

## Budget 2022

### Resultaträkning med analys

#### Lokalkoncernens resultatrapport

Budget 2022

Resultatrapport	Budget	Prognos aug	Avvik	Utfall
(belopp i tkr)	2022	2021		2020
Intäkter	544 957	490 572	54 385	451 109
Driftskostnader	-301 143	-268 227	-32 916	-256 356
<b>Driftsnetto</b>	<b>243 814</b>	<b>222 345</b>	<b>21 469</b>	<b>194 753</b>
Av- och nedskrivningar	-45 568	-39 129	-6 439	-38 325
<b>Bruttoresultat</b>	<b>198 246</b>	<b>183 216</b>	<b>15 030</b>	<b>156 428</b>
Realisationsresultat sålda fastigheter	0	-8 000	8 000	-1 326
Centraladministration	-55 872	-55 828	-44	-46 966
Övriga rörelseintäkter	0	89	-89	549
Övriga rörelsekostnader	-27 815	-20 852	-6 963	-29 577
<b>Rörelseresultat</b>	<b>114 559</b>	<b>98 625</b>	<b>15 934</b>	<b>79 108</b>
Finansnetto	0	1 865	-1 865	3 364
<b>RESULTAT</b>	<b>114 559</b>	<b>100 490</b>	<b>14 069</b>	<b>82 472</b>

### Kommentarer till budget 2022 jämfört med prognos augusti 2021

Efter drygt 1 ½ år med osäkra intäkter ser vi nu att beläggning och intäkter är i nivå med 2019. Bolaget budgeterar intäkter utifrån ett normalår med hänsyn tagen till prisjusteringar men också med en viss osäkerhetsmarginal i förändrat kundbeteende. De högre intäkterna innebär att vi nu kan ta tag i projekt och aktiviteter som fått pausats i avvaktan på säkrare tider.

Vi kommer 2022 att fokusera på att åtgärda det eftersatta underhållet som uppstått i ett flertal fastigheter bland annat i parkeringshusen Focus och Pedagogen, och som även identifierats av stadsrevisionen.

Bolaget har även ett eftersatt underhåll i befintliga it-system vilket innebär en betydande risk för störningar, begränsningar och merarbeten vilket kan få konsekvenser i form av förlorade intäkter och ökade kostnader. I samband med PWC granskning av intäktsflöden 2021 identifierades en risk i att felaktig fördelning av intäkter mellan Parkeringsbolaget och affärspartners kan uppstå med nuvarande system och rutiner. Under 2022 kommer ett arbete att startas upp i att utveckla och modernisera systemen till ny teknik.

Fokus kommer även att finnas på våra pågående och kommande investeringsprojekt där styrning, ledning och beställarkompetens behöver utvecklas i gränssnittet med Higab. Även fortsatt satsning på elladdning kommer att prioriteras 2022.

Sammantaget kommer ovan fokusområden innebära ökade underhållskostnader samt ökade personal- och konsultkostnader. Ökningen är dock gjord med noga avvägning utifrån vårt rörelsemarginalsmål. Vår föreslagna budget innebär en rörelsemarginal på 21%, dvs 1 procentenhet högre än angivet mål i ägardirektivet.

En omfördelning av resurser är också gjord vilket innebär en avvikelse mellan de olika resultatraderna i ovan redovisade sammanställning avseende personal- och konsultkostnader.

**Resultatet efter finansiella poster uppgår till 114,6 mnkr vilket är ca 14,0 mnkr högre än senast beslutad prognos för 2021.**

**Budgerade intäkter** uppgår till 545,0 mnkr vilket är ca 54,4 mnkr högre än prognos 2 och beror främst på högre parkeringsintäkter med 50,2 mnkr, följt av högre övervakningsintäkter med ca 3,8 mnkr.

De högre parkeringsintäkterna är huvudsakligen ett resultat av högre intäkter från *besöksparkering* med ca 45,3 mnkr. Avtalsprodukterna, *tillstånd och förhyrda*, väntas bidra med ca 2,1 mnkr i ökade intäkter och påverkas positivt av föreslagna prisjusteringar.

*Driftskostnader* är ca 32,9 mnkr högre än prognos vilket främst förklaras av att de rörliga kostnaderna ökar med ca 17 mnkr. Högre arrendeavgifter till bolagets affärspartners ökar samt kostnader för övervakning och transaktioner ökar till följd de högre parkeringstäkterna.

En annan bidragande orsak till de högre driftskostnaderna är ökade *underhållskostnader* vilka är ca 9 mnkr högre än prognos.

*Personalkostnader och övrig driftadministration* är ca 5,5 mnkr högre än prognos. Det förklaras av högre personalkostnader samt en högre kostnad för kundtjänst till följd av högre volymer av inkommande ärenden och kundsamtal.

*Av- och nedskrivningar* är ca 6,4 mnkr högre vilket främst beror på ökade investeringar i parkeringsinventarier såsom realtidssystem, elladdning och trygghetskameror. Därutöver påbörjas avskrivning av P-hus Heden då detta planeras att tas i bruk under hösten 2022.

*Realisationsresultat sålda fastigheter* är 8 mnkr högre än prognos. Det beror på en prognostiserad kostnad 2021 för rivning av Snipan.

*Utvecklingskostnader* är ca 7,0 mnkr högre vilket främst är en följd av de utvecklingsinsatser bolaget kommer att fokusera på under år 2022. Ungefär hälften av avvikelsen utgörs av en omfördelning av resurser. Budgeten innehåller även en kostnad avseende tillfällig resursförstärkning i samband med förlorad nyckelkompetens.

*Finansnettot* är ca 1,9 mnkr lägre än prognos på grund av ej budgeterat finansnetto.

## Balans och Nyckeltal

Budget 2022

(belopp i tkr)

RR	2022	2021	2020	2019	2018
	(BU)	(P8)			
Intäkter	544 957	490 572	451 109	523 400	501 519
Driftskostnader	-301 143	-268 227	-256 356	-275 994	-197 368
<b>Driftsnetto</b>	<b>243 814</b>	<b>222 345</b>	<b>194 753</b>	<b>247 406</b>	<b>304 151</b>
Av- och nedskrivningar	-45 568	-39 129	-38 325	-31 528	-47 638
<b>Bruttoresultat</b>	<b>198 246</b>	<b>183 216</b>	<b>156 428</b>	<b>215 878</b>	<b>256 513</b>
Realisationsresultat sålda fastigheter	0	-8 000	-1 326		
Centraladministration	-55 872	-55 828	-46 966	-56 497	-152 827
Övriga rörelseintäkter	0	89	549	196	
Övriga rörelsekostnader	-27 815	-20 852	-29 577	-47 657	-3 272
<b>Rörelseresultat</b>	<b>114 559</b>	<b>98 625</b>	<b>79 108</b>	<b>111 920</b>	<b>100 414</b>
Finansnetto	0	1 865	3 364	1 590	25
<b>Resultat före skatt och bokslutsdisp</b>	<b>114 559</b>	<b>100 490</b>	<b>82 472</b>	<b>113 510</b>	<b>100 439</b>

BR	2022	2021	2020	2019	2018
	(BU)	(P8)			
Anläggningstillgångar	1 170 063	786 039	527 391	509 436	466 222
Omsättningstillgångar	290 502	625 312	769 912	748 356	821 106
<b>Tillgångar</b>	<b>1 460 565</b>	<b>1 411 351</b>	<b>1 297 303</b>	<b>1 257 792</b>	<b>1 287 328</b>
Eget Kapital	1 210 565	1 153 286	1 125 657	1 098 989	1 014 158
Obeskattade reserver	0		0	0	20 800
Avsättningar	0	8 065	0		0
Långfristiga skulder räntebärande	0	0	0	0	0
Kortfristiga skulder räntebärande	0	0	0	0	0
Kortfristiga skulder	250 000	250 000	171 646	158 803	252 370
<b>Skulder och EK</b>	<b>1 460 565</b>	<b>1 411 351</b>	<b>1 297 303</b>	<b>1 257 792</b>	<b>1 287 328</b>

Nyckeltal*	2022	2021	2020	2019	2018
	(BU)	(P8)			
Rörelsemarginal	21%	20%	18%	21%	20%
Nettomarginal	21%	20%	18%	22%	20%
Kassalikviditet	116%	250%	449%	471%	325%
Soliditet (synlig)	83%	82%	87%	87%	79%
Soliditet (justerad)	92%	92%	95%	95%	91%
Direktavkastning på kommersiella fastigheter*					
<del>Avkastning på sysselsatt kapital</del>					
Bokfört värde fastigheter	390 000	324 000	342 953	336 455	317 168
Marknadsvärde fastigheter	2 370 000	2 330 000	2 348 000	2 440 000	2 227 000
Intäkter från Göteborgs Stad	42 000	37 000	34 467	39 300	38 856
Intern nettoomsättning	8%	8%	8%	8%	8%
Kassaflöde från löpande verksamheten	274 683	162 139	144 532	180 403	143 262
Bruttoinvesteringar	403 076	313 464	57 884	77 226	85 440
Belåningsgrad, %	0%	0%	0%	0%	0%
Lönekostnader exkl arvoden	53 208	49 119	46 507	51 954	44 126
Anställda	93	89	82	91	85
Årsarbetare	87,5	85,0	88,0	90,0	80,5
Nöjd Medarbetar Index (NMI)	0	0	0	0	58
Hållbart Medarbetar Engagemang (HME)	80	80	77	0	75
Uthyrningsbar yta, kvm	14 615	14 615	14 615	14 615	14 615
Uthyrningsgrad lokalyta, %	100%	100%	100%	100%	100%
Förvaltade p-platser, antal	50 277	47 849	48 421	48 468	46 423
Nöjd Kund Index (NKI)	80	83	78	79	80

## Kommentarer till balansräkning och nyckeltal

### Omsättnings- och resultatutveckling

Under de inledande månaderna av 2021 har pandemin, och restriktioner relaterade till Covid-19, haft en betydande negativ effekt på besöksparkeringar i staden. Sedan sommaren 2021 har parkeringsaktiviteten ökat markant och börjar återgå till mer normala nivåer. För 2022 förväntas ytterligare förbättringar även om en viss osäkerhet kvarstår i stadens mest centrala zoner. En identifierad risk är eventuella beteendeförändringar för resande och parkering framöver, något som skulle kunna påverka besöksintäkterna negativt. I budgeten för 2022 antas beläggningen därför blir något lägre än ett normalår i stadens centrala delar men betydligt högre än för 2020 och 2021. Föreslagen prishöjning av besökstaxor väntas bidra positivt med ca 9,1 mnkr.

Den kommuninterna omsättningen har ingen väsentlig påverkan på bolagets totala resultat.

### Soliditet

Bolaget visar på fortsatt hög soliditet, 83 % år 22. Den justerade soliditeten, dvs med hänsyn tagen till de övervärden som finns beräknas uppgå till 92% och står sig väl i förhållande till soliditetskravet på 50% och i jämförelse med liknande aktörer i branschen, även med hänsyn tagen till den 10-åriga investeringsprognosen.

### Marknadsvärdering

Bolaget har ett marknadsvärde som överstiger bokfört värde med ca 2 miljarder kronor.

### Medarbetare

Antal årsarbetare uppgår till 87,5 i budget 2022 vilket är en ökning med 2,5 jämfört med prognos 2021. Ökningen beror på senarelagda rekryteringar till följd av ny vd samt resursförstärkning bland annat på grund av pågående och kommande investeringsprojekt där styrning, ledning och beställarkompetens behöver utvecklas i gränssnittet med Higab.

### NKI

Arbete sker kontinuerligt med att ta del av våra kunders upplevelse av mötet med kundtjänstorganisationen och Parkerings Göteborg. Kundernas synpunkter tas vidare inom bolaget för att utveckla och förbättra vårt arbetssätt och våra erbjudanden för att ständigt förbättra oss och möta dagens och framtidens behov. Under 2021 så har NKI för Parkerings Göteborg visat en positiv uppåtgående trend. Det positiva utfallet är ett resultat av ett långsiktigt förbättringsarbete med ständiga förbättringar utifrån våra kunders synpunkter och upplevda problem. Bolaget har även under sommaren genomfört en kundundersökning över hela kundbas för att mäta NKI i syfte att förbättra och att bibehålla nöjda kunder.

### HME

För att fånga medarbetarnas upplevda nöjdhet och arbetsmiljö deltar vi i Stadens NMI. Senaste HME 2020 var 77 och värdet behöver förbättras, målet för 2021 och 2022 är 80. Som komplement till stadens NMI-enkät finns ett behov av att under 2021/2022 vidareutveckla ett användande av pulsmätningar för snabb återkoppling. Bolaget är angeläget om att bibehålla den låga sjukfrånvaron <3%.

### Framåtriktad utblick och osäkerhetsfaktorer

Bolagets totala investeringsbehov under perioden 2022 - 2031 uppgår till ca 3,5 miljarder kronor. Tyngdpunkten av investeringarna beräknas falla ut under åren 2022 - 2025.

Investeringsbedömningen inkluderar såväl beslutade som planerade projekt varför det finns ett utrymme för justeringar om behov av sådana skulle uppstå.

En stor del av investeringarna beräknas kunna finansieras med egna medel men även med lån. Lånebehov beräknas uppstå år 2024 – 2026 för att därefter amorteras ner. Lånen uppgår som mest till drygt 1 miljard. Detta förutsätter att inga nya investeringsprojekt tillkommer under planperioden. Bolaget har idag inga lån och många års samlade vinster vilket bidrar till en hög soliditet som uppgår till 83 %. Bolagets ekonomiska utveckling av befintlig verksamhet ihop med den 10-åriga investeringsprognosen innebär en minskad soliditet, dock som lägst ca 40% år 2026 vilket beror på en starkt växande balansomslutning till följd av de nya anläggningar som kommer att byggas, i kombination med nedskrivningar.

#### Ekonomiska risker

- Risk i framtida intäktsbedömningar till följd av eventuella beteendeförändringar för resande och parkering framöver.
- Risk att bolagets långsiktiga ekonomiska förmåga försvagas om bolaget inte ges möjlighet av staden att även investera i anläggningar med goda ekonomiska förutsättningar i syfte att skapa en balans mellan lönsamma och olönsamma projekt.
- Risk att bolagets långsiktiga ekonomiska förmåga försvagas genom att de ekonomiska förutsättningarna för parkeringsanläggningar inte tillräckligt beaktas i de tidiga skedena i stadsutvecklingen.
- Risk att bolagets ekonomiska förmåga försvagas i ett kortare perspektiv då tillgängligheten periodvis kommer att lösas med tillfälliga anläggningar med osäkerhet kopplad till lokalisering, investering och avskrivningstid.
- Risk i att lönsamma anläggningar på stadens markreserv tas i anspråk för annat ändamål i stadsutvecklingen utan att bolaget ges möjlighet att investera i anläggningar med motsvarande lönsamhet.