



10-årig investeringsprognos 2025-2035

Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag

Innehållsförteckning

1	Bakgrund	3
2	Sammanfattning	4
3	Processbeskrivning	5
4	Investeringsområden	7
5	Hållbarhetsdimensioner.....	10
6	Kapital -och driftskostnadskonsekvenser.....	11
7	Finansiella mål och lånevolym	12
7.1	Lånevolym	12
7.2	Soliditet.....	13
8	Förändringar från föregående år	14
9	Utmaningar och osäkerheter	15
10	Indexuppräknings	17

1 Bakgrund

Enligt gällande ägardirektiv så ska Göteborgs Stads Parkering förvärva, uppföra, avyttra och förvalta parkeringsanläggningar samt samordna och bedriva parkering inom Göteborgs Stad med syfte att främja ett hållbart resande. Bolagets verksamhet ska bedrivas i enlighet med stadens strategiska inriktningar för parkeringsverksamhet.

Bolaget ska bland annat:

- Medverka till att dagens parkeringar i innerstadens gatumiljö minskas och ersätts av parkeringsanläggningar för boende, handel och service.
- Aktivt bidra med att skapa och driva parkeringslösningar i områden där staden bedömer att parkeringsanläggningar behöver skapas.
- Bygga parkeringsanläggningar där det är lämpligt att lösa parkeringen för flera fastigheters behov i gemensamma parkeringslösningar.
- Medverka i att skapa parkeringslösningar för både bilar och cyklar, i syfte att främja nya resvanor.

För att uppnå ett effektivt nyttjande av stadens parkeringsytor är det viktigt att platserna kan nyttjas av flera kundgrupper, dvs av såväl besökare som boende och verksamma.

Bolaget samordnar kommunal parkering under varumärket Parkering Göteborg, ett varumärke som har skapats tillsammans med stadsmiljöförvaltningen. I dag innefattar varumärket parkeringsytor från nära 40 affärspartners, varav nästan alla är kommunala bolag och förvaltningar. Syftet med Parkering Göteborg är att skapa ett ansikte utåt och en samstämmighet i prissättning, betalningsalternativ, kundmöte, etc. Samordningen bidrar också till att kommunalt ägda parkeringsplatser nyttjas mer effektivt vilket minskar behovet av nyinvesteringar.

Bolaget säkerställer också tillgängligheten till staden genom olika tillfälliga lösningar då befintliga anläggningar tas i anspråk för stadsutveckling och innan dess slutgiltig exploatering och andra mobilitetslösningar finns på plats.

2 Sammanfattning

Bolaget står inför omfattande investeringar i nya anläggningar samtidigt som lönsamma arrenderade ytor försvinner i takt med att staden förtätas. Detta i kombination med planerade utdelningar gör att bolaget kommer att behöva ta upp stora lån under prognosperioden.

Prioritering av investeringar och underhållsinsatser sker löpande i tydligt definierade forum. Totalt uppgår prognostiserade investeringar till ca 4,9 mdkr för perioden 2025-2035. Projekten befinner sig i olika faser, från beslutade investeringar till mer översiktliga bedömningar. Ökningen jämfört mot föregående år beror på att bolaget har involverats i fler tidiga skeden och fått fler förfrågningar från staden bolag och förvaltningar.

Bolaget kravställer alla projekt i linje med stadens miljöambitioner gällande bland annat hållbart byggande och återbruk. Rätt använt kan parkering även vara ett verktyg för att minska de negativa effekterna av trafik och skapa förutsättningar för bättre luftkvalitet och ljudnivåer.

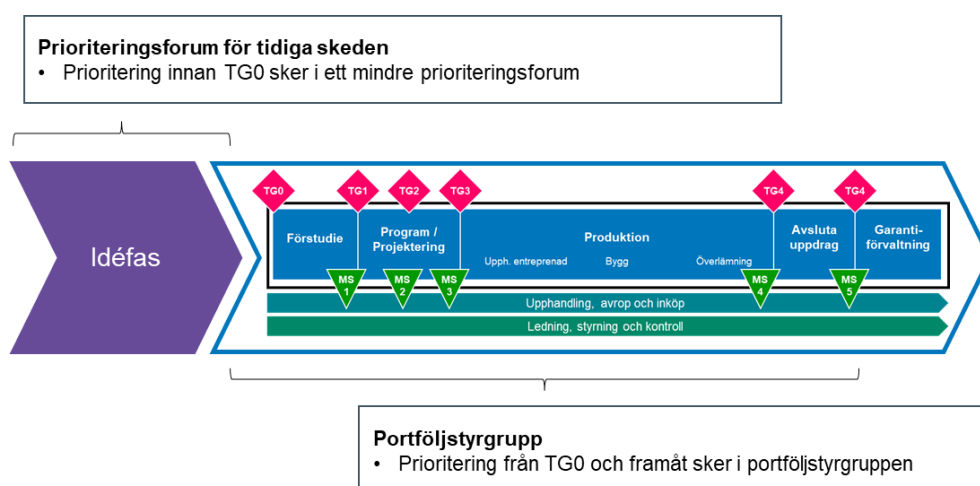
Givet planerade utdelningar från bolaget kommer bolaget att behöva låna för att finansiera de investeringar som planeras redan från 2025. Bolaget har dock fortsatt ett starkt kassaflöde och klarar därför av att finansiera stora delar av de investeringar som genomförs med egna medel.

Riskerna i byggbranschen har de senaste åren blivit större samtidigt som kraven på bolaget har ökat. För att säkerställa lönsamhet i projekten och en långsiktigt stabil ekonomi så krävs främst att bolaget tillåts arbeta med intäktssidan och att samarbetet med de stadsutvecklande verksamheterna i staden fungerar.

3 Processbeskrivning

Bolagets investeringsprognos tar sin utgångspunkt i stadens kommande och pågående stadsutveckling. Bolaget ska bygga stadens strategiska parkeringsanläggningar vilket medför att det är stadens strategiska planer och inriktningar som styr var bolaget ska genomföra nybyggnationer.

Prioritering av bolagets insatser sker i två steg: i bolagets forum för tidiga skeden och i bolagets portföljstyrgrupp.



Utvärdering och prioritering av potentiella projekt utgår främst från bolagets uppdrag såsom det är beskrivet i bolagets ägardirektiv. Utvärderingen mot ägardirektivet ställs även mot de ekonomiska förutsättningarna och de risker som är förknippade med projektet. Lönsamhetsbedömningar görs löpande i projekten och förfinas i takt med att förutsättningarna för projektet blir tydligare.

UTVÄRDERINGSKRITERIER	Ägardirektiv/strategi	Prioriterat av staden
		Nya resvanor
		Samnyttjande
	Övergripande bedömningar ekonomi	Investering (mnkr)
		P-köp
		Lönsamhet
		Framtida potential
	Risker	Scope
		Byggrisk
		Affär
		Omvärld

Utvärderingskriterierna vägs även mot hur stora resurser som krävs för genomförande. Allt för att nyttja bolagets resurser på ett optimalt sätt.

För att bolaget ska kunna genomföra sitt uppdrag och minimera risken för onödiga kostnader krävs en tidig medverkan i stadens planering, med fördel i samband med

programarbeten och detaljplanestarter. Arbetet måste därför ske i nära samverkan med de stadsutvecklande nämnderna och bolagen.

För att undvika onödig miljöpåverkan ska nya anläggningar bara byggas när så verkligen krävs. Bolaget utvärderar därför alltid andra alternativa möjligheter innan beslut tas kring nybyggnation:

- Åtgärder som kan påverka behov och val av transportsätt.
- Åtgärder för ett effektivt användande av den befintliga infrastrukturen.
- Möjlighet till om- och tillbyggnationer av befintliga anläggningar.

Investeringsplanens innehåll varierar något över åren då byggnationen som planeras ofta är beroende av genomförandet i stadsutvecklingen – både vad gäller tidplaner och innehåll.

Det finns en risk för att några av de anläggningar bolaget planerar att investera i inte kommer att nå upp till marknadsmässiga avkastningskrav. Detta behöver då kompenseras med andra mer lönsamma investeringar och anläggningar i bolagets projektportfölj. Totalt sett ska bolaget säkerställa en stabil ekonomisk utveckling och tillfredsställande soliditet för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.

3.1 Reinvesteringar och planerat underhåll

Bolaget prioriterar reinvesteringar baserat på en kombination av faktorer, inkluderande bland annat gällande underhållsplan, synpunkter från staden, teknisk innovation, hållbarhet samt kundupplevelse. Prioriteringen syftar till att skapa mest nytta för investerat kapital samtidigt som anläggningar möter de unika behoven i parkeringsbranschen.

Genom att arbeta strukturerat med underhållsplanering i kombination med en tydlig och förankrad ekonomisk planering kan bolaget säkerställa att varje anläggnings värde likväl som funktion bibehålls över tid samtidigt som kostnader och driftsstörningar minimeras. I dagsläget ser bolaget inga större risker knutna till leveranssäkerhet eller servicenivå.

4 Investeringsområden

Utifrån beslutade investeringar, en analys av inriktningen för stadsutvecklingen enligt stadens styrande dokument, pågående stadsutveckling samt dialog med de stadsutvecklande verksamheterna, gör bolaget de bedömningar avseende pågående och framtida projekt som framgår av Bilaga 2. Totalt uppgår prognostiserade investeringar till ca 4,9 mdkr i perioden 2025-2035. Projekten befinner sig i olika faser, från beslutade investeringar till mer översiktliga bedömningar. Utöver projekten finns följande poster redovisade:

- Inventarier och övrigt – avser till störst del en särredovisning av de inventarier som krävs i nybyggda anläggningar (kameror, laddare, biljettautomater, informationsskyltar, etc.) men även kameror och elladdning utanför projekt samt en generell riskbuffert för projekten.
- I prognos (reinvesteringar) – avser en schablon för ombyggnationer och komponentbyten.

Bolaget har som mål att bygga anläggningar över mark. I de fall överslag har behövt göras så har därför schablonkostnader för anläggningar över mark använts. För det fall vissa av de planerade anläggningarna ska byggas under mark, kommer investeringskostnaderna öka markant och lönsamheten försämrats i motsvarande utsträckning.

Nedan följer en beskrivning av respektive projekt/område som förväntas överstiga 250 mnkr eller som bedöms vara av annan principiell beskaffenhet

4.1 Masthugget Väst

Område: Södra Älvstranden

Platser: ca 700

I den västra delen av planområdet bygger bolaget en anläggning, Masthugget Väst, om 700 platser. Anläggningen syftar till att både ersätta del av befintlig parkering i bolagets regi som försvinner genom utbyggnaden av området, och tillgodose en del av parkeringsbehovet för tillkommande exploatering.

Anläggningen innehåller förutom parkering även en fullstor gymnastikhall samt ytor för kontor, andra verksamheter samt restaurang. Anläggningen byggs i samverkan mellan bolaget, Higab och Idrott- och föreningsnämnden.

Produktion pågår. Anläggningen ska stå klar 2026.

4.2 Masthugget Öst

Område: Södra Älvstranden

Platser: 260

I östra delen av Masthuggskajen ska ett underjordsgarage i två våningar om 260 platser byggas. Anläggningen ska i första hand vara till för besökare och verksamma i de kommande kontorskvarteren.

Ansvar för att uppföra anläggningen ligger på Älvstranden men bolaget har förklarat sig positiva till att förvärva den färdigbyggda anläggningen till marknadspris. Investeringen ligger därför med som en klumpsumma år 2027. Köpeskillingen är beroende av marknadsvärdet vid förvärvstillfället.

4.3 Evenemangsområdet/Gårda

Område: Evenemangsområdet

Programarbete pågår inom både evenemangsområdet Gårda. Planerna innebär att markparkeringar i evenemangsområdet försvinner samtidigt som antalet besökare förväntas öka kraftigt. Inom Gårdaprogrammet diskuteras möjligheten att stänga någon av bolagets anläggningar i området. Analys av tillkommande parkeringsbehov och lämplig lokalisering pågår. Upptagna belopp avser nuvarande bedömning. Notera att prognosen inte inkluderar en eventuell exploatering av Focushuset.

4.4 Lindholmen

Område: Norra Älvstranden

Programarbetet återupptogs augusti 2022 och i dag löper flera detaljplaner i området parallellt. Markparkeringar och parkeringshus kommer att försvinna i utvecklingen. Bolaget deltar i arbetet med parkering som leds av Älvstranden. Utgångspunkt för arbetet är att områdets behov av parkering ska mötas genom ett fåtal gemensamt nyttjade parkeringsnoder längs med leden.

4.5 Frihamnen

Område: Norra Älvstranden

Parkeringsbolaget erhöll 2015 en markanvisning om 6500 kvm (ca 320 platser) för att anlägga parkering motsvarande ca 1/3 av parkeringen i detaljplan 1 (av totalt 5 etapper). Under arbetets gång med detaljplan 1 ändras detta till en anläggning om ca 700 platser ovan jord.

Arbetet med planprogrammet har återupptagits och bolaget har förlängt markanvisningen. Byggnation ska börja 2028. Bolaget räknar med att kunna bygga flera samnyttjade anläggningar inom området.

4.6 Klippan

Område: Södra Älvstranden

I området runt Klippan och Jægerdorffsplatsen sker en utveckling men nya bostäder, handel och en större idrottsanläggning. Utvecklingen är en del av den fördjupade översiktsplan som håller på att tas fram i området. Bolaget har en dialog men stadens förvaltningar avseende en framtida anläggning men butiker i bottenplan.

4.7 Centralstationen

Område: Gullbergsvass

I centralenområdet kommer centrala Göteborg att utvidgas under många år med start runt centralstationen och kommande Grand Central. En samlad parkeringsanläggning planeras mot spårområdet. Bolaget vill vara den aktör som uppför anläggningen.

4.8 Övriga områden

Område: Centrala staden, mellanstaden, ytterstaden

Det pågår i dag allt från tidiga diskussioner till konkreta affärer gällande avyttring/exploatering av bolagets anläggningar samt nya anläggningar inom hela kommunen. Dialog pågår även med Framtiden kring samverkan i utbyggnation av anläggningar. Höjd har tagits för detta i den tioåriga investeringsplanen.

5 Hållbarhetsdimensioner

Att bygga nytt är alltid negativt i relation till målen om ekologisk hållbarhet. Bolaget använder därför alltid fyrstegsmetoden för att undvika onödig miljöpåverkan. Nya anläggningar ska bara byggas när så verkligen krävs. Innan beslut tas kring nybyggnation undersöks åtgärder som kan påverka efterfrågan på parkering, åtgärder som kan öka utbudet av parkering utan att bygga nytt samt möjligheter till om- och tillbyggnationer av befintliga anläggningar.

Bolaget krävställer alla nya projekt i linje med stadens miljöambitioner gällande bland annat hållbart byggande och återbruk. För pågående projekt, där projektering redan har genomförts, kommer de krav som gällde vid projekteringen fortsatt att gälla i genomförandet. Bolaget kommer dock alltid att samarbeta med upphandlade entreprenörer för att försöka skapa en lägre miljöpåverkan.

Rätt använt kan parkering vara ett verktyg för att minska de negativa effekterna av trafik och skapa förutsättningar för bättre luftkvalitet och ljudnivåer. Detta kan till exempel ske genom att nya parkeringsanläggningar planeras i utkanten av nya bostadsområden, i närheten av leder. På så sätt leds trafiken aldrig in i bostadsområdena. Om man dessutom ser till att anläggningarna är mobilitetshubbar där det är enkelt att växla till andra transportslag så blir anläggningarna mer än bara parkeringsanläggningar.

Många av bolagets anläggningar är helt eller till stor del avsedda för besökare och därför en viktig pusselbit i den framtida besöksnäringen i staden.

Bolagets utbyggnad av laddmöjligheter är inte bara viktigt för miljön utan också för att de som bor i flerfamiljshus också ska ha möjlighet att ladda (en ökad jämlikhet).

En viktig del i arbetet med reinvesteringar i befintliga anläggningar är att få anläggningarna att kännas säkrare. Detta sker bland annat genom investeringar i trygghetskameror, ljusare färger och mer belysning.

I tabellen nedan görs en bedömning av respektive investeringsområde utifrån social dimension.

Investeringsområde	Social dimension
Parkeringsanläggningar	Ökad/jämlig folkhälsa, främja besöksnäringens utveckling, rättvist byggande
Elladdning	Ökad jämlik tillgång till samhällets resurser
Reinvesteringar	Trygga fysiska livsmiljöer

6 Kapital -och driftskostnadskonsekvenser

Bolagets investeringar i kombination med planerade utdelningar förväntas medföra att bolaget från år 2025 kommer att behöva låna för att delfinansiera de investeringar som planeras. Detta medför också att bolaget får finansiella kostnader i form av räntekostnader. Investeringstakten medför även att kostnader för avskrivningar ökar, inte minst från de inventarier som krävs i nya anläggningar.

Bolaget har dock fortsatt ett starkt kassaflöde och klarar därför av att finansiera stora delar av de investeringar som genomförs med egna medel.

Eftersom alla anläggningar behöver ett par år innan full beläggning uppnås är resultatet från investeringarna sämre än bolaget avkastningskrav under den första delen av prognosperioden, varefter bidraget till bolaget resultat successivt ökar. Det är i sammanhanget viktigt att notera att det inte ligger med några kostnader för underhållsinsatser i de nybyggda anläggningar i prognosen, då dessa kostnader normalt uppstår senare under respektive anläggnings livslängd.

Bolaget bedömer att marknadspriset för parkering i centrala staden är högre än bolagets nuvarande taxor. Så länge bolaget kan parerar ökade kostnader med höjda avgifter så bedöms riskerna som hanterbara. Se vidare 9 Utmaningar och osäkerheter nedan.

7 Finansiella mål och lånevolym

Bolaget har följande finansiella mål:

- En stabil ekonomisk utveckling.
- Verksamhetens delar ska ha en kapitalstruktur och ge en avkastning som står i paritet med andra jämförbara verksamheter.
- Den ekonomiska styrningen inriktas mot en justerad soliditet lika med eller överstigande 50 procent och en rörelsemarginal större än 20 procent.

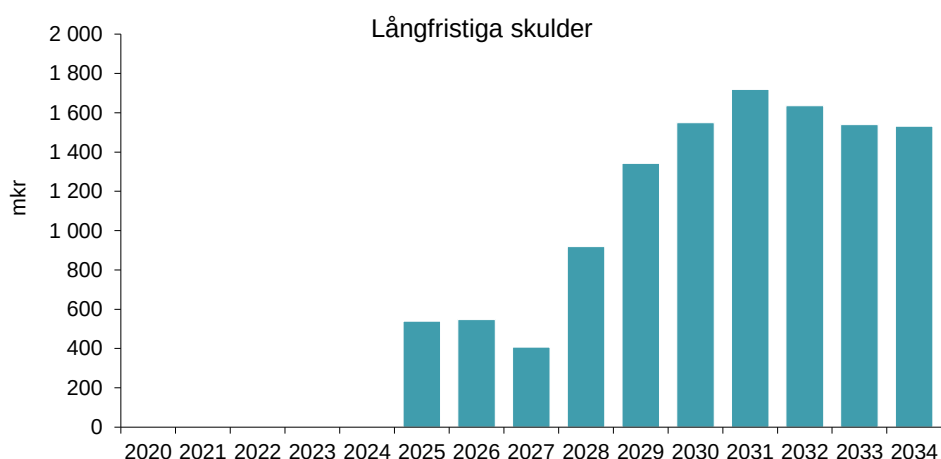
7.1 Lånevolym

Givet de antaganden som investeringsplanen bygger på kommer bolagets att behöva låna för att finansiera investeringarna från år 2025. Stora delar av kapitalbehovet täcks dock fortsatt av bolagets kassaflöde. Lånebehovet enligt prognos blir som mest ca 1,7 mdkr.

I planen ligger också tre fastighetsförsäljningar till exploateringsförvaltningen med. Dessa genererar ett positivt kassaflöde om ca 75 mnkr. Lånebehovet baseras på att dessa affärer genomförs.

Planen baseras även på att marknadsmässiga parkeringsköp är möjliga för tillståndsplatser i anläggningarna.

För det fall koncernbidrag/utdelningar ska lämnas i större omfattning även efter 2025 kommer lånebehovet att bli högre.



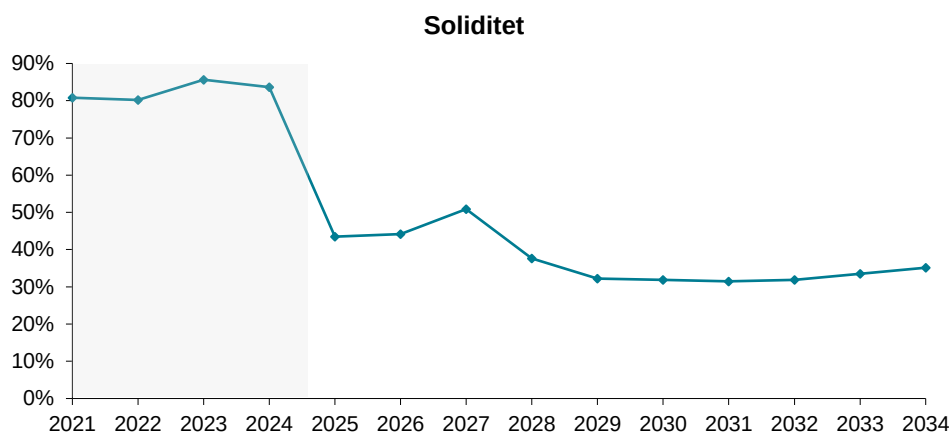
7.2 Soliditet

Bolagets soliditet kommer att sjunka kraftigt om planerad utdelning 2025 genomförs. Soliditeten kommer därefter att fortsätta sjunka som en naturlig följd av flera större investeringar.

Utöver detta kan soliditeten komma att påverkas av nedskrivningar. I årets prognos finns inga nedskrivningar medtagna till följd av att bolaget har börjat arbeta med pris på ett annat sätt. Det finns dock en risk för att framtida anläggningar kan behövas skrivas ner trots högre priser. Detta gäller främst anläggningar utanför centrala staden.

En ytterligare vikande konjunktur skulle påverka riskerna i fastighetsinvesteringar och därmed också marknadens avkastningskrav. Detta kan medföra ytterligare nedskrivningar i både befintliga och nya anläggningar. Nedskrivningar påverkar direkt bolagets soliditet.

Större koncernbidrag/utdelningar även efter 2025 skulle också påverka bolagets soliditet.



8 Förändringar från föregående år

I takt med att bolaget har involverats i fler stadutvecklingsprojekt har nya behov av anläggningar identifierats. Investeringsprognosen är därför högre än föregående år. Det finns givetvis en stor osäkerhet i om och när dessa investeringar ska genomföras. Samtidigt kan fler projekt tillkomma i den dialog som förs kring framför allt anläggningar i mellanstaden.

En förändring mot föregående år är också att det inte ligger med några nedskrivningar i årets prognos. Bolaget har sedan förra prognostillfället börjat jobba med pris som verktyg på ett helt annat sätt än tidigare. Nedskrivningar bör till följd av detta kunna undvikas i alla centrala lägen. Risk för nedskrivningar finns dock fortsatt i mellan- och ytterområden.

9 Utmaningar och osäkerheter

Den största faktorn som kan påverka både lönsamhet och lånebehov är om anläggningar i planen behöver byggas under mark snarare än ovan mark. Grovt förenklat är kostnaden den dubbla för anläggningar under mark samtidigt som intäkterna inte påverkas. Underjordsgarage har också risker kopplade till långsiktig användning, om behovet av parkering minskar. Anläggningar ovan mark har alltid ett långsiktigt värde.

Nedan följer en sammanfattning av övriga faktorer som kan komma att påverka planerade projekt och/eller upplåningsbehov.

9.1 Osäker framtid för arrenderade ytor

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. I prognosen har endast kända förändringar tagits med fram till och med 2029. Därefter antas 100 platser försvinna per år. Denna siffra kan komma att bli väsentligt högre.

9.2 Ökade risker

Generellt ser bolaget högre risker kopplade till byggande jämfört med för några år sedan. Dessa inkluderar bland annat:

- Osäker konjunktur
- Bristituationer
- Stor volatilitet på marknader
- Osäkerhet i driftskostnader

Sammantaget innebär dessa risker en större osäkerhet i kostnadsbedömningar och prognoser för projekten.

9.3 Högre krav

En förändrad kravbild påverkar förutsättningarna för projekten men också kostnaderna (och därmed lönsamheten) i projekten.

- Ökade krav på hållbart byggande
- Mellanstaden, där taxorna generellt är lägre, blir allt viktigare
- Styra trafiken, minska vägtrafikarbetet
- Hållbart resande, fler mobilitetsåtgärder
- Krav på flexibel framtida användning av anläggningarna (exempelvis möjlighet att göra om parkeringshusen till bostadshus om efterfrågan på parkering minskar)

9.4 Lönsamhet i mellan- och ytterstaden

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.

9.5 Verktyg för att parera risker och ökade krav

1. **Intäktssidan**
Bolaget måste kunna arbeta även med pris för att kunna genomföra bolagets uppdrag
2. **Samverkan tidigt i byggprojekt**
Rätt typ av anläggningar i rätt läge – bolaget ska endast bygga anläggningar i strategiska lägen och undvika att bygga underjordsgarage.
3. **Optimering av p-hus**
Använda befintliga anläggningar optimalt och bygga ut om möjligt – nya anläggningar planeras för samutnyttjande och framtida alternativ användning.
4. **Samverkan kring ytterområden**
Gratisparkering på gatan måste försvinna om det ska vara möjligt att bygga anläggningar i mellanstaden.
5. **Nya intäktskällor**
Nya tjänster kan ge nya intäkter – till exempel genom mobilitetsköp, paketskåp, etc.

10 Indexuppräknningar

Bolaget har i beräkningarna räknat med en inflation om 2 % under planperioden.