

## Budget 2023

### Resultaträkning med analys

#### Lokalkoncernens resultatrapport

Budget 2023

Resultatrapport	Budget	Prognos aug	Avvik	Utfall
(belopp i tkr)	2023	2022		2021
Intäkter	604 537	562 618	41 919	504 037
Driftskostnader	-334 071	-306 539	-27 532	-266 337
<b>Driftsnetto</b>	<b>270 465</b>	<b>256 079</b>	<b>14 387</b>	<b>237 700</b>
Av- och nedskrivningar	-57 355	-42 158	-15 197	-39 625
<b>Bruttoresultat</b>	<b>213 111</b>	<b>213 921</b>	<b>-810</b>	<b>198 074</b>
Realisationsresultat sålda fastigheter		-4	4	-3 172
Centraladministration	-59 559	-55 737	-3 822	-52 695
Övriga rörelseintäkter		871	-871	5 165
Övriga rörelsekostnader	-28 932	-25 772	-3 160	-20 726
<b>Rörelseresultat</b>	<b>124 620</b>	<b>133 279</b>	<b>-8 659</b>	<b>126 646</b>
Finansnetto		110 900	-110 900	3 071
<b>RESULTAT</b>	<b>124 620</b>	<b>244 179</b>	<b>-119 559</b>	<b>129 717</b>

### Kommentarer till budget 2023 jämfört med prognos augusti 2022

I budgeten för 2023 har identifierats en osäkerhet i beteendet för resande och parkering i samband med en eventuellt kommande lågkonjunktur. Läget är svårbedömt men beläggning och intäkter är budgeterat med hänsyn tagen till föreslagen prisjustering och efter en försiktig normalnivå i beläggning.

Bolaget kommer under 2023 att fortsätta det arbete som har startats upp under 2022 med att utveckla och modernisera befintliga it-system till ny teknik. Åtgärderna är nödvändiga för att undvika risk för störningar, begränsningar och merarbeten vilket kan få konsekvenser i form av förlorade intäkter och ökade kostnader. Anpassningar i it-systemen behövs även för att kunna leverera de tjänster som efterfrågas i de nya affärerna med trafikkontoret, Framtidenkoncernen och Göteborg Energi.

Vi kommer under året även fortsätta att fokusera på att åtgärda det eftersatta underhållet som uppstått i ett flertal fastigheter. Likaså kommer arbetet med att utveckla styrning, ledning och beställarkompetens i gränssnittet med Higab fortsätta när det gäller pågående och kommande investeringsprojekt

Sammantaget kommer nämnda fokusområden innebära ökade kostnader. Ökningen är dock gjord med en noga avvägning utifrån vårt rörelsemarginalsmål. Vår föreslagna budget innebär en rörelsemarginal på 20,6%

**Resultatet efter finansiella poster uppgår till 124,6 mnkr vilket är ca 120 mnkr lägre än senast beslutad prognos för 2022.**

**Budgeterade intäkter** uppgår till 604,5 mnkr vilket är ca 41,9 mnkr högre än prognos augusti. Den högre prognosen beror främst på högre parkeringsintäkter.

De högre parkeringsintäkterna är huvudsakligen ett resultat av högre intäkter från besöksparkering med ca 30,1 mnkr till följd av föreslagen taxehöjning. Därutöver är prognosen för 2022 låg på grund av pandemins negativa påverkan på intäkterna under årets första månader. Under 2023 budgeteras även intäkter för nya parkeringsanläggningar på Heden, Liseberg och Polstjärnegatan samtidigt som intäkter försvinner i samband med försäljning av parkeringshuset Gösta Rahm.

**Driftskostnaderna** uppgår till 334,1 mnkr vilket är ca 27,5 mnkr högre än prognos. Underhållskostnaderna är ca 8,8 mnkr högre och förklaras främst av omfattande underhållsåtgärder på bland annat parkeringshus Tomtegatan, Per Dubbsgatan, Bergsgatan samt Focus-lokaler. Kostnaderna ökar även generellt till följd av högre priser för arbetsmaterial och arbetskostnad.

I övrigt är budgeterade driftskostnader högre på grund av högre IT-kostnader till följd av fortsatta utvecklingsinsatser i att modernisera befintliga IT-system till ny teknik. Även personalkostnaderna ökar på grund av tidsförskjutning av ersättningsrekryteringar samt budgeterad löneökning. Ökade elkostnader är också en bidragande orsak till de ökade driftskostnaderna.

**Av- och nedskrivningarna** uppgår till 57,4 mnkr vilket är ca 15,2 mnkr högre än prognos. Detta beror främst på de nya parkeringsanläggningarna. Därutöver genomförs fortsatta investeringar i parkeringsinventarier såsom realtidssystem och elladdning.

**Centraladministration** uppgår till 59,6 vilket är 3,8 mnkr högre än prognos. Det beror främst på budgeterad löneökning samt högre kostnad för kommunikations- och marknadsföringsåtgärder.

**Övriga rörelsekostnader** uppgår till 28,9, ca 3,2 mnkr högre än prognos och är främst en följd av de utvecklingsinsatser som bolaget fortsatt kommer att fokusera på under 2023.

**Finansnettot** är ca 110,9 mnkr lägre och detta beror främst på en realisationsvinst från försäljning av aktier i bolag förvärvat av Akademiska Hus med tillhörande fastighet Lorensberg 24:2 (Gösta Rahm) som genomförts under 2022.

## Kommentarer till balansräkning och nyckeltal

### Balans och Nyckeltal

(belopp i tkr)					
					Budget 2023
RR	2023	2022	2021	2020	2019
	(BU)	(P8)			
Intäkter	604 537	562 618	504 037	451 109	523 400
Driftskostnader	-334 071	-306 539	-266 337	-255 824	-275 806
<b>Driftsnetto</b>	<b>270 465</b>	<b>256 079</b>	<b>237 700</b>	<b>195 285</b>	<b>247 594</b>
Av- och nedskrivningar	-57 355	-42 158	-39 625	-38 325	-31 528
<b>Bruttoresultat</b>	<b>213 111</b>	<b>213 921</b>	<b>198 074</b>	<b>156 961</b>	<b>216 066</b>
Realisationsresultat sålda fastigheter	0	-4	-3 172	-1 326	
Centraladministration	-59 559	-55 737	-52 695	-46 966	-55 780
Övriga rörelseintäkter	0	871	5 165	549	196
Övriga rörelsekostnader	-28 932	-25 772	-20 726	-30 108	-48 563
<b>Rörelseresultat</b>	<b>124 620</b>	<b>133 279</b>	<b>126 646</b>	<b>79 109</b>	<b>111 920</b>
Finansnetto	0	110 900	3 071	3 364	1 590
<b>Resultat före skatt och bokslutsdisp</b>	<b>124 620</b>	<b>244 179</b>	<b>129 717</b>	<b>82 473</b>	<b>113 510</b>

  

BR	2023	2022	2021	2020	2019
	(BU)	(P8)			
Anläggningstillgångar	1 308 441	1 152 121	770 367	527 391	509 436
Omsättningstillgångar	350 386	509 036	653 973	769 912	748 356
<b>Tillgångar</b>	<b>1 658 827</b>	<b>1 661 157</b>	<b>1 424 340</b>	<b>1 297 303</b>	<b>1 257 792</b>
Eget Kapital	1 358 809	1 296 499	1 150 502	1 125 657	1 098 989
Obeskattade reserver	0	0	0	0	0
Avsättningar	0	0	0	0	0
Långfristiga skulder räntebärande	0	0	0	0	0
Kortfristiga skulder räntebärande	0	0	0	0	0
Kortfristiga skulder	300 018	364 658	273 838	171 646	158 803
<b>Skulder och EK</b>	<b>1 658 827</b>	<b>1 661 157</b>	<b>1 424 340</b>	<b>1 297 303</b>	<b>1 257 792</b>

  

Nyckeltal*	2023	2022	2021	2020	2019
	(BU)	(P8)			
Rörelsemarginal	21%	24%	25%	18%	21%
Nettomarginal	21%	43%	25%	18%	22%
Kassalikviditet	117%	140%	239%	449%	471%
Soliditet (synlig)	82%	78%	81%	87%	87%
Soliditet (justerad)	92%	90%	91%	93%	95%
Direktavkastning på kommersiella fastigheter*					
Bokfört värde fastigheter	821 328	421 273	364 074	342 953	336 455
Marknadsvärde fastigheter	3 218 350	2 743 500	2 704 000	2 348 000	2 440 000
Intäkter från Göteborgs Stad	48 362	45 664	41 331	34 467	39 300
Intern nettoomsättning	8%	8%	8%	8%	8%
Kassaflöde från löpande verksamheten	176 772	181 874	204 466	144 532	180 403
Bruttoinvesteringar	225 674	340 435	281 800	57 884	77 226
Belåningsgrad, %	0%	0%	0%	0%	0%
Lönekostnader exkl arvoden	55 986	49 068	48 220	46 507	51 954
Anställda	93	92	91	82	91
Årsarbetare	91	84	89	88	90
Nöjd Medarbetar Index (NMI)	0	0	0	0	0
Hållbart Medarbetar Engagemang (HME)	81	81	76	77	0
Uthyrningsbar yta, kvm	14 845	14 615	14 615	14 615	14 615
Uthyrningsgrad lokalyta, %	99%	100%	100%	100%	100%
Förvaltade p-platser, antal	49 584	49 127	48 768	48 421	50 308
Nöjd Kund Index (NKI)	80	0	78	78	79

## **Omsättnings- och resultatutveckling**

Året 2022 inleddes med fortsatt negativ påverkan på besöksintäkterna till följd av Covid-19. I samband med att restriktionerna slopades i februari återgick beläggning och intäkter till normala, budgeterade nivåer. Under sommarmånaderna och hösten har intäkterna från besöksparkering varit högre än förväntat vilket främst beror på att många stora evenemang som pausats föregående år genomförts. I budgeten för 2023 har identifierats en osäkerhet i beteendet för resande och parkering i samband med en eventuellt kommande lågkonjunktur. Läget är svårbedömt men beläggning och intäkter är budgeterat efter en försiktig normalnivå. Föreslagen prishöjning av besökstaxor väntas bidra positivt med ca 14,5 mnkr och prishöjningen av parkeringsavtalen bidrar med ca 3,4 mnkr. De nya anläggningarna på Heden, Liseberg och Polstjärnegatan får en positiv påverkan på intäkter och resultat men samtidigt minskar intäkterna till följd av försäljning av parkeringshuset på Gösta Rahms gata samt andra ytor som tas i anspråk i samband med stadsutvecklingen.

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

## **Soliditet**

Bolaget visar på fortsatt hög soliditet, 82% år 2023. 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%.

## **Marknadsvärdering**

Bolaget har ett marknadsvärde som överstiger bokfört värde med ca 2,4 miljarder kronor.

## **Medarbetare**

Antal årsarbetare uppgår till 91 i budget 2023 vilket är en ökning med 7 jämfört med prognos 2022. Ökningen beror på senarelagda ersättningsrekryteringar.

## **NKI**

Arbete sker kontinuerligt med att ta del av våra kunders upplevelse av mötet med kundtjänst-organisationen och Parkering 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 2022 har vårt avtal med vår leverantör kring NKI undersökningar gått ut och stadens upphandling kring telefoni har dragit ut på tiden. Vi har därför ingen data för NKI för stora delar av året. Samtidigt fortsätter vårt långsiktiga och systematiska förbättringsarbete med ständiga förbättringar utifrån våra kunders synpunkter och upplevda problem. Under november kommer vi att införa NKI i några av våra kundkanaler.

## HME

Senaste HME 2021 var 76. Målet för 2022 och 2023 är 81. Som komplement till stadens medarbetarenkät finns ett behov att under 2022/2023 vidareutveckla ett användande av pulsmätningar för snabb återkoppling. HME dialog-, handlingsplan- och uppföljning är genomförda på alla avdelningar. Bolaget är angeläget om att bibehålla den låga sjukfrånvaron på <3%.

## Framåtriktad utblick och osäkerhetsfaktorer

Bolagets totala investeringsbehov under perioden 2023 - 2032 uppgår till knappt 3 miljarder kronor. Tyngdpunkten av investeringarna beräknas falla ut under åren 2025 - 2026. 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. Ett lånebehov beräknas dock uppstå år 2025 - 2026 för att därefter amorteras ner. Bolaget har idag inga lån och många års samlade vinster vilket bidrar till en hög soliditet som uppgår till 82 %.

## 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 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.