

**STYRELSEHANDLING nr 11  
2019-09-25**

**Information samverkan parkering, P-bolaget**

**Anteckning**

---

Till styrelsen för anteckning



## **Informationsärende -Samverkan Parkering -Administrativ förvaltning av GöteborgsLokalers parkeringar kan överlåtas till Parkeringsbolaget**

### **Bakgrund**

Sedan några år tillbaka förvaltar Parkeringsbolaget alla GöteborgsLokalers kundparkeringar. Parkeringsbolaget har försett fastigheterna med P-automater och tar hand om skyltning, övervakning och administrerar alla intäkter. För tjänsten betalar GöteborgsLokaler 50 % av intäkterna. Parkeringar som hyrs ut månadsvis via tillstånd eller via lokalhyreskontrakt har hittills administrerats av GöteborgsLokaler.

2018 fattade styrelsen i HIGAB beslut om att all parkering ska samordnas inom HIGAB-koncernen. Inga närmare anvisningar lämnades till hur parkeringen ska samverkas. Parkeringsbolaget har däremot tagit fram ett koncept för hur en samverkan kan se ut genom ett förslag till förvaltningsavtal som ska omfatta alla parkeringar inom koncernen. ”Avtal om rättigheten att utöva parkeringsverksamhet” beskriver Parkeringsbolagets tjänst och vad den kommer att kosta fastighetsägaren. HIGAB har undertecknat förvaltningsavtalet och under 2019 kommer de flesta av HIGABs parkeringsplatser överföras till Parkeringsbolaget.

### **Förvaltningsavtalet**

GöteborgsLokaler erbjuder en bemannad kundtjänst, parkeringsövervakning, en webb-baserad tillståndsförsäljning, skyltsättning, betalningsutrustning och service för denna, laddstolpar där det är tekniskt möjligt och låssystem till garage där det finns elportar. Kostnaden för tjänsterna uppgår till 50 % av redovisade intäkter.

Avtalet omfattar endast själva parkeringsverksamheten. Drift, teknisk förvaltning och underhåll för parkeringarna/ anläggningarna ska fortsättningsvis utföras av GöteborgsLokaler. Det innebär att elförbrukning, belysning, skötsel, övervakning genom väktartjänst eller kameror, portar, reparationer, underhåll och investeringar fortsatt kommer att ligga kvar hos GöteborgsLokaler.

### **Konsekvenser för GöteborgsLokaler**

GöteborgsLokaler äger 23 anläggningar som skulle kunna omfattas av det nya avtalet. Nettointäkter för de parkeringarna uppgår till 9,3 mnkr. Skulle Parkeringsbolagets förslag antas innebär det att GöteborgsLokaler tappar 4,7 mnkr årligen till arvodet. Parkeringsbolaget ser potential i flera av parkeringarna och menar att intäkterna skulle kunna ökas med 2 mnkr. Denna potential till hyreshöjning har GöteborgsLokaler också identifierat och hyresavtalen har sedan 2018 börjat höjas enligt en uppdragningsmodell.

GöteborgsLokaler är ett relativt litet bolag med ett stort och viktigt uppdrag. Omsättningen uppgick till 183 mnkr och det redovisade resultatet till 13,1 mnkr vid bokslutet 2018. De senaste tre åren har resultatet legat kring 10 mnkr. Att i det perspektivet tappa nästan 50 % av resultatet kommer att påverka verksamheten.

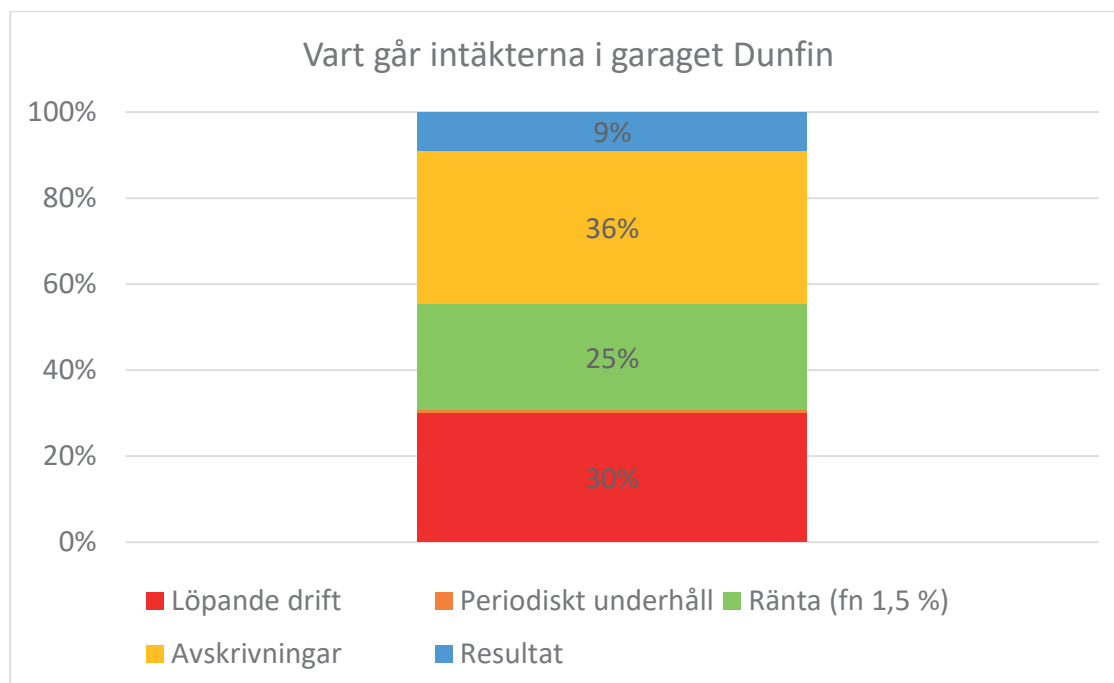
I GöteborgsLokaler finns det en person anställd som arbetar med uthyrning och administrering av parkeringsplatserna. Vid en övergång av administrationen till Parkeringsbolaget kvarstår ändå arbetsuppgifter. Parkeringsbolaget behöver förses med underlag så att rätt företag blir kvalificerade att köpa månadskort. Personen arbetar också med andra arbetsuppgifter vilket gör att övertalighet inte kommer att uppstå.

### Konsekvenser för parkeringsanläggningarna

Av de 23 anläggningar som är aktuella för övergång är 12 parkeringshus eller underjordiska garage. Att drifva och underhålla ett garage är betydligt mer kostsamt än att underhålla en asfalterad parkeringsplats. På Vårvädersgatan äger och förvaltar GöteborgsLokaler ett nyligen ombyggt garage med 35 platser som hyrs av hyresgästerna vid torget. Den totala hyresintäkten uppgår till cirka 37 000 årligen vilket innebär att hyresgästerna betalar 1 200 kr per plats och år. Ett nybyggt garage ovan mark kostar minst 1 700 kr per plats och år i drift och avsättning till periodiskt underhåll. Då ingår inte ränta och amortering. Exemplet vid Vårväderstorget visar att garaget visar negativa siffror redan före ett förvaltningsavtal som kostar 50 % av intäkterna. I våra anläggningar där hyresbetalningsförmågan är låg, kommer ett förvaltningsavtal med Parkeringsbolaget kräva täckning från andra delar av verksamheten.

### Ekonomiska konsekvenser vid ny- och ombyggnad av garage

Att bygga nytt eller totalrenovera ett parkeringshus är kostsamt. Intäkterna måste vara höga och driftkostnaderna låga för att ett tillräckligt kassaflöde ska kunna finansiera räntekostnader och avskrivning. Det nybyggda parkeringshuset Dunfin i Backa kan tjäna som exempel.



I garaget Dunfin kommer 61 % av intäkterna att gå till ränta och amortering. 9% av intäkterna används till vinst. 30 % av intäkterna går till drift där elförbrukning, reparationer, bevakning, ekonomisk förvaltning och administrativ förvaltning ingår. Avsättning för periodiskt underhåll är lågt de första åren, men kommer att öka med tiden. Om Parkeringsbolagets avtal skulle tillämpas i Dunfin, skulle den löpande driften sammantaget uppgå till minst 70 % av

intäkterna. Då återstår 30 % av intäkten att betala underhåll, ränta och amortering/avskrivning med. Mer än hälften av kostnaden för ränta, avskrivning och i förlängningen underhåll skulle behöva bekostas av andra fastigheter. Framöver kommer flera garage att beröras av ombyggnad. Garagen på Engelbrektsgatan, Blåsvädersgatan, Kortedala Torg och vid Bergsjön centrum står nu inför omfattande åtgärder. Ett avtal med Parkeringsbolaget skulle göra att inte heller dessa fastigheter kommer att kunna bära sina egna kostnader.

### **Överväganden**

GöteborgsLokaler är positiva till avtalets innehåll. Vi behöver tjänster som övervakning och skyltning i våra parkeringsanläggningar. Webb-baserade system för tillståndsförsäljning i kombination med SMS-parkering och appar ser vi som en positiv utveckling, även om vissa av våra anläggningar inte kan bära kostnaden för dessa. Däremot ställer vi oss undrande till Parkeringsbolagets prissättning.

GöteborgsLokalers parkeringsanläggningar ligger oftast bostadsnära eller i anslutning till de mindre lokala torgen. Intäkten per parkeringsplats är låg, i genomsnitt 560 kronor per plats och månad. Det finns inte mycket ekonomiskt utrymme för att finansiera renoveringar efter det att driftkostnaderna är betalda. Vissa av anläggningarna visar redan negativa resultat före underhåll. Med Parkeringsbolagets prissättning minskar vår möjlighet att förvalta och genomföra nödvändiga renoveringar utan att det går ut över andra viktiga uppdrag. När vi överväger avtalet med Parkeringsbolaget tvingas vi prioritera mellan parkeringslösningar eller väl fungerande torg.

Prissättningen påverkar GöteborgsLokalers resultat i hög grad. Ett inkomstbortfall på 4,7 mnkr motsvarar räntekostnaden för investeringar på 80 mnkr.

Det finns flera privata företag som erbjuder samma tjänster och i garaget Dunfin har vi nyligen handlat upp ett privat företag. Upplägget är i princip detsamma som Parkeringsbolagets erbjudande förutom att det privata bolaget inte tillhandahåller laddstolpar. Vi erfar att de privata företagens tjänster kostar runt 15 % av intäkterna, med en spridning om några procent upp eller ned.

GöteborgsLokaler kommer att arbeta för att Parkeringsbolaget marknadsanpassar sin prissättning och samtidigt ha möjlighet att undanta vissa anläggningar med ansträngd ekonomi. Ett annat alternativt är att parkeringsanläggningarna helt och hållet kvarstår i GöteborgsLokalers egna förvaltning.

**Förvaltnings AB GöteborgsLokaler**

**Robert Hörnqvist**  
VD