

## Budget 2024

### 1 Resultaträkning med analys

Resultatrapport	Budget	Prognos aug	Avvik	Utfall
(belopp i tkr)	2024	2023		2022
Intäkter	667 810	623 947	43 863	573 166
Driftskostnader	-356 196	-332 316	-23 880	-301 082
<b>Driftsnetto</b>	<b>311 614</b>	<b>291 631</b>	<b>19 983</b>	<b>272 084</b>
Av- och nedskrivningar	-66 152	-76 596	10 444	-51 286
<b>Bruttoresultat</b>	<b>245 462</b>	<b>215 035</b>	<b>30 427</b>	<b>220 798</b>
Realisationsresultat sålda fastigheter	0	0	0	0
Centraladministration	-62 770	-58 494	-4 276	-53 694
Övriga rörelseintäkter	0	82	-82	1 597
Övriga rörelsekostnader	-31 285	-42 929	11 644	-25 613
<b>Rörelseresultat</b>	<b>151 407</b>	<b>113 694</b>	<b>37 713</b>	<b>143 088</b>
Finansnetto	0	7 811	-7 811	115 322
<b>RESULTAT</b>	<b>151 407</b>	<b>121 505</b>	<b>29 902</b>	<b>258 410</b>

#### 1.1 Kommentarer till budget 2024 jämfört med prognos augusti 2023

Arbetet med budgeten för 2024 har påverkats av det rådande omvärldsläget med en osäkerhet avseende kostnadsutveckling och beteende för resande och parkering. Intäkter har budgeterats med hänsyn tagen till föreslagen prisjustering och med en försiktighet avseende beläggning.

Bolaget kommer under 2024 att fortsätta arbetet med att utveckla och modernisera befintliga it-system. Åtgärderna syftar till att minska risker för störningar, begränsningar och merarbeten vilka kan innebära 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 stadsmiljöförvaltningen, Framtidenkoncernen och Göteborg Energi.

Fokus kommer även att vara på att utveckla arbetssätt för att säkra elladdning för kunderna.

Under det kommande året planerar bolaget även för fortsatt arbete med att underhålla och utveckla fastigheter i syfte att bibehålla och öka värdet.

Sammantaget kommer nämnda fokusområden innebära ökade kostnader. Ökningen är dock gjord med en noga avvägning utifrån bolagets rörelsemarginalsmål. Den föreslagna budgeten innebär en rörelsemarginal på 22,7%.

**Resultatet efter finansiella poster uppgår till 151,4 mnkr vilket är 37,7 mnkr högre än senast beslutad prognos för 2023.**

**Budgeterade intäkter** uppgår till 667,8 mnkr vilket är 43,9 mnkr högre än prognos.

De högre parkeringsintäkterna är huvudsakligen ett resultat av högre intäkter från besöksparkering med 32,6 mnkr. Detta till följd av föreslagen taxehöjning vilken beräknas innebära ökade intäkter med 21,4 mnkr. Prisjusteringarna innebär främst högre taxor i stadens centrala delar. I samband med framtagandet av de föreslagna taxorna har jämförelser gjorts med lokala aktörer och andra större städer i syfte att uppnå marknadsanpassning av bolagets taxor.

Under 2024 budgeteras intäkter från de nya parkeringsanläggningarna Liseberg Södra och Andromedagatan med helårseffekt. Vidare beräknas tillkomsten av World of Volvo samt Oceana innebära intäktsförstärkning till den nya anläggningen Liseberg Södra. Den planerade anläggningen P-centralen beräknas också generera tillkommande intäkter.

**Driftkostnaderna** uppgår till 356,2 mnkr vilket är 23,9 mnkr högre än prognos.

De ökade kostnaderna är delvis en följd av de nya anläggningarna samt el- och leasingkostnader avseende Göteborg Energis laddstolpar vilka migrerades under våren 2023. Tillkommande kostnader under 2024 finns också för ny affär med stadsmiljöförvaltningen avseende kameraövervakning av stadens pendelparkeringar. Vidare ökar kostnaderna för fastighetsskatt avseende den nya anläggningen Liseberg Södra genom nytt taxeringsunderlag.

Driftkostnaderna ökar också genom underhållsåtgärder för bland annat Focusgallerian där en större ombyggnation planeras under året. Högre personalkostnader till följd av årlig lönerevision och färre vakanser bidrar också till driftkostnadernas ökning.

Arrendekostnaderna är högre än prognos då ersättningen till bolagets affärspartners ökar till följd av högre intäkter.

**Av- och nedskrivningarna** uppgår till 66,2 mnkr vilket är 10,4 mnkr lägre än prognos. Detta beror främst på de nedskrivningar som under 2023 gjorts avseende upparbetade utgifter för projektet Skeppsbron. Under 2024 ökar avskrivningarna till följd av de nya parkeringsanläggningarna. Därutöver genomförs fortsatta investeringar i parkeringsinventarier såsom realtidssystem, elladdning och trygghetskameror.

**Centraladministration** uppgår till 62,8 mnr vilket är 4,3 mnr högre än prognos. Det beror huvudsakligen på budgeterad löneökning, personal som återkommer från tjänstledighet samt högre hyreskostnad för kontorslokaler till följd av ombyggnation.

**Övriga rörelsekostnader** uppgår till 31,3 mnr vilket är en minskning med 11,6 mnr jämfört med prognos. Den högre kostnadsnivån under 2023 är en följd av utrangering av ett stort antal betalautomater samt komponentbyte i kvarvarande automater, detta arbete beräknas vara slutfört innan årsskiftet.

**Finansnettot** är 7,8 mnr lägre då denna post ej budgeteras och ränteintäkter erhållits under 2023 till följd av god likviditet och ett högre ränteläge.

## Balans och Nyckeltal

(belopp i tkr)					
					Budget 2024
RR	2024	2023	2022	2021	2020
	(BU)	(P8)			
Intäkter	667 810	623 947	573 166	504 037	451 109
Driftskostnader	-356 196	-332 316	-301 082	-266 337	-255 824
<b>Driftsnetto</b>	<b>311 614</b>	<b>291 631</b>	<b>272 084</b>	<b>237 700</b>	<b>195 285</b>
Av- och nedskrivningar	-66 152	-76 596	-51 286	-39 625	-38 325
<b>Bruttoresultat</b>	<b>245 462</b>	<b>215 035</b>	<b>220 798</b>	<b>198 075</b>	<b>156 960</b>
Realisationsresultat sålda fastigheter	0	0	0	-52 695	-46 966
Centraladministration	-62 770	-58 494	-53 694	-3 172	-1 326
Övriga rörelseintäkter	0	82	1 597	5 165	549
Övriga rörelsekostnader	-31 285	-42 929	-25 613	-20 726	-30 108
<b>Rörelseresultat</b>	<b>151 407</b>	<b>113 694</b>	<b>143 088</b>	<b>126 647</b>	<b>79 109</b>
Finansnetto	0	7 811	115 322	3 071	3 364
<b>Resultat före skatt och bokslutsdisp</b>	<b>151 407</b>	<b>121 505</b>	<b>258 410</b>	<b>129 718</b>	<b>82 473</b>

BR	2024	2023	2022	2021	2020
	(BU)	(P8)			
Anläggningstillgångar	1 317 114	1 161 622	1 067 444	770 367	527 391
Omsättningstillgångar	372 928	452 793	558 008	653 973	769 912
<b>Tillgångar</b>	<b>1 690 042</b>	<b>1 614 415</b>	<b>1 625 452</b>	<b>1 424 340</b>	<b>1 297 303</b>
Eget Kapital	1 385 338	1 309 634	1 303 881	1 150 502	1 125 657
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	304 704	304 781	321 571	273 838	171 646
<b>Skulder och EK</b>	<b>1 690 042</b>	<b>1 614 415</b>	<b>1 625 452</b>	<b>1 424 340</b>	<b>1 297 303</b>

Nyckeltal*	2024	2023	2022	2021	2020
	(BU)	(P8)			
Rörelsemarginal, %	23%	18%	25%	25%	18%
Nettomarginal, %	23%	19%	45%	25%	18%
Kassalikviditet, tkr	122%	149%	174%	239%	449%
Soliditet (synlig), %	82%	81%	80%	81%	87%
Soliditet (justerad), %	94%	91%	92%	91%	93%
Bokfört värde fastigheter, tkr	620 356	686 508	383 296	342 953	336 455
Marknadsvärde fastigheter, tkr	3 094 000	2 949 000	2 830 000	2 704 000	2 348 000
Intäkter från Göteborgs Stad	53 000	50 000	45 664	41 331	34 467
Intern nettoomsättning	8%	8%	8%	8%	8%
Kassaflöde från löpande verksamheten, tkr	217	199	217	204	145
Bruttoinvesteringar, tkr	205	187	302	282	58
Lån, tkr	0	0	0	0	0
Belåningsgrad, %	0%	0%	0%	0%	0%
Lönekostnader exkl arvoden	55 986	50 595	47 213	48 220	46 507
Anställda	89	82	85	91	82
Årsarbetare	86,0	91,0	85,0	89,0	88,0
Bolagsextern personalomsättning, %	9%	11%	17%	13%	6%
Hållbart Medarbetar Engagemang (HME)	82	82	82	76	77
Uthyrningsbar yta, kvm	14 975	14 615	14 615	14 615	14 615
Uthyrningsgrad lokalyta, %	100%	100%	100%	100%	100%
Förvaltade p-platser, antal	48 609	49 252	49 518	48 768	48 421
Nöjd Kund Index (NKI)	71	70	0	78	78

## **2. Kommentarer till balansräkning och nyckeltal (se även bilaga 1; 10-årig plan resultat, balans och nyckeltal)**

### **2.1 Omsättnings- och resultatutveckling**

Under 2023 har en god beläggning på bolagets parkeringsanläggningar medfört ett intäktsutfall över budget. De nya parkeringsanläggningarna har efter färdigställandet under våren successivt bidragit allt bättre till resultatet. Under 2023 har dock osäkerheten beträffande beteende för resande och parkering ökat i samband med alltmer ovissa omvärldsfaktorer. Läget inför 2024 är därför svårbedömt men beläggning och intäkter har budgeterats utifrån tämligen försiktiga antaganden. De föreslagna prisjusteringarna är den huvudsakliga anledningen till den budgeterade ökningen av besöksintäkterna med 32,6 mnkr. Prisjusteringarna innebär främst högre taxor för besöksparkering i stadens centrala delar i syfte att närma sig marknadsmässiga priser.

På lång sikt ökar intäkterna till följd av att nya anläggningar byggs och tas i drift. En fortsatt marknadsanpassning i priserna de kommande tre åren och därefter inflationsuppräknade priser bidrar också till den positiva intäktsutvecklingen.

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

### **2.2 Soliditet**

Bolaget visar på fortsatt hög soliditet, 82% år 2024. Den justerade soliditeten, dvs med hänsyn tagen till de övervärden som finns beräknas uppgå till 94% och står sig väl i förhållande till soliditetskravet på 50%.

Bolagets ekonomiska utveckling av befintlig verksamhet ihop med den 10-åriga investeringsprognosen innebär en minskad soliditet, dock som lägst ca 66% år 2030 vilket beror på en starkt växande balansomslutning till följd av de nya anläggningar som planeras att byggas, i kombination med nedskrivningar.

### **2.3 Marknadsvärdering**

Bolaget hade ett marknadsvärde på fastigheterna som vid årsskiftet 2022/2023 översteg det bokförda värdet med drygt 2 miljarder kronor. Utvecklingen av marknadsvärdena på sikt är svårbedömda med tanke på ökade räntekostnader och avkastningskrav.

Extern marknadsvärdering görs varje år i samband med årsboksutslut för att säkerställa korrekta värden i balansräkningen.

### **2.4 Investeringar och lånevolym**

Det totala investeringsbehovet under perioden 2024-2034 uppgår till ca 3,4 miljarder kronor. Tyngdpunkten av investeringarna beräknas falla ut under åren 2027-2029.

Bolaget kommer att behöva ta upp lån för att genomföra investeringarna från år 2028. Lånebehovet beräknas bli som mest 315 mnkr. Från år 2031 och framåt betalas skulden av. Det är troligt att det tillkommer projekt i slutet av prognosperioden.

## **2.5 Medarbetare**

Antal årsarbetare uppgår till 86 i budget 2024 vilket är en minskning med 5 jämfört med prognos 2023. Minskningen beror på ett förändrat behov där tjänster har utgått eller ersatts av konsultlösning.

Målet för HME 2023 och 2024 är 82 vilket även var resultatet 2022. Som komplement till stadens medarbetarenkät har bolaget under året implementerat Winningtemp, vilket är ett pulsmättningsverktyg som syftar till snabb återkoppling och agerande om behov finns.

Löpande kompetensinventeringar görs för att säkerställa kompetensförsörjning på alla funktioner. För att bibehålla ett fortsatt högt HME och låg sjukfrånvaro arbetar bolaget ständigt med att utveckla och förbättra arbetsmiljön.

## **2.6 Framåtriktad utblick och osäkerhetsfaktorer**

Parkeringsbolaget har identifierat nedan ekonomiska risker som kan komma att påverka bolagets långsiktiga ekonomiska förmåga.

- I takt med att lönsam markparkering ersätts med investeringstunga parkeringsanläggningar ovan och under jord riskerar bolagets marginaler successivt att försämrans om inte priserna för parkering kan justeras upp för att matcha kostnadsutvecklingen.
- För att skapa en god långsiktig ekonomisk förmåga krävs att bolaget ges möjlighet att investera i anläggningar med goda ekonomiska förutsättningar för att skapa balans mellan lönsamma och olönsamma projekt. Detta innebär bland annat att anläggningar under mark bör undvikas i möjligaste mån. Det är också av stor vikt för bolaget att bolaget involveras i tidiga skeden och i nära samarbete med andra aktörer för att hitta kostnadseffektiva lösningar.
- Bolagets ekonomiska förmåga riskerar att försvagas vid en längre lågkonjunktur till följd av lägre parkeringsintäkter och sämre lönsamhet i anläggningarna.
- Höga byggkostnader, bristsituationer samt ökade kostnader till följd av skärpta miljökrav är några andra faktorer som bolaget identifierat som kan komma att få påverkan på bolagets långsiktiga ekonomiska utveckling.

- En lågkonjunktur innebär generellt att riskerna, och därmed även marknadens avkastningskrav, i fastighetsinvesteringar ökar. Detta kan medföra nedskrivningar i både befintlig och framtida anläggningar utöver vad som finns med i planen.

### 3 Investeringsplan (se även bilaga 2; förklarande text)

Investeringsprognos för period 2024 + 2025 - 2034 (mnkr)																	
(mnkr)															Totalt 2025-2029	Totalt 2030-2034	Totalt 2025-2034
<b>NYINVESTERINGAR</b>	<b>KF X</b>	<b>Kategori 1-3</b>	<b>Grön X</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>			
Projekt under upphandlingssekretess		1		162	100	50	0	0	0	0	0	0	0	0	150	0	150
Masthugget öst		2		0	0	0	400	0	0	0	0	0	0	0	400	0	400
Gösta Rahmn		1		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inlandsgatan		1		0	40	35	0	0	0	0	0	0	0	0	75	0	75
P-arken		2		0	0	40	0	0	0	0	0	0	0	0	40	0	40
Arenaprogrammet/Gårda		3		0	0	0	75	75	0	0	0	100	100	150	200	350	
Lindholmen		2		0	0	0	0	100	100	100	0	0	0	200	100	300	
Frihamnen		2		0	0	0	0	150	150	0	0	250	100	300	350	650	
Karl Johansgatan		2		0	0	0	50	75	0	0	0	0	0	125	0	125	
Centrala staden		3		0	0	0	0	0	0	75	100	0	0	0	175	175	
Övriga områden		3		0	0	0	0	0	50	75	0	0	50	100	225	275	
														0	0	0	
Elladdning utanför projekt		2	x	5	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	10	10	20
Inventarier och övrigt				23	33	30	106	90	62	52	22	52	52	52	321	230	551
<b>SUMMA NYINVESTERINGAR</b>				<b>190</b>	<b>175</b>	<b>157</b>	<b>633</b>	<b>492</b>	<b>364</b>	<b>304</b>	<b>124</b>	<b>304</b>	<b>304</b>	<b>254</b>	<b>1 821</b>	<b>1 290</b>	<b>3 111</b>
<b>Rörliga priser (**)</b>																	
Ev. påslag index (+%)					0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
<b>SUMMA NYINVESTERINGAR</b>				<b>190</b>	<b>175</b>	<b>157</b>	<b>633</b>	<b>492</b>	<b>364</b>	<b>304</b>	<b>124</b>	<b>304</b>	<b>304</b>	<b>254</b>	<b>1 821</b>	<b>1 290</b>	<b>3 111</b>
<b>REINVESTERINGAR</b>				<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	<b>Totalt 2025-2029</b>	<b>Totalt 2030-2034</b>	<b>Totalt 2025-2034</b>
Renovering gallerian Focushuset				31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt				0	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	50	50	100
<b>SUMMA REINVESTERINGAR</b>				<b>31</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>100</b>
<b>Rörliga priser (**)</b>																	
Ev. påslag index (+%)					0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
<b>SUMMA REINVESTERINGAR</b>				<b>31</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>100</b>
<b>TOTALT INVESTERINGAR</b>				<b>221</b>	<b>185</b>	<b>167</b>	<b>643</b>	<b>502</b>	<b>374</b>	<b>314</b>	<b>134</b>	<b>314</b>	<b>314</b>	<b>264</b>	<b>1 871</b>	<b>1 340</b>	<b>3 211</b>
<b>UNDERHÅLLSKOSTNADER</b>				<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	<b>Totalt 2025-2029</b>	<b>Totalt 2030-2034</b>	<b>Totalt 2025-2034</b>
Årliga underhållskostnader				31	25	45	5	7	9	10	5	8	6	6	91	35	126
<b>KAPITALKOSTNADER (positiva tal, mnkr)</b>				<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	<b>Totalt 2025-2029</b>	<b>Totalt 2030-2034</b>	<b>Totalt 2025-2034</b>
Avskrivning				66	71	78	79	95	110	119	129	130	135	135	434	647	1 080
Räntekostnad				0	0	0	0	3	7	10	9	8	7	7	10	41	51
Nedskrivning				0	0	0	137	0	28	21	0	0	0	0	165	21	186
<b>SUMMA KAPITALKOSTNADER</b>				<b>66</b>	<b>71</b>	<b>78</b>	<b>216</b>	<b>98</b>	<b>145</b>	<b>150</b>	<b>138</b>	<b>138</b>	<b>142</b>	<b>142</b>	<b>609</b>	<b>709</b>	<b>1 317</b>
<b>SKULDFÖRÄNDRING (*) &amp; SOLIDITET</b>				<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	<b>Totalt 2025-2029</b>	<b>Totalt 2030-2034</b>	<b>Totalt 2024-2033</b>
Årlig skuldförändring (mnkr)				0	0	0	0	196	56	62	-96	3	-37	-78	252	-146	106
Soliditetsprognos (procent)				82%	82%	82%	78%	71%	67%	66%	69%	68%	68%	68%	76%	68%	72%

#### 3.1 Kommentarer till investeringsplan

Det totala investeringsbehovet under perioden 2024-2034 uppgår till ca 3,4 miljarder kronor. Tyngdpunkten av investeringarna beräknas falla ut under åren 2027-2029. Investeringsbedömningen inkluderar såväl beslutade som planerade presumtiva projekt, varför det även finns ett utrymme för justeringar om behov av sådana skulle uppstå.

## 4. Branschjämförelse verksamhet och ekonomi

### 4.1 Sammanfattning

Under 2023 har en god beläggning på bolagets parkeringsanläggningar medfört ett intäktutfall över budget. De nya anläggningarna har efter färdigställandet under våren successivt bidragit allt bättre till resultatet. Under 2023 har dock osäkerheten beträffande beteende för resande och parkering ökat i samband med alltmer ovissa omvärldsfaktorer.

Utifrån idag kända förutsättningar bedömer Göteborgs Stads Parkering att det finns goda möjligheter att uppnå de i ägardirektivet satta ekonomiska målen. Det finns dock vissa ekonomiska risker som kan komma att få påverkan på måluppfyllelsen. Långsiktiga ekonomiska scenarier upprättas regelbundet med hänsyn tagen till de olika förändringar och risker som kontinuerligt uppstår. Syftet är att i ett tidigt skede kunna identifiera eventuella avvikelser i bolagets långsiktiga ekonomiska uthållighet vilket kan resultera i omprioriteringar i den 10-åriga investeringsprognosen.

Nyckeltal Parkering	Göteborgs stads	Malmö Kommuns	Stockholms Stads	APCOA Parking	Easypark	Bransch-
Genomsnitt period 2017–2021	Parkering	Parkering	Parkering	Sverige*		genomsnitt
Omsättning mnkr	512	338	620	550	624	529
Rörelseresultat mnkr	112	45	155	23	106	88
Externa räntekostnader	0	7	9	4	17	7
Resultat efter finansnetto mnkr	137	37	146	34	99	91
Balansomslutning mnkr	1 378	884	1 606	815	1 958	1 328
Eget kapital mnkr	1 139	164	145	146	1 088	536
Räntabilitet Eget kapital	11,7%	22,7%	100,4%	18,0%	32,7%	37,1%
Räntabilitet totalt kapital	9,6%	5,1%	10,0%	10,9%	12,6%	9,6%
EBITDA-marginal	28,6%	18,2%	33,1%	7,2%	24,8%	22,4%
Rörelsemarginal	21,8%	13,2%	25,0%	3,9%	19,4%	16,7%
Soliditet	83,0%	18,7%	8,2%	17,8%	38,7%	33,3%
Kassalikviditet	331%	18%	6%	67%	126%	110%
Skuldsättningsgrad	0,0	4,1	9,9	4,9	2,4	4,3

\* Avser perioden 2016–2020

Tabellen ovan visar ett antal finansiella nyckeltal för relevanta marknadsaktörer. Nyckeltal för vissa aktörer kan enstaka år kraftigt avvika från tidigare år. Detta beror ofta på att bolaget under ett enstaka år gjort en större affär, genomfört bokföringsmässiga nedskrivningar etc. Nyckeltalen i tabellen är baserade på ett genomsnitt för perioden 2017-2021 och visar på att Göteborgs Stads Parkering står sig väl i jämförelse med andra parkeringsbolag.

### 4.2 Ekonomistyrningsmått

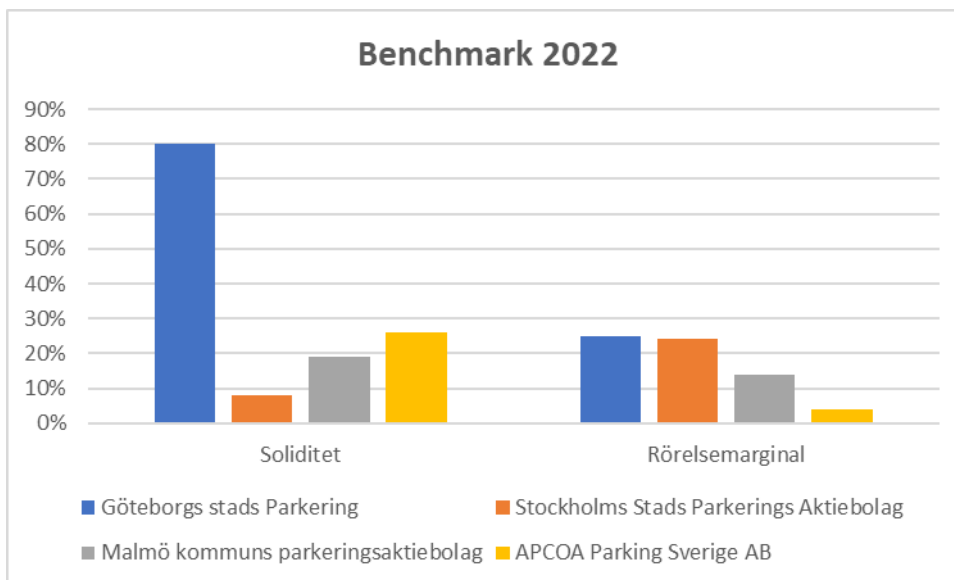
I Göteborgs Stads Parkerings ägardirektiv anges att den ekonomiska styrningen ska inriktas mot en justerad soliditet på minst 50% och en rörelsemarginal större än 20%. Den justerade soliditeten mäter den totala mängden egenfinansiering av tillgångarna med hänsyn tagen till marknadsvärdet. Rörelsemarginalen anger hur stor andel i procent av omsättningen som blir



klar att täcka räntor och skatt samt ge vinst. Dessa mått har varit utgångspunkten i analysen och jämförelsen.

### 4.3 Lönsamhet i jämförelse med andra parkeringsbolag

I jämförelse med tre utvalda aktörer; Malmö kommuns parkeringsaktiebolag, Stockholm Stads Parkering AB och Apcoa Parking Sverige AB, står Göteborgs Stads Parkering sig väl. Även med en sjunkande soliditet i takt med att investeringar och lån ökar, visar de ekonomiska scenarierna på en soliditetsnivå som ligger i paritet med de övriga aktörerna. Rörelsemarginalen står sig också bra i jämförelse.



#### 4.3.1 Soliditet

Göteborgs Stads Parkering står sig väl i jämförelse med liknande aktörer. Den synliga soliditeten uppgick 2022 till ca 80% vilket väsentligt överstiger soliditeten hos de övriga bolagen. Bolagets justerade soliditet med hänsyn tagen till fastigheternas övervärden uppgick 2022 till 92% att jämföras med det i ägardirektivet angivna målet på minst 50%.

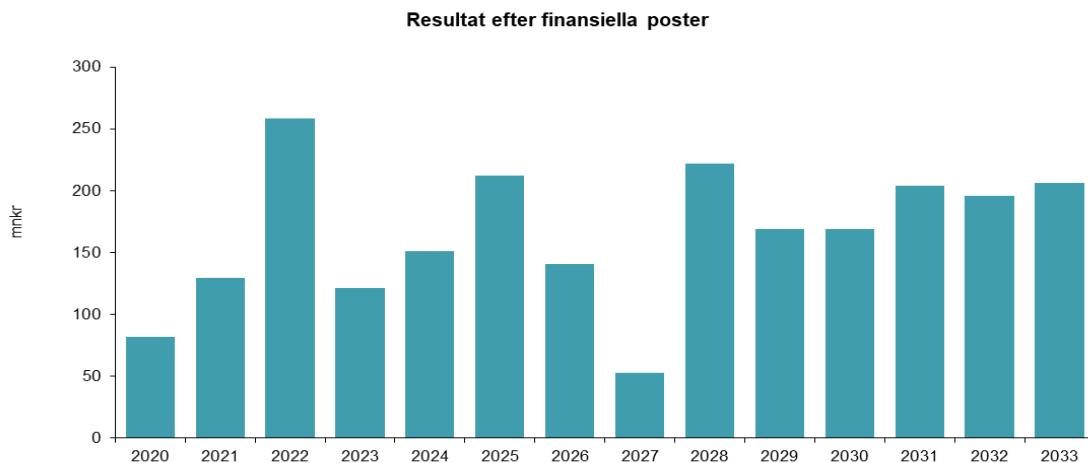
Göteborgs Stads Parkerings höga soliditet beror på många års samlade vinster, låg investeringsvolym och att inget lånebehov förelagat till skillnad från Stockholm Parkering och Parkering Malmö som haft betydligt fler och större investeringar genom åren.

### 4.3.2 Rörelsemarginal

Även när det gäller rörelsemarginalen, som 2022 för Göteborgs Stads Parkering AB uppgick till ca 25%, står sig bolaget väl jämfört med övriga aktörer. Bolaget har som mål att rörelsemarginalen ska vara över 20%.

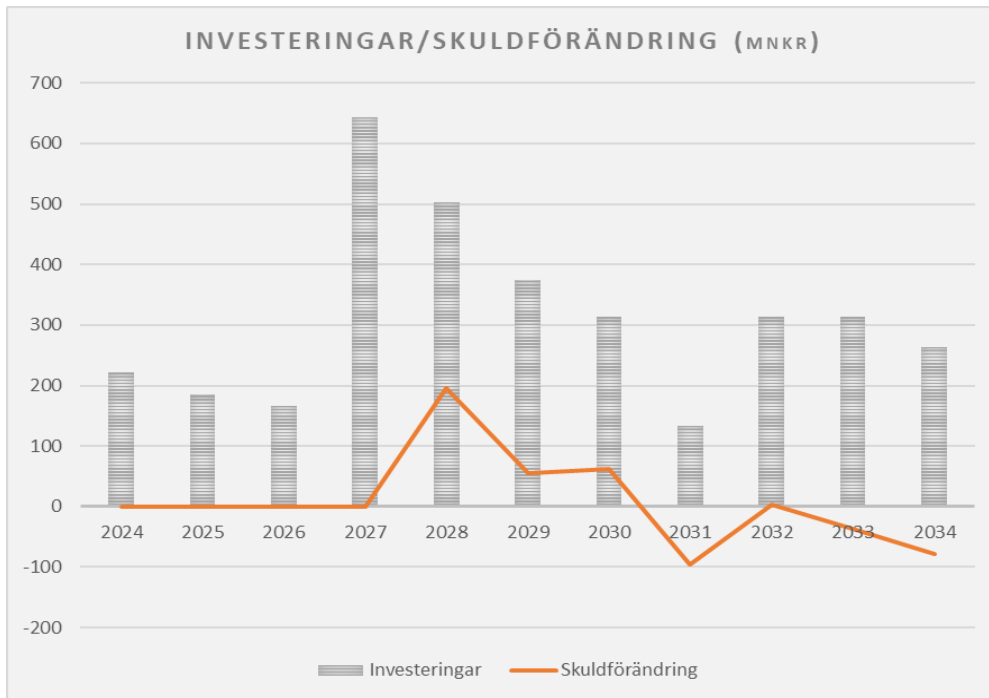
## 4.4 Göteborgs Stads Parkerings bedömning av den egna verksamhetens förmåga att generera marknadsmässig avkastning

### 4.4.1 Resultat efter finansiella poster



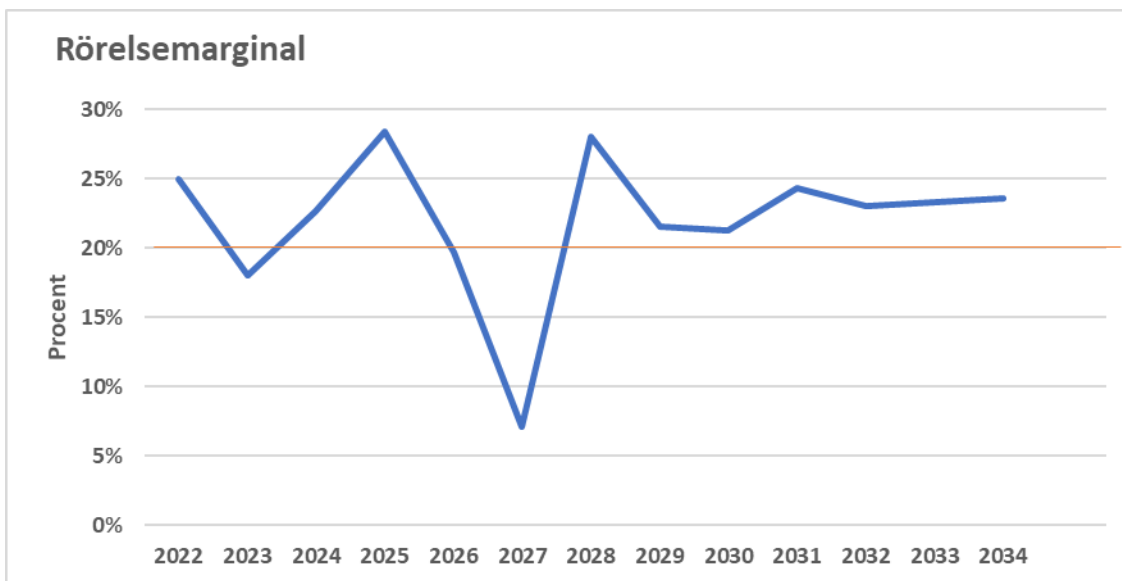
Resultatutvecklingen har genom åren varit stabil med undantag av 2020–2021 som präglades av lägre intäkter till följd av pandemin. 2022 genomfördes en fastighetsförsäljning som resulterade i en realisationsvinst och därmed högre resultat. Nedskrivning i Skeppsbroprojektet innebär lägre vinst 2023. Den tioåriga prognosen visar på stabila kassaflöden och resultat med undantag av vissa år då nedskrivningar kan bli aktuella på grund av bristande lönsamhet i några planerade projekt.

#### 4.4.2 Totala investeringar/skuldförändring



Bolaget kommer att behöva ta upp lån för att genomföra investeringarna från år 2028. Lånebehovet blir som mest 315 mnkr. Från år 2031 och framåt betalas skulden av. Det är troligt att det tillkommer projekt i slutet av prognosperioden.

#### 4.4.3 Utveckling rörelsemarginal

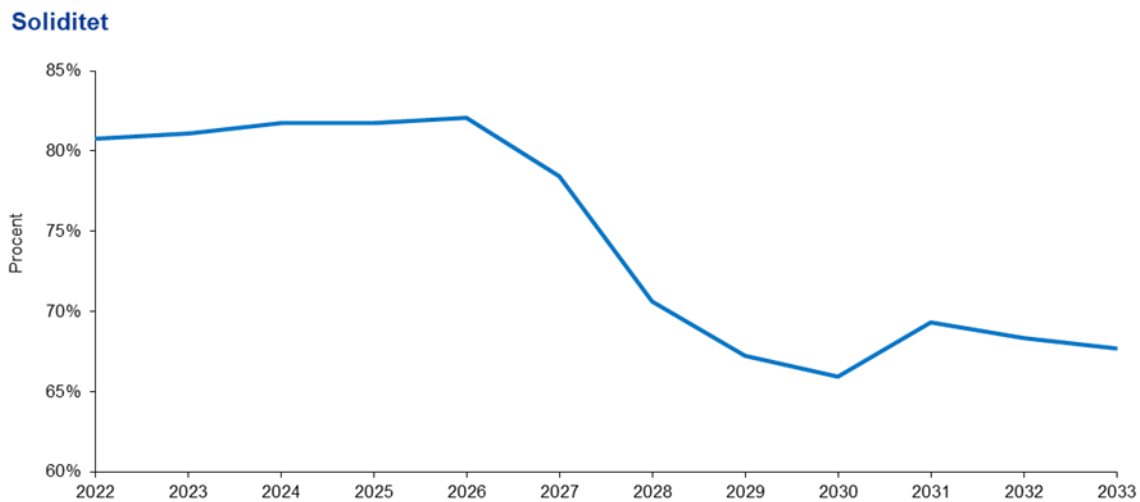


Några av de anläggningar bolaget planerar att investera i genererar ett nedskrivningsbehov på grund av att nedlagda utgifter, det vill säga bokfört värde, överstiger anläggningarnas marknadsvärde. Detta kompenseras av andra mer lönsamma investeringar och anläggningar.

Rörelsemarginalen bedöms fortsatt ligga på en nivå strax över 20%. Prognosen bygger på en taxa som i centrala lägen marknadsanpassas i viss utsträckning fram till år 2026. Därefter är priserna inflationsjusterade.

Det är rimligt att anta att det tillkommer projekt under den senare delen av planperioden som inte finns med i de upprättade ekonomiska scenarierna och som kan komma att påverka utvecklingen.

#### 4.4.4 Utveckling soliditet



Parkeringsbolaget har idag en stabil ekonomi med goda kassaflöden. Bolaget har inga lån och många års samlade vinster vilket bidrar till den höga soliditeten. Den synliga soliditeten uppgår idag till 81%. Bolagets övervärden i fastigheterna uppgår till drygt 2 miljarder kronor, vilket innebär att den justerade soliditeten med hänsyn tagen till detta uppgår till 91%.

Bolagets ekonomiska utveckling av befintlig verksamhet ihop med den 10-åriga investeringsprognosen innebär en minskad soliditet, dock som lägst 66%, vilket beror på en starkt växande balansomslutning till följd av de nya anläggningar som kommer att byggas, i kombination med nedskrivningar.