

Budget 2025

Resultatrapport	Budget	Prognos aug	Avvik	Utfall
(belopp i tkr)	2025	2024		2023
Intäkter	689 310	663 282	26 028	631 602
Driftskostnader	-367 996	-348 112	-19 884	-338 944
Driftsnetto	321 314	315 170	6 144	292 658
Av- och nedskrivningar	-65 137	-68 562	3 425	-82 666
Bruttoresultat	256 177	246 608	9 569	209 992
Realisationsresultat sålda fastigheter	0	0	0	0
Centraladministration	-67 208	-62 519	-4 689	-56 153
Övriga rörelseintäkter	72	0	72	449
Övriga rörelsekostnader	-32 135	-33 768	1 633	-40 377
Rörelseresultat	156 906	150 321	6 585	113 911
Finansnetto	-6 667	7 691	-14 358	14 517
RESULTAT	150 239	158 012	-7 773	128 428

1.1 Kommentarer till budget 2025 jämfört med prognos augusti 2024

Under 2024 har det noterats en minskad parkeringsaktivitet jämfört med föregående år, särskilt i stadens centrala delar. Inför 2025 kvarstår viss osäkerhet kring efterfrågan på parkering i de centrala delarna, vilket gjort att intäkterna budgeterats med viss försiktighet. Prisjusteringar för besöksparkering innebär en fortsatt anpassning av priserna till marknadsnivåer.

Under 2025 kommer bolaget att arbeta vidare med fokus på bland annat säkerhet, efterlevnad av lagkrav och driftsäkerhet. Bland annat görs det nödvändiga anpassningar och modernisering av IT-system, en utökning av supportcentralen samt tillgänglighetsanpassning av webbplatsen. Därutöver förväntas nya parkeringsytor medföra både ökade intäkter och kostnader.

Den föreslagna budgeten innebär ökade intäkter om cirka 26 mnkr och ökade kostnader om cirka 20 mnkr jämfört med den senaste godkända prognosen för 2024, vilket ger en budgeterad rörelsemarginal på 22,8%.

Finansnettot budgeteras till -6,7 mnkr eftersom lånebehov kommer att uppstå 2025 för att finansiera utdelning och investeringar

Rörelseresultatet för 2025 budgeteras till 157,0 mnkr vilket är 6,6 mnkr högre än prognosen för augusti 2024.

Intäkterna budgeteras till 689,3 mnkr vilket är 26,0 mnkr högre än prognos. Ökningen beror främst på 26,1 mnkr högre besöksintäkter, huvudsakligen till följd av den föreslagna prishöjningen, samt högre intäkter från tillstånd och förhyrda platser genom prishöjningar. Övriga parkeringsintäkter är något lägre än prognos, främst på grund av minskad omfattning av vidarefakturerade kostnader och lägre intäkter från tillfällig uthyrning av ytor.

Driftkostnaderna budgeteras till 368 mnkr, vilket är 19,9 mnkr högre än prognos. Ökningen beror på högre kostnader inom flera områden, bland annat fastighetsskötsel till följd av nya anläggningar och prishöjningar för köpta tjänster. Därutöver är kostnader för licensavtal och molntjänster högre till följd av nya avtal och ökad förbrukning. Supportcentralen som inrättades under 2024 för ökad driftsäkerhet i anläggningarna utökas och personalkostnader är högre bland annat på grund av löneökningar.

Av- och nedskrivningar är 3,4 mnkr lägre till följd av att ett antal tillgångar blir fullt avskrivna under 2025.

Centraladministration är 4,7 mnkr högre vilket främst beror på hyrestillägg efter ombyggnad av kontorslokaler, indexuppräknning av hyresavtal samt kostnader för tillgänglighetsanpassning av webbplatsen.

Övriga rörelsekostnader är 1,6 mnkr lägre vilket främst beror på kostnader för avveckling av betalautomater under 2024.

Finansnettot budgeteras till -6,7 miljoner kronor, vilket är 14,4 miljoner kronor lägre än prognos. Det beror på att lånebehov uppstår under 2025 för att finansiera utdelning och planerade investeringar samt uteblivna ränteintäkter då likvida medel tas i anspråk.

2. Balansräkning och nyckeltal (se även bilaga 2b; 10-årig plan, resultat, balans och nyckeltal)

Balans och Nyckeltal

(belopp i tkr)

Budget 2025

RR	2025	2024	2023	2022	2021
	(BU)	(P8)			
Intäkter	689 310	663 282	631 602	573 166	504 037
Driftskostnader	-367 996	-348 113	-338 944	-301 082	-266 337
Driftsnetto	321 314	315 169	292 658	272 084	237 700
Av- och nedskrivningar	-65 137	-68 562	-82 666	-51 286	-39 625
Bruttoresultat	256 177	246 607	209 992	220 798	198 075
Realisationsresultat sålda fastigheter	0	0	0	0	-52 695
Centraladministration	-67 208	-62 519	-56 153	-53 694	-3 172
Övriga rörelseintäkter	72	0	449	1 597	5 165
Övriga rörelsekostnader	-32 135	-33 768	-40 377	-25 613	-20 726
Rörelseresultat	156 906	150 320	113 911	143 088	126 647
Finansnetto	-6 667	7 691	14 517	115 322	3 071
Resultat före skatt och bokslutsdisp	150 239	158 011	128 428	258 410	129 718

BR	2025	2024	2023	2022	2021
	0	(P8)			
Anläggningstillgångar	1 373 702	1 246 592	1 114 687	1 067 444	770 367
Omsättningstillgångar	29 011	259 157	443 586	558 008	653 973
Tillgångar	1 402 713	1 505 749	1 558 273	1 625 452	1 424 340
	0				
Eget Kapital	610 346	1 232 232	1 334 421	1 303 881	1 150 502
Obeskattade reserver	0	0	0	0	0
Avsättningar	0	0	0	0	0
Långfristiga skulder räntebärande	539 980	0	0	0	0
Kortfristiga skulder räntebärande	0	0	0	0	0
Kortfristiga skulder	252 387	273 517	223 851	321 571	273 838
Skulder och EK	1 402 713	1 505 749	1 558 272	1 625 452	1 424 340

Nyckeltal*	2025	2024	2023	2022	2021
	0	(P8)			
Rörelsemarginal (EBIT-marginal), %	23%	23%	18%	25%	25%
Nettomarginal, %	22%	24%	20%	45%	25%
Kassalikviditet, tkr	11%	95%	198%	174%	239%
Soliditet (synlig), %	44%	82%	86%	80%	81%
Soliditet (justerad), %	78%	92%	94%	92%	91%
Räntabilitet på totalt kapital (%)	11%	10%	8%	16%	9%
EBITDA-marginal (%)	32%	33%	31%	34%	33%

Bokfört värde fastigheter, tkr	1 019 500	811 000	661 730	383 296	342 953
Marknadsvärde fastigheter, tkr	3 300 000	3 000 000	2 944 000	2 830 000	2 704 000

Intäkter från Göteborgs Stad	49 182	45 431	44 240	45 664	41 331
Intern nettoomsättning	7%	7%	7%	8%	8%

Kassaflöde från löpande verksamheter, tkr	215 377	226 574	256 736	217 008	204 466
Bruttoinvesteringar, tkr	306 605	210 219	156 126	302 110	281 800
varav Nyinvesteringar, tkr	260 260	210 219	0	0	0
varav Reinvesteringar, tkr	46 345	0	0	0	0
Egenfinansieringsgrad investeringar, %	-1	100	100	100	100
Lån, tkr	539 980	0	0	0	0
Belåningsgrad, %	16%	0%	0%	0%	0%

Lönekostnader exkl arvoden	57 651	53 794	50 428	47 213	48 220
Anställda	88	89	84	85	91
Årsarbetare	87,0	86,0	86,0	85,0	89,0
Bolagsextern personalomsättning, %	9%	9%	12%	17%	13%
Hållbart Medarbetar Engagemang (HME)	>82	83	83	82	76

Uthyrningsbar yta, kvm	14 975	14 975	14 975	14 615	14 615
Uthyrningsgrad lokalyta, %	99%	99%	100%	100%	100%
Förvaltade p-platser, antal	49 193	48 391	49 335	49 518	48 768

Nöjd Kund Index (NKI)	60	59	0	0	78
-----------------------	----	----	---	---	----

2.1 Omsättnings- och resultatutveckling

Under 2024 har osäkerheten beträffande beteende för resande och parkering ökat. Läget inför 2025 är svårbedömt och beläggning och intäkter har därför budgeterats utifrån tämligen försiktiga antaganden. De föreslagna prisjusteringarna är den huvudsakliga anledningen till den budgeterade ökningen av besöksintäkterna med 26,1 mnkr jämfört med senast beslutade prognos 2024. 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 till den positiva intäktsutvecklingen.

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

2.2 Soliditet

Bolaget har historiskt haft en hög synlig soliditet på drygt 80%. I samband med den planerade utdelningen 2025 kommer lånebehov uppstå och soliditeten kommer därmed att sjunka till 44%. Bolagets ekonomiska utveckling av befintlig verksamhet ihop med den 10-åriga investeringsprognosen innebär på sikt ytterligare minskad soliditet, dock som lägst 31% år 2031 vilket beror på en starkt växande balansomslutning till följd av de nya anläggningar som planeras att byggas och ytterligare lånebehov.

Den justerade soliditeten, dvs med hänsyn tagen till de övervärden som finns beräknas 2025 uppgå till 78% och står sig väl i förhållande till soliditetskravet på 50%.

2.3 Räntabilitet och EBITDA-marginal

Räntabiliteten på totalt kapital är beräknad till 11% 2025. Avkastningen kommer på sikt att sjunka till som lägst 5% till följd av växande balansomslutning.

EBITDA-marginal, dvs resultat före räntenetto och avskrivningar i förhållande till intäkterna är beräknad till 32% 2025. Under tioårsperioden förväntas EBITDA ligga stabilt runt 40% vilket visar på fortsatt god förmåga att generera vinst i verksamheten.

En jämförelse med branschen kommer att göras i kommande rapport för *verksamhet och ekonomi*.

2.4 Marknadsvärdering

Bolaget hade ett marknadsvärde på fastigheterna som vid årsskiftet 2023/2024 översteg det bokförda värdet med drygt 2 miljarder kronor.

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

2.5 Investeringar och lånevolym

De prognostiserade investeringarna för perioden 2025 - 2035 uppgår till ca 4,9 miljarder kronor. Projekten befinner sig i olika stadier, från beslutade investeringar till mer preliminära bedömningar.

Baserat på de antaganden som investeringsplanen bygger på uppstår lånebehov 2025 för att kunna finansiera investeringarna samt utdelning. En stor del av kapitalbehovet kommer dock fortsatt att täckas av bolagets kassaflöde. Enligt prognosen kommer lånebehovet att uppgå till maximalt ca 2 miljarder kronor år 2031. Om utdelning eller koncernbidrag ska lämnas i större omfattning även efter 2025 kommer lånebehovet att öka.

2.6 Medarbetare

Antal årsarbetare förväntas ligga stabilt på 87, vilket är en mer än prognostiserat för 2024 på grund av förändrat behov av ersättnings- och nyrekryteringar.

HME för 2024 är 83, ett resultat som företaget är mycket nöjda med. Målet för 2025 och på längre sikt är högre än 82. Som komplement till stadens medarbetarenkät använder bolaget pulsmätningar för snabb återkoppling. HME-dialoger, handlingsplaner och uppföljningar genomförs på alla avdelningar.

2.7 Framåtriktad utblick och osäkerhetsfaktorer

Nedan följer en beskrivning av de händelser och faktorer som kan komma att få stor påverkan på resultatutvecklingen och nyckeltalen under de närmaste åren.

- Den största faktorn som kan påverka bolagets lönsamhet är om anläggningar i investeringsplanen behöver byggas under mark istället för ovan mark. Kostnaden för underjordiska anläggningar är ungefär dubbelt så hög, medan intäkterna förblir oförändrade. Underjordsgarage medför också risker för långsiktig användning, särskilt om behovet av parkering minskar.
- Bolaget har i dag ett stort antal platser på ytor arrenderade av staden. Dessa ytor är stadens markreserv varför avtalen generellt löper på tre månader. Samtidigt är kostnaden låg och intäkterna i centrala lägen höga vilket sammantaget ger en mycket god lönsamhet.

I takt med att staden förtätas så kommer stadens markreserv behöva användas för andra ändamål än parkering. Detta innebär att lönsamma arrenderade ytor behöver ersättas med kostsamma parkeringsanläggningar. För att säkerställa fortsatt god ekonomi även när de arrenderade ytorna försvinner krävs det att bolaget får rätt förutsättningar när de nya anläggningarna byggs. Det är osäkert i vilken takt de arrenderade ytorna försvinner.

- En stor del av Göteborgs nuvarande stadsutveckling sker utanför innerstaden. I dessa områden är prisnivåerna generellt betydligt lägre än i innerstaden. En förutsättning för att kunna bygga lönsamma anläggningar i dessa områden är att tillgången till billig parkering på allmän plats kraftigt begränsas. Investeringar i dessa områden utan regleringar på allmän plats riskerar att leda till omfattande nedskrivningar.
- Höga byggkostnader, brist på elkraft, lågkonjunktur i samhället 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.
- Göteborgs Stads försämrade ekonomiska läge påverkar oss, och vi förväntar oss att 2025 få lämna en extra stor utdelning till staden. Vi ser därför en risk i att fortsatt stora utdelningar, i kombination med andra riskfaktorer, kan leda till minskat finansiellt utrymme och svåra prioriteringar.

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

Investeringsprognos för period 2025 + 2026 - 2035 (mnkr)

(All inmatning görs i vita fält)

(mnkr)															Totalt 2025-2030	Totalt 2031-2035	Totalt 2026-2035
NYINVESTERINGAR	KF X	Kategori 1-3	Grön X	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035			
Masthugget väst		1		226	104	5									109	0	109
Masthugget Öst		2					400								400	0	400
Gösta Rahmn		1		0	0	94									95	0	95
Inlandsgatan		1			50	50									100	0	100
Focus		1		24	31										31	0	31
Evenemangsområdet/Gårda		3					50	100					100	100	150	200	350
Lindholmen		3					50	100	150						300	0	300
Frihamnen		2					100	150	50		100	250			300	350	650
Klippan		2					25	100							125	0	125
Gamlestan		2				30		50	100						180	0	180
Guldheden		2					125	125							250	0	250
Centrala Hisingen		3					50	100							150	0	150
Centralstationen		3							150	200					150	200	350
Övriga innerstaden		3								100	100				0	200	200
Övriga mellanstaden		3								100	125		100	150	0	475	475
Övriga ytterstaden		3							50	50			50	50	50	150	200
Elladdning			X	2	4	1	17	16	8	9	7	5	5	5	46	31	77
Övriga inventarier och övrigt				8	25	12	82	84	41	45	34	25	28	27	244	159	403
SUMMA NYINVESTERINGAR				260	214	192	899	825	549	504	366	280	283	332	2 680	1 765	4 445
Rörliga priser (**)																	
Ev. påslag index (+%)					0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
SUMMA NYINVESTERINGAR				260	214	192	899	825	549	504	366	280	283	332	2 680	1 765	4 445
EGENFINANSIERINGSGRAD NYINVESTERINGAR				-107%	96%	173%	43%	49%	62%	67%	122%	134%	103%	76%	85%	100%	93%
REINVESTERINGAR (ersättningsniv/komponentutbyte BR)																	
Solceller och batterilagring				40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga komponenter i budget				6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I plan och prognos				0	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	50	50	100
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA REINVESTERINGAR				46	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	50	50	100
Rörliga priser (**)																	
Ev. påslag index (+%)					0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
SUMMA REINVESTERINGAR				46	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	50	50	100
TOTALT INVESTERINGAR				307	224	202	909	835	559	514	376	290	293	342	2 730	1 815	4 545
EGENFINANSIERINGSGRAD TOTALT INVESTERINGAR				-76%	96%	169%	44%	49%	63%	67%	122%	133%	103%	77%	84%	100%	92%
UNDERHÅLLSKOSTNADER (underhållsavgifter, ej löpande drift/skötsel, RR)																	
Årliga underhållskostnader (mnkr)				27	10	5	7	9	9	5	7	6	16	8	40	41	82
KAPITALKOSTNADER (positiva tal, mnkr)																	
Avskrivning				65	80	69	82	126	157	163	178	193	199	199	513	933	1 446
Räntekostnad				8	14	13	18	31	39	44	45	43	42	42	115	216	331
Nedskrivning				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA KAPITALKOSTNADER				73	94	82	100	157	196	207	223	236	241	241	628	1 149	1 777
SKULDFÖRÄNDRING (*) & SOLIDITET																	
ÅRLIG SKULDFÖRÄNDRING (mnkr)		UB 2024 (p8)		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totalt 2025-2030	Totalt 2031-2035	Totalt 2026-2035
		0		540	8	-140	511	424	207	168	-82	-96	-8	79	1 010	61	1 071
SOLIDITETSPROGNOS (procent, bokförda värden)																	
				44%	44%	51%	38%	32%	32%	31%	32%	33%	35%	35%	39%	33%	36%

3.1 Kommentarer till investeringsplan

Det totala investeringsbehovet under perioden 2025-2035 uppgår till ca 4,9 miljarder kronor. Tyngdpunkten av investeringarna beräknas falla ut under åren 2028-2029. Projekten befinner sig i olika faser, från beslutade investeringar till mer översiktliga bedömningar. Ökningen jämfört mot föregående års inrapporterade investeringsprognos beror på att bolaget har involverats i fler tidiga skeden och fått fler förfrågningar från staden bolag och förvaltningar