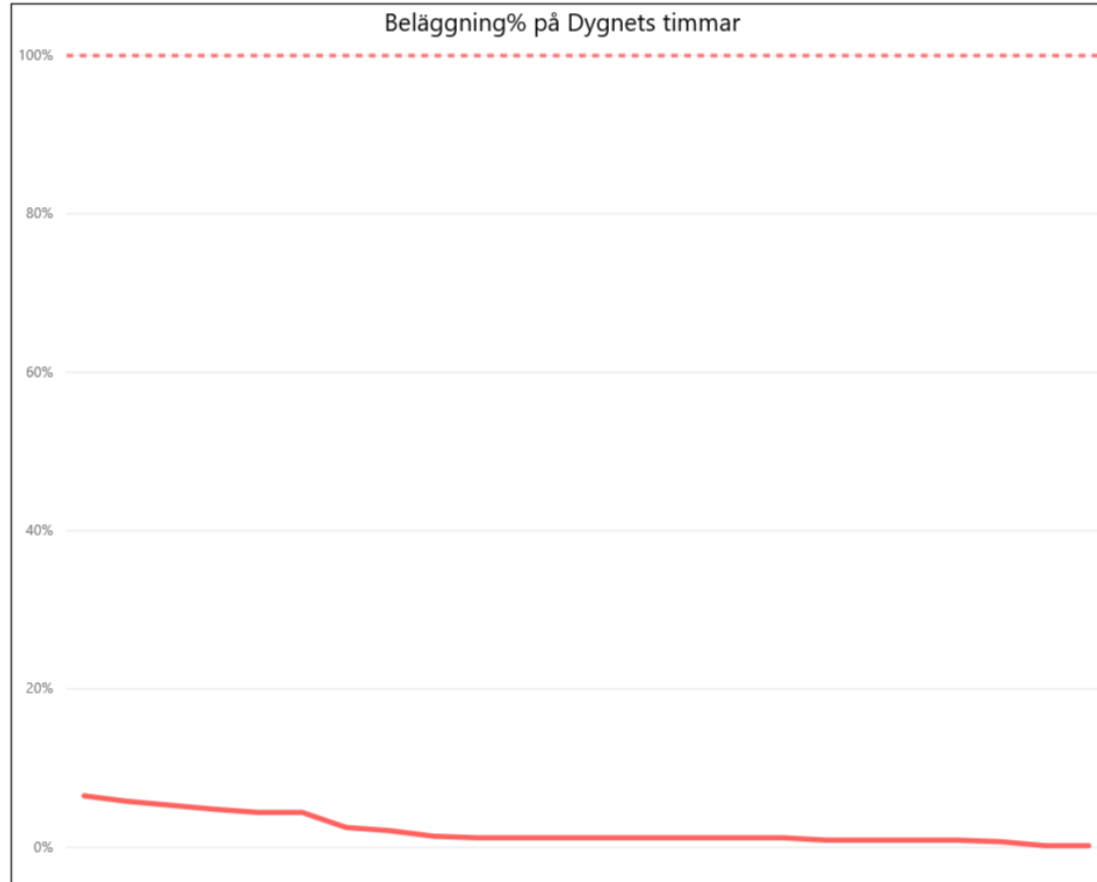
Ranka_Segment
Alla ▾

Omradesnummer
Alla ▾



Omradesnamn

- Karl Johansgatan 81
- Klippan Kulturresevat
- Konserthuset
- Kvibergs Park
- Leijonsparrés väg 3
- Lilla Risåsgatan
- Lilla Risåsgatan Rysåsen
- Lillebybadet
- Lådämnesgatan
- Långedragsvägen 33
- Masthamnsgatan
- Medicinaregatan Norra
- Medicinaregatan Södra
- Mejerigatan 12-18
- Mejerigatan 24-26
- Miraallén
- Nässets badplats
- Olskroksgatan
- Ostgatan
- Otterhällegatan
- Packhuskajen Operan
- Packhusplatsen
- Packhusplatsen Casinot
- Postgatan 18 Garage
- Pusterviksplatsen
- Rambergsvallen
- Rennvädersgatan

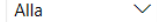


Segmentnamn

■ Segment 2

Ranka_Segment

Alla



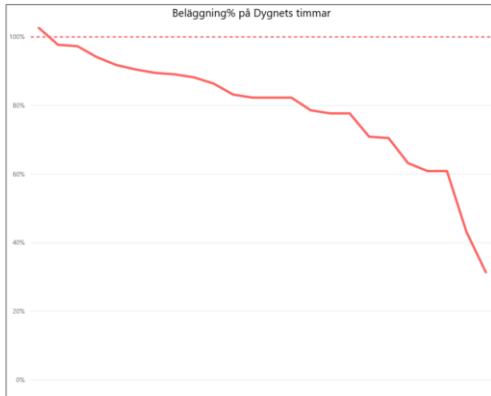
Omradesnummer

Alla





- Omradsenamn
- Bauersgatan
 - Billavädersgatan
 - Brunnbokyrtan
 - Fabriksgatan 38-42
 - Färsjåkaregatan
 - Fiskekyrkan
 - Fiskhammsgatan 6-10
 - Fräntorsgatan
 - Gamlestadens medborgarhus
 - Gröna Vallén
 - Gulbergskajen
 - Glärdskolan
 - Gotabergsgatan
 - Hagabion
 - Heden Engelbrektsgatan
 - Heden Exerchhuset
 - Heden Sten Sturegatan
 - Heurlins Plats
 - Jaegerdorffplatsen
 - Johannesplatsen
 - Karl Johansgatan B1
 - Klippan Kulturresevat
 - Konserthuset
 - Kvilbergs Park
 - Lejonsparres väg 3
 - Lilla Risögatan
 - Lilla Risögatan - Duvboan



Segmentnamn

Segment 2

Ranka_Segment

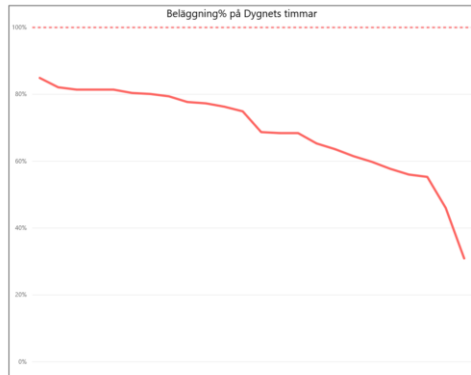
Alla

Omradsennummer

Alla



- Omradsenamn
- Inrådgatan
 - P-Aiken
 - P-Ahus Bergsgatan
 - P-Ahus Borgevvegatan
 - P-Ahus Ehrenströmsgatan
 - P-Ahus Fiskhammsgatan
 - P-Ahus Focus
 - P-Ahus Gösta Rahmn
 - P-Ahus Johan på Gördra
 - P-Ahus Karl Johansgatan
 - P-Ahus Koffen
 - P-Ahus Kvilleberget
 - P-Ahus Lagerströmsplatsen
 - P-Ahus Lorensberg
 - P-Ahus Olånsdam
 - P-Ahus Per Dubbigatan
 - P-Ahus Sankt Pauligatan
 - P-Ahus Skolgatan
 - P-Ahus Skånegatan
 - P-Ahus Srijan
 - P-Ahus Sofersgatan
 - P-Ahus Södra Lieberg
 - P-Ahus Tomtegatan



Segmentnamn

Segment 1

Ranka_Segment

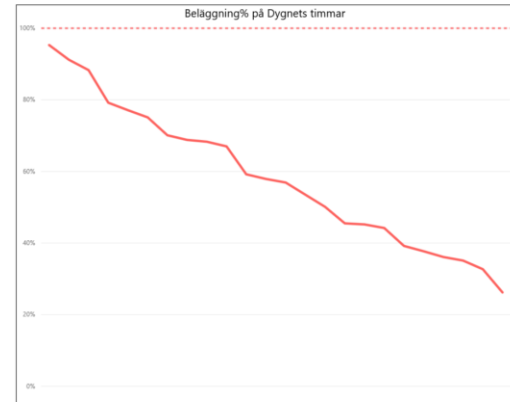
Alla

Omradsennummer

Alla



- Omradsenamn
- Bauersgatan
 - Billavädersgatan
 - Brunnbokyrtan
 - Fabriksgatan 38-42
 - Färsjåkaregatan
 - Fiskekyrkan
 - Fiskhammsgatan 6-10
 - Fräntorsgatan
 - Gamlestadens medborgarhus
 - Gröna Vallén
 - Gulbergskajen
 - Glärdskolan
 - Gotabergsgatan
 - Hagabion
 - Heden Engelbrektsgatan
 - Heden Exerchhuset
 - Heden Sten Sturegatan
 - Heurlins Plats
 - Jaegerdorffplatsen
 - Johannesplatsen
 - Karl Johansgatan B1
 - Klippan Kulturresevat
 - Konserthuset
 - Kvilbergs Park
 - Lejonsparres väg 3
 - Lilla Risögatan
 - Lilla Risögatan - Duvboan



Segmentnamn

Segment 2

Ranka_Segment

Alla

Omradsennummer

Alla

Skillnad i bolagets finansiella förmåga ifråga om 1 eller 2 kr höjning

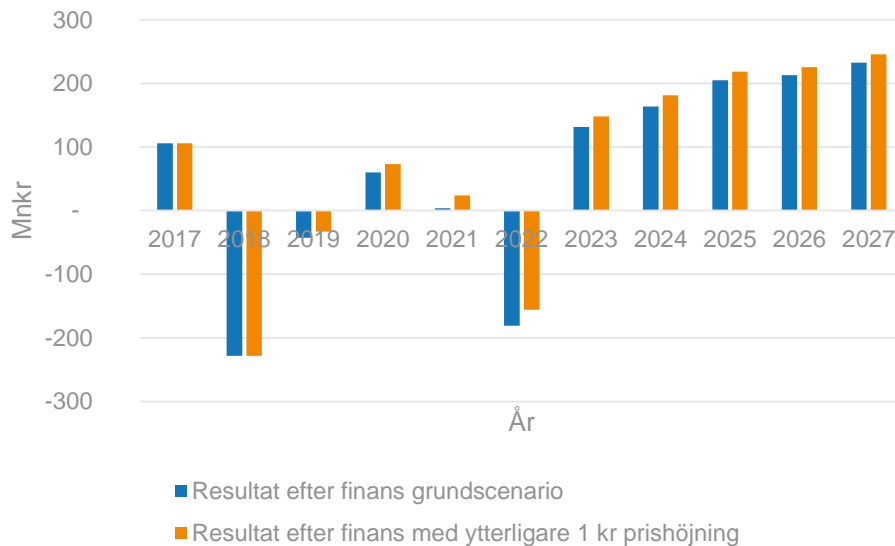


GÖTEBORGS STADS
PARKERING AB

Ekonomiska scenarier prishöjning med ytterligare 1 kr/timma

- Resultatutveckling
- Nedskrivningsbehov
- Lånebehov
- Utveckling eget kapital
- Soliditet

Resultatutveckling

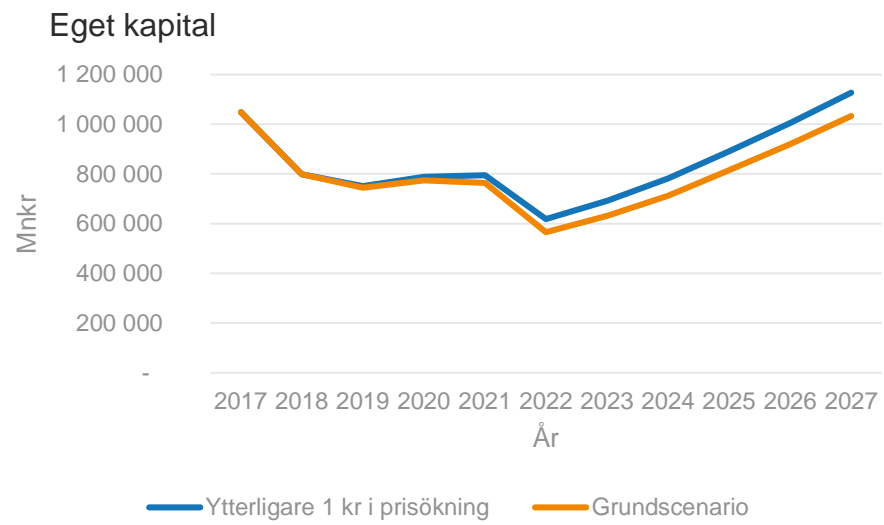


Effekt över en 10-årsperiod

Resultatet förbättras med ca 150 mnkr tack vare ökade intäkter, lägre nedskrivningsbehov, samt minskade räntekostnader.

Lånebehovet minskar med ca 60 mnkr och därmed även räntekostnaderna tack vare ökade kassaflöden.

Eget kapital



Det egna kapitalet ökar med drygt 90 mnkr vilket innebär att vi i ännu högre grad kan finansiera våra investeringar med egna medel, dvs soliditeten ökar (2%).

Masthugget



GÖTEBORGS STADS
PARKERING AB

Masthugget-senaste mötet

- Detaljplan Järnvågsgatan/Masthugget är nära antagande. Beslut i BN november, KS i december och KF i januari.
- Planens genomförande måste säkras upp genom avtal innan antagande.
- Fastighetskontoret skriver genomförandavtal med Älvstranden Utv. I denna påläggs Älvstranden Utv. att skriva genomförandavtal med Parkeringsbolaget för byggandet av ny anläggning i väster och med privat aktör att bygga anläggning i öster.
- Älvstranden Utv. kan inte säkerställa investeringsbeslut i Parkeringsbolaget! Hur säkerställs då genomförandet ? Genom styrelsebeslut i Parkeringsbolaget-samtidigt med behandling av detaljplan? KF – beslut samtidigt med detaljplan?

Masthugget-vad har hänt

- Möte med Stadsledningskontoret, Eric Roos
 - Vad krävs av Parkeringsbolaget inför antagandet av planen?
 - Räcker det med styrelsens inriktningsbeslut?
 - SLK har frågan och återkommer till Älvstranden och Parkeringsbolaget med besked.
- Möte med SBK, ÄU, TK
 - Behov av 200 platser under tillfällig period -15år. Kan Parkeringsbolaget åta sig att uppföra och driva?
 - TK behöver räkna om parkeringsbehovet på grund av förändringar i exploateringen.
 - ÄU önskar vår hjälp med parkering i utbyggnadstiden

Masthugget-vad har vi gjort och vad vill vi göra

- Förstudie enligt GBP påbörjad i Q1 2017
 - Grön verksamhet på tak enligt inriktning i detaljplan. Tillsammans med Fastighetskontorets grupp för stadsnära odling har Parkeringsbolaget arbetat med en idé om odling och mötesplatser på taket till parkeringshuset, som har fått arbetsnamnet MatTaket. Praktiska och ekonomiska förutsättningar för MatTaket har utretts inledande.
 - Arkitektskisser på parkeringslösningar och bidrag till planens kvalitetsprogram.
- Övergå till programskede
 - Upphandla arkitekt
 - Genomförande-avtal med Älvstranden
 - Ta fram underlag för investeringsbeslut

Masthugget-tillfälliga platser



Uppföljning

- mål och inriktningsdokument 2017



GÖTEBORGS STADS
PARKERING AB

Aktivitetsstatus

- Påverka

Påverka: Miljö och Klimat

- Göteborg ska minska sin klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp

Uppdrag	Solceller ska byggas på Göteborgs Stads Parkerings AB:s anläggningars tak och en plan utarbetas för hur detta kan ske vid nya anläggningar samt på befintliga inom en period av 5 år. Detta kan ske i samarbete med Göteborg Energi eller andra intressenter.
----------------	---



Solceller är installerade på focus parkeringshus och under december kommer det tas fram en tidsplan för inventering av resterande anläggningar.

Uppdrag	Undersöka möjligheten till klimatkompensation vid parkeringslösningar
----------------	---



Under Q4 genomförs kundundersökning för att fastställa kundintresse och underlag tas fram med fakta om hur klimatkompensation fungerar

Påverka: Trafik

-Det hållbara resandet ska öka

Mål/ uppdrag	Att tillsammans med Trafikkontoret ta fram en modell och tidplan för hur boendeparkering kan marknadsanpassas för att stimulera till ökad parkering på kvartersmark.
-------------------------	--



Det är beslutat att Trafikkontorets boendekunder hanteras på samma sätt som övriga kunder, dvs. kösystemet och likabehandling när det gäller pris råder.

Mål/ uppdrag	I samverkan med planerande nämnder och Västtrafik utreda möjligheten till fler pendelparkeringar i regionen och i staden där resenärer enkelt kan byta till kollektivtrafik, cykel och gående.
-------------------------	--

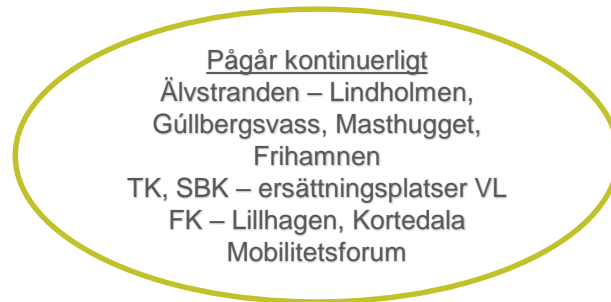


Vi har i samverkan med Trafikkontoret och Västtrafik skapat en gemensam målbild för pendelparkeringar. Bolagets strategi för pendelparkering kommer tas fram under Q4.

Påverka: Stadsutveckling och Bostäder

- Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre

Mål	Fortsätta arbetet tillsammans med de planerande förvaltningarna och Älvstranden Utveckling med att utveckla infrastrukturlösningar som möjliggör för andra mobilitetsaktörer att erbjuda innovativa ekonomiskt, miljömässigt och sociala hållbara mobilitetslösningar
------------	---



Påverka: Företagsspecifika mål

Uppdrag	För att kunna ha en aktiv roll i den hållbara stadsutvecklingen ska samarbete med stadens planerande förvaltningar fördjupas för utvidgat samarbete och för att komma in tidigare i planprocessen.
---------	--



Pågår kontinuerligt men utan någon större strategisk och långsiktig dignitet

Uppdrag	Arbetet med att gå över till ett myntfritt betalsystem ska fortsätta.
---------	---



Mynt står för ca 6% av alla betalningar och andelen minskar kontinuerligt. Andelen kunder som betalar via appen står i dagsläget för ca 52% av alla transaktioner.

Uppdrag	Verka för en större andel betalda kontrollavgifter, minst 65 %.
---------	---



- Vi fortsätter att styra vaktbolagen baserat på kunskap om var och vid vilken tidpunkt övervakning som mest behövs för att upprätthålla en fungerande parkeringssituation.
- Vi jobbar proaktivt för att det ska vara lätt att göra rätt vid betalning, ex. geofencing i appen.

Påverka: Företagsspecifika mål

Uppdrag	Den gemensamma övervakningen med trafikkontoret ska utökas.
---------	---



Från och med årsskiftet så har vi gemensam övervakning med trafikkontoret på samtliga områden.

Uppdrag	Svarstiden för telefon ska inte överstiga en minut och alla typer av ärenden ska återkopplas senast påföljande arbetsdag.
---------	---



Svarstider mäts löpande och ligger generellt på en okej nivå. Det pågår ett löpande arbetet för att jobba förebyggande samt för att ha förmågan att hantera toppar i antalet inkommande ärenden.

Uppdrag	Realtidsmätning av bemötande av kund ska vara minst 80 NKI / Genomföra "Hemliga Emma" för mätning av kundupplevelsen i våra fysiska anläggningar
---------	--



71 st "hemliga Emma" med parkeringsvakter är genomförda vilka visar på mycket goda resultat samt en positiv utveckling över tid.

Aktivitetsstatus

- *Bidra*

Bidra: Medborgare

- Göteborg ska vara en jämlik stad

Uppdrag

Delta i framtagandet av ett långsiktigt program för Jämlikt Göteborg där alla stadens nämnder och styrelser ska involveras i arbetet i samarbete med Social resursnämnd. Ska genomföras 2017 och bolaget ska tillsammans med trafikkontoret föra fram hur utveckling mot cykel, gång och kollektivtrafik främjar jämlikheten.



Social resursnämnd har inte valt att involvera oss i varken framtagandet eller remissrundan och därför kommer vi inte ha möjlighet att uppfylla detta mål.

Bidra: Medborgare

- Alla stadens verksamheter ska genomsyras av mänskliga rättigheter och främja likabehandling

Uppdrag	En likabehandlingsplan ska tas fram utifrån samtliga diskrimineringsgrunder under 2017. Arbetet ska gälla både ur invånar- och medarbetarperspektiv.
---------	--



Likabehandlingsplan 2017 framtagen och godkänd av styrelsen

Uppdrag	Kundnöjdheten i kontakt med bolaget ska fortsätta vara på hög nivå och om möjligt ytterligare öka.
---------	--



Vi fortsätter mäta och följa upp NKI och snittet över året ligger på 80%

Uppdrag	Tillsammans med trafikkontoret och social resursförvaltning ta fram rutin där mänskliga rättigheter beaktas för flyttning av fordon på ytor avsedda för parkering men som används till boplatser. intressenter.
---------	---



Ny rutin kan idag inte tas fram eftersom det är olika lagstiftningar som styr flyttning av fordon på tomtmark respektive allmänplats. Vi har dock inte haft samma problem med bosättningar på våra parkeringsplatser under 2017 som tidigare år

Bidra: Jämställdhet

- Den strukturella könsdiskrimineringen ska upphöra

Uppdrag	Konceptet jämställd parkering ska fortsätta att tillämpas och finnas med i underlaget för beslut om ny- och ombyggnationer. / Se över beslutsmallar med avseende på jämställd parkering
----------------	---



Frågan omhändertas i och med att hållbarhetsprogrammet finns med som checkpunkt i de beslutsmallar där frågan om jämställd parkering blir aktuellt

Uppdrag	Konceptet jämställd parkering ska fortsätta att tillämpas och finnas med i underlaget för beslut om ny- och ombyggnationer. / Arbetet med konceptet "jämställd parkering" sker löpande i vår underhållsplanering.
----------------	---



Begreppet "Sveriges Bästa Parkering" sätter ramarna för vårt löpande underhållsarbete och är ett koncept som inbegriper jämställd parkering.

Bidra: Demokrati

- Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka

Uppdrag

Förslag ska tas fram under 2017 för hur arbetet med stadens principer för medborgardialog kan synliggöras i samarbete med Nämnden för konsument och medborgarservice.



- Vi har under året genomfört öppet hus/dialogmöten med Parkeringskunder vid olika tillfällen.
- Vi har inlett ett samarbete med Ung Företagsamhet.

Uppdrag

Kompetensen och kvaliteten i bolagets arbete med medborgardialoger ska utvecklas. När medborgardialoger har använts ska de utvärderas för att bidra till att det fortsatta arbetssättet förbättras.

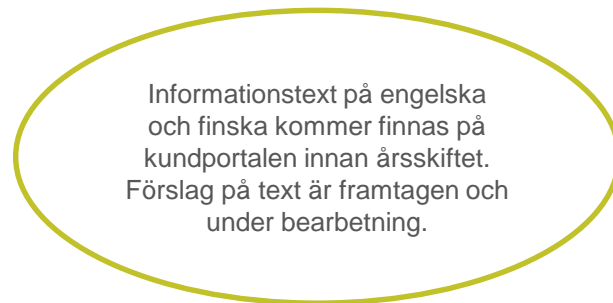


- Medskapande processledningsutbildning Q1-2.
- Utbildning för Marknadsavdelningen om arbete med medborgardialog Q2.
- Utvärderat arbetet kopplat till medborgardialoger

Bidra: Demokrati

- Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka

Uppdrag	Förslag ska tas fram på vilka språk, förutom svenska, som ska finnas på bolagets hemsida.
----------------	---



Uppdrag	Bolaget ska undersöka hur man kan ta tillvara de synpunkter och förslag till förbättringar som kundservice får, på ett systematiskt sätt för att förbättra verksamheten. På hemsidan bör bolaget aktivt verka för att medborgarna lämnar förslag.
----------------	---



Bidra: Funktionsnedsättning

- Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras

Mål/ uppdrag

Redovisa arbetet med parkeringsplatser för funktionshindrade och redogöra för styrelsen om behovet är tillgodosett eller om fler platser behöver tas fram. Särskilt fokus bör ligga på att god tillgänglighet upprätthålls vid de stora kommande byggnationer



Inventering av platser för rörelsehindrade samt beläggningsmätning är genomfört. Fortsatt arbete med översyn av områden och p-platsernas placering.

Bidra: Arbetsmarknad och Sysselsättning

- Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka

Mål/ uppdrag

Samarbeta med Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning i arbetet med delprogram för inriktningen att "skapa förutsättningar för arbete" inom programmet för Jämlikt Göteborg. Bolaget kan delta i implementeringen av modellen för det "Stegvisa jobb- och kunskapslyftet" bland annat genom att initiera en utbildning för blivande parkeringsvakter.



Som en del i arbetet med det stegvisa jobb- och kunskapslyftet i Göteborgs Stad har sex nyanlända under hösten jobbat med att genomföra beläggningsmätningar

Bidra: Personal

- Osakliga löneskillnader mellan kvinnor och män ska minska

Mål/ uppdrag

Alla som arbetar med rekrytering och upphandling av tjänster ska utbildas i normkritik i samarbete med nämnden för Intraservice.



Utbildning genomförd

Mål/ uppdrag

Satsning på de anställda som har lägst löner om det finns osakliga löneskillnader.



Lönerna har setts över i samband med den årliga lönerevisionen.

Bidra: Kultur

- Tillgänglighet till kultur ska öka

Mål/ uppdrag

Ta fram förslag på lämpliga parkeringsanläggningar att användas för konst både vid permanenta utsmyckningar och för tidsbegränsade utställningar, som kan erbjudas kommunala aktörer och föreningsliv inom kultursektorn.



- Mosaik som skapats i samarbete med "Mosaikfabriken" monterad i Focus
- Videoinstallationer i samarbete med konstnär som en del av "julstaden"

Bidra: Turism och evenemang

- Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka

Mål/ uppdrag

Delta i kartläggningen om hur valet av hållbara transportalternativ till Göteborg kan främjas i samarbete med Göteborg & Co.



Vi har erbjudit vår hjälp till Göteborg & Co men de har inte genomfört projektet.

Bidra: Upphandling

- Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar

Mål/ uppdrag

Minst 50 procent av bolagets tjänsteupphandlingar ska göras med modellen social hänsyn. Upphandlingar enligt Vita jobb- modellen ska också genomföras och utvärderas.



Ramar/struktur kring systematisk uppföljning kommer att tas fram innan årsskiftet 2017/2018\ . För att kunna genomföra systematiska uppföljningar krävs kategorisering och prioritering av vår avtalsportfölj samt ett nära samarbete med bolagets beställarorganisation.

Lilhagsparken



GÖTEBORGS STADS
PARKERING AB



Göteborgs
Stad

Fastighetskontoret

Projekt Lilhagsparken



Fastighetskontoret

Områdets översiktliga läge – nordöstra Hisingen





Kort bakgrund Lillhagsparken

- Byggnation av sjukhusområdet påbörjades runt 1930
- Mentalsjukhusverksamheten lades ner helt 2006
- Idag finns främst kontorsverksamhet inom området men även en del vårdverksamhet i form av bla. äldreboende och Hospice
- Ej tidigare planlagt område
- Lång planprocess
- Kommunfullmäktige antog planen november 2014
- Länsstyrelsen tog in planen på översyn men beslutade att inte lämna in något överklagande. Planen vann laga kraft maj 2015

Avtal

- Markanvisning beslutades oktober 2010 att gå till exploatörerna Hökällan utveckling AB och Tornet AB med en fördelning 50/50 mellan bostadsrätter och hyresrätter. Markanvisningen har sedan förlängts och landat i ett samverkansavtal med berörda exploatörer.
- Tre genomförandeavtal är tecknade.

Ändamål

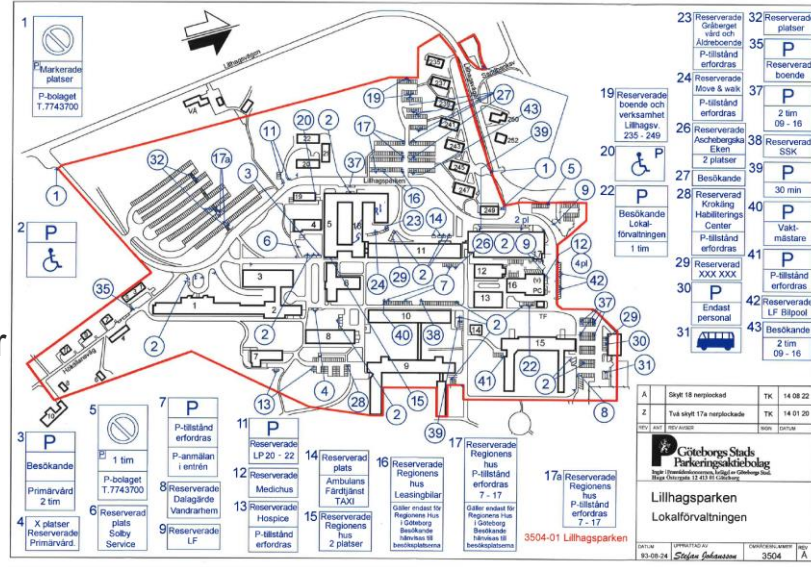
- Bostäder (700-900)
- **Verksamheter; kontor, handel, skola, vård, p-anläggningar**
- Bevara byggnader med kulturvärden
- FK äger flertalet byggnader i planområdet
- Kommunen kommer efter genomförandet fortsättningsvis äga 1/3 av befintliga byggnader i nuläget

Parkering

- Staden anordnar separat parkering för sitt behov
- Exploatörerna anordnar separat parkering för bostädernas behov

Parkering

- Samtliga stora befintliga parkeringar har planlagts och markanvisats
- Markparkeringar med totalt ca 125 platser anordnas.
- Befintliga markparkeringar med ca 75 platser utnyttjas.
- **Parkeringshus i fyra plan med 240 platser för stadens behov behöver uppföras.**

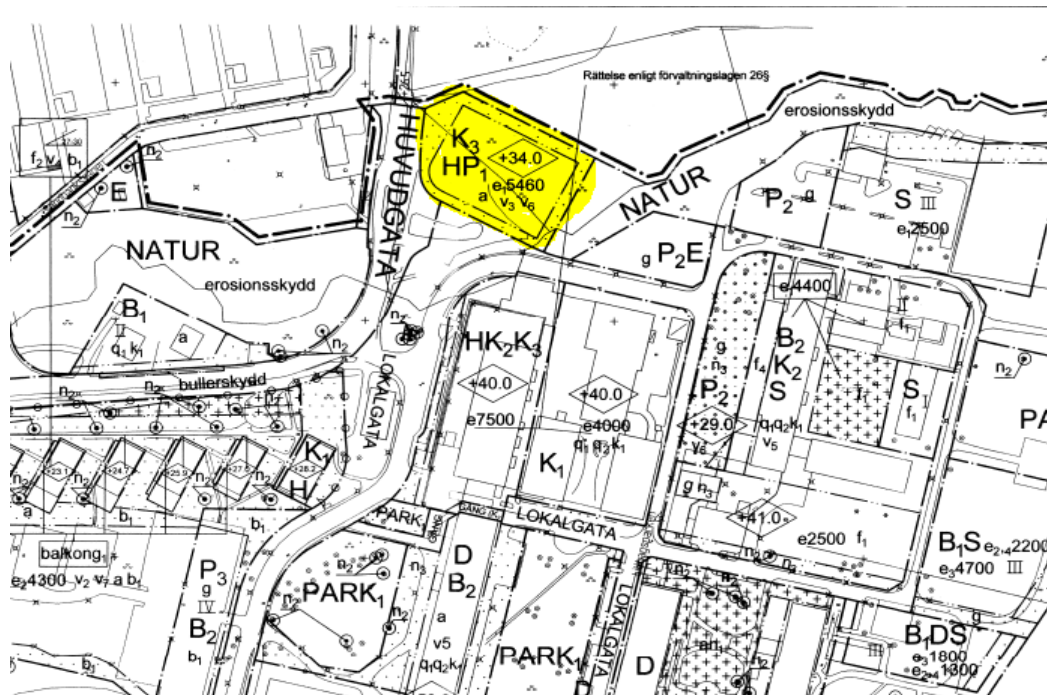


Parkerings FK fastigheter Lillhagsparken

Befintliga byggnader adress	m2 BTA	Behov parkeringar nuläge	P-tal enligt parkeringspoli cy 2009-10-08		Anm	Verksamhet enligt p-policy
			Detaljplan bilplats/1000 m2	Bygglov bilplats/1000 m2		
LP5 (VGR)	8761		106	165	128 *	Kontor
LP6 (Vårdadmin)	2309		34	44	34 *	Kontor
LP8 (Move and Walk)	3007	30 (inklusive handikapp)		56	44 *	Kontor
LP9-10 (Äldreboende)	11215		30	56	46 *	Vård
LP15 (vandrarhem)	3909		15	46	37 *	Hotell/konferens
LP12, 13, 16 (LF)	6185	170 (LP16+LP18) + 77 polbilar		118	90 *	Kontor
LP18 (LF)	2015	se LP16		38	29 *	Kontor
Ny förskola	2500		10	40	29 **	Förskola
Fotbollsplan		Ingen uppgift				
Summa p-platser:		Summa: 472		563	437	

*Beräkningarna är inklusive besöksplatser

** 38 varav 20 platser är personal och 18 besöksplatser



Parkering

- Fastighetskontoret har under lång tid diskuterat lämplig lösning av parkeringsbehovet.
- En dialog har förts med Parkeringsbolaget.
- Stadshus har varit inkopplat i frågan och gett en rekommendation att Parkeringsbolaget ska svara för investeringen i p-huset.
- Fastighetskontoret ser Parkeringsbolaget som en viktig aktör för parkeringslösningar i kommande exploateringsprojekt.



**Göteborgs
Stad**

Tack för mig och visat intresse

Hans Johansson

hans.johansson@fastighet.goteborg.se

Investeringsbeslut Lillhagsparken

- Antaganden
- Lönsamhetskalkyl
- Analys

Antaganden och risker

Antaganden

- 240 stycken parkeringsplatser
- Tillståndsförsäljning till Lokalförvaltningen på samtliga platser (700 kr/månad)
- Samnyttjande med 50 stycken besöksplatser
- Byggekostnad 250 tkr/plats
- Avkastningskrav 11%
- Kalkyltid och avskrivningstid 50 år

Risker

- Lönsamhetsberäkningen är baserat på tillståndsförsäljning till Lokalförvaltningen på samtliga platser. Om detta inte kommer till stånd försämras resultatet ytterligare.
- Osäkra markförhållanden kan leda till ökade byggkostnader.

Resultat lönsamhetskalkyl

LÖNSAMHETSANALYS		tkr SEK
		Gräns- värden
Lillhagsparken p-hus		
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	
Nettonuvärde (NPV)	-46 420	0
Internränta (IRR)	1,5%	11,1%
Återbetalningstid (Payback), år	> 50	50

INDIKATIV VÄRDERING (tkr)	2021
Indikativt värde	15 876
Investering	-60 000
Nedskrivningsbehov	-44 124

Avkastningen uppgår enbart till 1,5% och nedskrivningsbehovet till 44 mnkr. Driftnettet täcker avskrivningarna men inte de finansiella kostnaderna.

Analys

- Lönsamheten i projektet är dålig eftersom parkeringstaxan i området är låg.
- Projektet är testat ihop med övriga projekt i den nu aktuella 10-åriga investeringsplanen och inryms i bolagets totala långsiktiga ekonomiska och finansiella förmåga.
- För att säkerställa intäkterna över tid föreslås att ett långsiktigt hyresavtal tecknas med Lokalförvaltningen
- Projektet har testats mot Parkeringsbolagets bedömningskriterier och motiveras av att anläggningen är av allmänt intresse med kommunala aktörer samt att visst samnyttjande med besöksparkering är aktuellt.

Återrapportering utifrån ägardialog 2017

Långsiktig finansiell uthållighet –
investeringsplan 2018 - 2027



GÖTEBORGS STADS
PARKERING AB

Återrapportering av handlingsplan utifrån 2017 års ägardialog

1 Långsiktig finansiell uthållighet – investeringsplan 2018 - 2027

- ekonomisk påfrestning
- konkreta åtgärder som behöver vidtas för att uppnå långsiktig ekonomisk hållbarhet

2 Översyn av ägardirektiv – pågår

3 Återkoppling parkeringsanläggning Skeppsbron – ägardialog 2018

4 HR utveckling – ägardialog 2018

- Antal medarbetare de närmaste fem åren
- Risk för kompetensbrist?

Finansiell analys - antaganden

- Den finansiella analysen är baserad på beslutade samt planerade och definierade projekt, ca 3 000 mnkr. Övriga projekt som inrapporterats till SLK uppgår till drygt 800 mnkr. Total investeringsplan enligt grundscenariot uppgår till 3 800 mnkr.
- Investeringsplanen innehåller enbart projekt som vi idag känner till
- Merkostnader i Skeppsbroprojektet på 200 mnkr är inkluderade
- Årliga prishöjningar med 1 kr/tim/år upp till 25 kr/tim i de centrala delarna och 1 kr/vartannat år respektive vart tredje år i mellan- och ytterområdena
- Driftnettobortfall på parkeringsytor som vi idag vet försvinner
- Ingen hänsyn tagen till koncernbidrag och aktieägartillskott
- Investeringarna kommer delvis att ske med egna medel och delvis med lånade medel. Räntekostnaderna är beräknade på stadens räntenivå

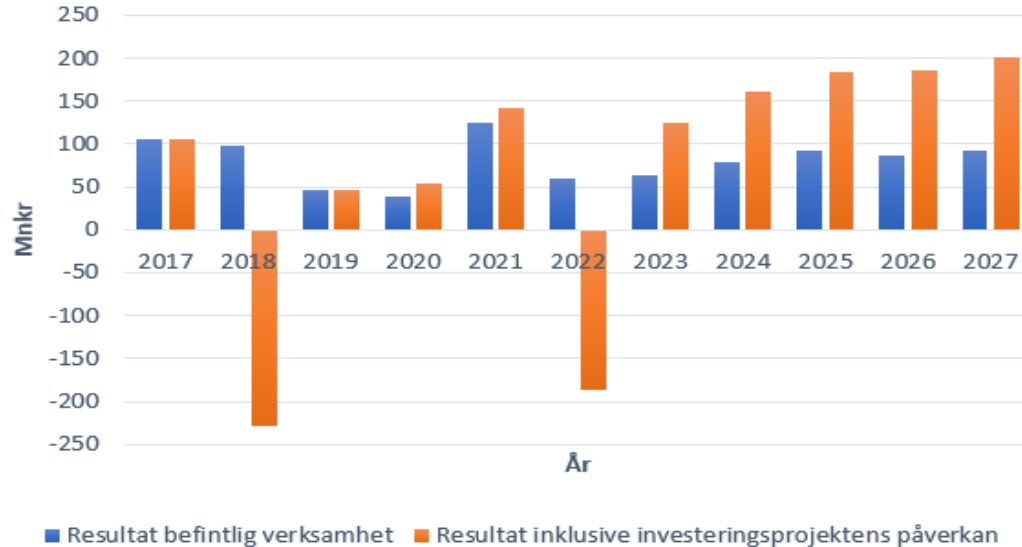
Beslutade och planerade/definierade projekt

mnr

Anläggning	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Summa
Skeppsbron	50	250	250	192								742
Köp av P-hus Lindholmen		83										83
Frihamnen DP1		63	173	141	0	2	140	115	147			781
Masthugget Väst		129	127	127	63							446
Gösta Rahm					37	37	37					111
Lillhagsparken				21	48							69
Lagerströmsplatsen					167	167						334
Gullbergsvass tillfällig parkering		17										17
Heden påbyggnad tillfällig parkering VL		17	23									40
Övriga tillfällig ersättningsplatser	8	8	6									22
Övrigt	63	31	28	34	34	34	34	34	34	34	34	394
Summa år	121	598	607	515	349	240	211	149	181	34		3 039
Reinvesteringar	7	1	1	1	1	1	1	1	1	1		16
Totalt	128	599	608	516	350	241	212	150	182	35	-	3 055

Identifierade men ej definierade projekt uppgår till ca 800 mnr (Risåsgatan, Saltholmen, nytt p-hus Lindholmen, tillfälliga lösningar Valhalla). Total investeringsplan inrapporterad till SLK uppgår till ca 3 800 mnr.

Resultatutveckling



Utvecklingen av befintlig verksamhet visar på ett minskat resultat under perioden 2017-2020 till följd av att lönsamma parkeringsytor försvinner i samband med att staden exploateras samtidigt som kostnader för personal och utveckling ökar.

Investeringarnas resultatpåverkan beräknas vara negativ år 2018 och 2022 på grund av stora nedskrivningar i projekten Skeppsbron samt Lagerströmsplatsen.

Kassaflödena från de nya anläggningarna bidrar till positiv resultatutveckling i slutet av prognosperioden. Detta förutsätter att inga fler projekt med nedskrivningsbehov tillförs i investeringsprognosen.

Nyckeltal

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Rörelsemarginal	24%	20%	11%	9%	27%	13%	13%	16%	18%	17%	17%
Kassaflöde, mnkr	126	123	93	100	206	162	207	242	266	271	297
Soliditet	77%	67%	63%	52%	46%	35%	37%	40%	44%	48%	52%

Rörelsemarginalens utveckling minskar något under perioden men ligger ändå på en god nivå. Kassaflödena minskar under de investeringstunga åren men ökar i takt med att de nya anläggningarna tas i bruk. Soliditeten sjunker till som lägst 35% för att sedan åter igen stiga i slutet av prognosperioden.

Förslag på åtgärder för att uppnå långsiktig ekonomisk hållbarhet

- Utveckla nya affärsmodeller för att möta kundernas behov och beteenden
- Skapa en kostnadseffektiv organisation med en driftverksamhet där större delen av utförandet sker genom leverantörsavtal
- Säkerställa en balanserad långsiktig underhålls- och fastighetsutvecklingsplan i syfte att bevara fastighetsvärden över tid
- Skapa effektiva parkeringslösningar för såväl tillfälliga som långsiktiga behov med ett högt samnyttjande

Vi ser följande försvårande omständigheter i planeringen för en långsiktig ekonomisk hållbarhet:

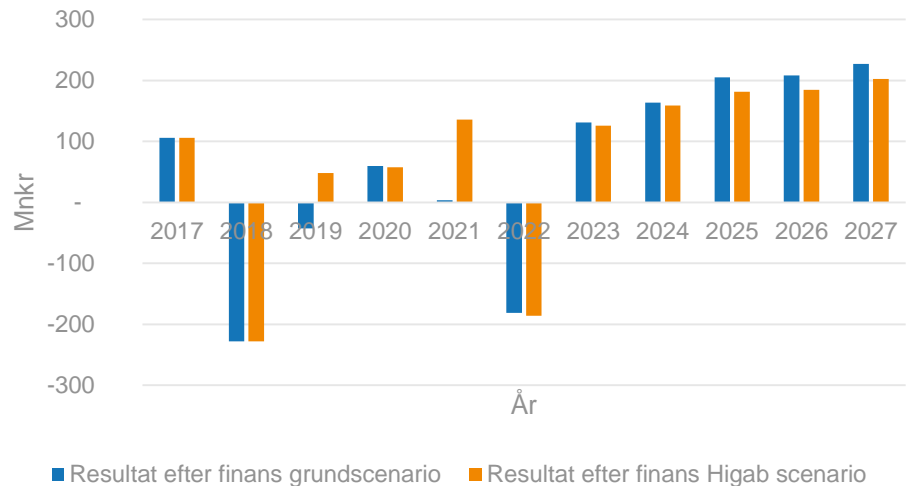
- Avsaknad av en tydlig styrning i komplexa projekt med flera aktörer
- Hanteringen av koncernbidrag och aktieägartillskott

Jämförelse med grundscenario

- Tillkommande projekt i grundscenario
- Hänsyn tagen till koncernbidrag och aktieägartillskott i grundscenario

Får påverkan i resultatutveckling och soliditet

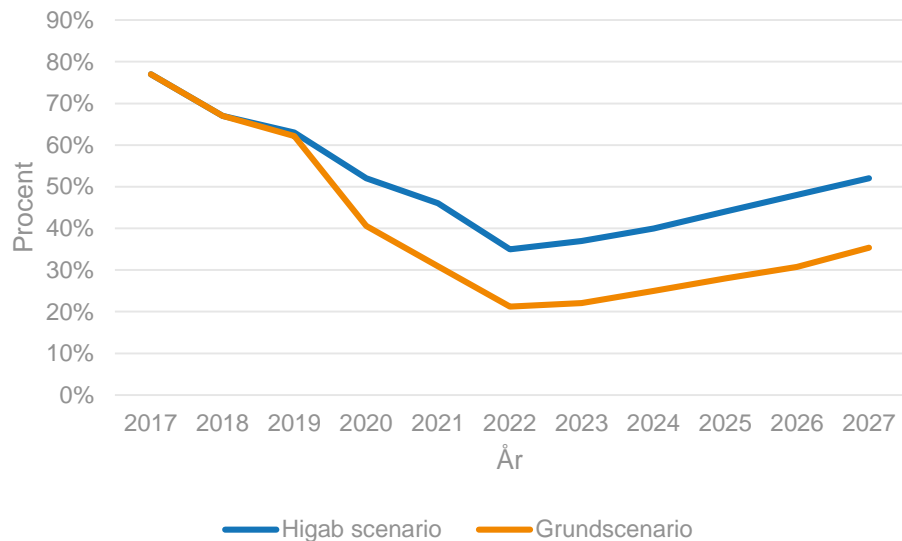
Resultatutveckling



Några av de projekt som finns med i grundscenariot får en betydligt större negativ resultatpåverkan åren 2019 och 2021 jämfört med de projekt som finns med i rapporten till Higab på grund av nedskrivningar.

I slutet av prognosperioden påverkas resultatet positivt av kassaflöden genererade av de tillkommande projekten.

Soliditet



Soliditeten sjunker till som lägst 20% i grundscenario jämfört med 35% i Higab-scenariot på grund av nedskrivningsbehov i tillkommande projekt i grundscenario.

I grundscenario har vi räknat med koncernbidrag(100%) och aktieägartillskott (50%) vilket påverkar soliditeten negativt.



GÖTEBORGS STADS
PARKERING AB