



Uppföljning av verksamhet och ekonomi i Stadshuskoncernen 2025

Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag

Innehållsförteckning

1	Affärsdrivande bolag	3
1.1	Nulägesbeskrivning relaterat till den verksamhet som bolaget bedriver	3
1.2	Omvärldsanalys relaterad till den verksamhet som bolaget bedriver och bolagets hantering av omvärldsförändringar	3
1.2.1	Analys av omvärldsfaktorer/förändrade förutsättningar på marknaden som har stor betydelse för bolaget.....	3
1.2.2	Effekter av omvärldsförändringar/förändrade förutsättningar	4
1.3	Bolagets förutsättningar att bedriva sin verksamhet relativt andra jämförbara aktörer på marknaden	5
1.4	Ekonomisk/finansiell analys	5
1.4.1	Ekonomisk/finansiell analys för jämförbara verksamheter	5
1.4.2	De egna verksamheternas förmåga att generera marknadsmässig avkastning utifrån nuvarande ägardirektiv och uppdrag.....	6
1.5	Flerårsöversikt	8

Bilagor

Bilaga 1: Ekonomirapportering 2026 - Parkeringsbolaget

1 Affärsdrivande bolag

1.1 Nulägesbeskrivning relaterat till den verksamhet som bolaget bedriver

Bolaget har som huvuduppgift, enligt sitt ägardirektiv, att äga, förvalta och bygga parkeringsanläggningar samt att samordna och bedriva parkeringsverksamhet inom Göteborgs Stad. Dessutom ska bolaget aktivt skapa och bidra till parkeringslösningar där staden anser att det behövs, för att hantera boendeparkering på allmän plats, längre besöksparkering och för att förbättra tillgängligheten till stadens publika anläggningar. Bolaget ska även utveckla och driva parkeringslösningar, för både bilar och cyklar, som främjar nya resvanor.

Under varumärket Parkering Göteborg ansvarar Göteborgs Stads Parkering för cirka 113 500 parkeringsplatser. Av dessa äger bolaget cirka 11 000 platser och på lika många platser bedrivs parkeringsverksamhet på arrenderad kommunal mark. På nära 92 000 platser bedrivs parkering och övervakning på uppdrag av i huvudsak kommunala bolag och förvaltningar.

Parkeringsmarknaden i Göteborg domineras av ett fåtal aktörer, och bolaget innehar en marknadsledande position.

1.2 Omvärldsanalys relaterad till den verksamhet som bolaget bedriver och bolagets hantering av omvärldsförändringar

1.2.1 Analys av omvärldsfaktorer/förändrade förutsättningar på marknaden som har stor betydelse för bolaget

På kort sikt (< 5 år)

Sverige befinner sig fortfarande i en svag konjunktur och även om vissa prognoser pekar mot en gradvis förbättring under 2026 är återhämtningen osäker.

Konjunkturinstitutet och regeringen bedömer att inflationen fortsätter att dämpas och att ekonomin rör sig mot ett stabilare läge, men understryker samtidigt att utvecklingen är skör och beroende av både internationella och inhemska faktorer. Geopolitiska spänningar, ränteutvecklingen och förändringar i den globala efterfrågan kan snabbt påverka förutsättningarna.

Påverkan på bolagets verksamhet har hittills varit begränsad, men en fortsatt svag konjunktur medför risker för minskad efterfrågan, försiktigare investeringsbeslut och längre projektledtider. Bygg- och anläggningssektorn är särskilt känslig för konjunktursvängningar, och även om räntor och inflation kan förväntas sjunka under 2026 kvarstår osäkerhet kring återhämtning och risker som konkurser, materialbrist och prissvängningar. Bolaget har under 2025 tagit upp lån för planerade investeringar, men ränterisken bedöms som låg under perioden.

Till följd av förtätning av staden samt till följd av stadens planerade halvering av antalet bilar i centrala staden, kommer ytor som bolaget arrenderar av staden successivt att försvinna. Detta inkluderar bland annat ytor i evenemangsområdet

(630 platser), P-hus Lorensberg (290 platser), P-Arken (400 platser) och Johannesplatsen (140 platser). Förändringen kommer att påverka bolagets ekonomi. Beroende om P-hus Heden (720 platser) får förlängt bygglov eller inte kan även detta slå mot bolagets ekonomi under perioden.

Under varumärket Parkering Göteborg kommer antalet kunder under perioden utökas då bolagen i Framtidenkoncernen, med tillhörande parkeringsytor, successivt förväntas inkluderas. Detta kommer att öka antalet förvaltade platser väsentligt.

De större byggprojekt som kommer att genomföras under perioden är P-hus Masthugget Väst, P-hus Götaplatsen samt ombyggnation av Focusgallerian. Längre fram råder osäkerhet kring vilka anläggningar bolaget ska bygga samt när dessa byggen ska starta.

På lång sikt (5-10 år)

På längre sikt förväntas bolaget få i uppdrag att bygga ett stort antal anläggningar i olika lägen i Göteborg. Detta kommer att medföra en ökad exponering för projektrelaterade risker likväl som ränterisker till följd av en ökad belåning.

Bolagets ekonomi kommer att påverkas i takt med att lönsamma arrenderade ytor försvinner och ersätts av nya parkeringsanläggningar. God lönsamhet i nybyggnationen är avgörande för om bolaget långsiktigt kan ha ett fortsatt starkt kassaflöde.

I takt med att priserna på parkering ökar förväntas fler privata aktörer bli intresserade av etablering i Göteborg vilket kommer att öka konkurrensen från privata alternativ. För att behålla rådigheten över parkering i Göteborg är det avgörande att bolaget långsiktigt kan vara ett konkurrenskraftigt och effektivt bolag på marknaden.

I 10-årsperspektivet kan staden komma att vilja omvandla ytterligare parkeringshus till annan användning. Det är viktigt att bolaget, i samband med detta, ges möjlighet att investera i nya anläggningar i den framtida innerstaden så att bolagets verksamhet inte successivt urlakas.

1.2.2 Effekter av omvärldsförändringar/förändrade förutsättningar

Effekterna av de förändrade förutsättningarna under de närmaste 10 åren kan sammanfattas enligt följande:

- En utökning av Parkering Göteborg kommer att leda till ökade resursbehov internt, ökade krav på system och app samt fler tjänster. I takt med att åtagandet växer måste bolaget säkerställa lönsamhet i alla delar av affären.
- De förändrade finansiella förutsättningarna kommer medföra successivt ökande skuldsättning med tillhörande ökande lånetak från staden.
- Den osäkerhet som finns avseende kostnader för att bygga bedöms i centrala lägen kunna pareras med en flexibilitet i prissättningen. I mindre centrala lägen, där betalningsviljan för parkering är låg, är det svårare att hantera stora förändringar i kostnader under projektens gång.
- I takt med att lönsamma arrenderade ytor försvinner kommer bolagets kassaflöde, och därmed självfinansieringsgrad, att försämrats. Hur stor effekten blir beror på lönsamheten i nya anläggningar.

1.3 Bolagets förutsättningar att bedriva sin verksamhet relativt andra jämförbara aktörer på marknaden

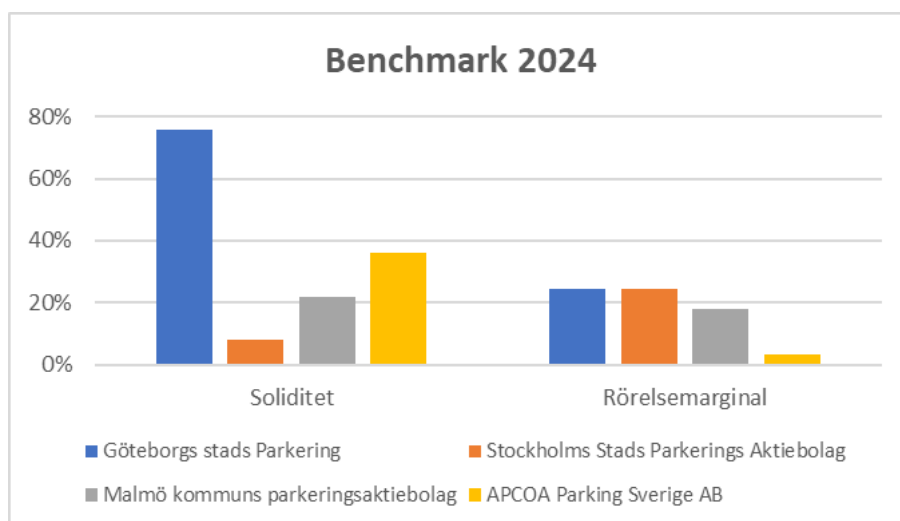
Bolaget har i stort goda förutsättningar att bedriva verksamhet på affärsmässiga villkor och i linje med privata konkurrenter samt andra kommunala parkeringsaktörer.

Staden ställer vissa krav som privata aktörer inte alltid behöver ta hänsyn till och som kan påverka lönsamheten i anläggningarna. Detta gäller till exempel hårdare hållbarhetskrav, krav på cykelparkeringar och andra mobilitetstjänster utan extern finansiering samt en stadenövergripande utbyggnad av elladdningsinfrastruktur.

1.4 Ekonomisk/finansiell analys

1.4.1 Ekonomisk/finansiell analys för jämförbara verksamheter

I jämförelse med tre utvalda aktörer, Malmö kommuns parkeringsaktiebolag, Stockholm Stads Parkering AB och Apcoa Parking Sverige AB, står Göteborgs Stads Parkering AB sig väl.



Soliditet

Soliditeten ligger på en hög nivå 2024 men kommer att minska under 2025 till följd av upplåning i samband med utbetalning av koncernbidrag och utdelning.

Den synliga soliditeten uppgick 2024 till ca 76% vilket väsentligt överstiger soliditeten hos de övriga bolagen. Bolagets justerade soliditet med hänsyn tagen till fastigheternas övervärden uppgick 2024 till 89% 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.

Rörelsemarginal

Under 2024 hade Göteborgs Stads Parkering en rörelsemarginal på 24% och därmed nåddes målet med en rörelsemarginal över 20%. Rörelsemarginalen ligger på en god nivå i jämförelse med de övriga bolagen.

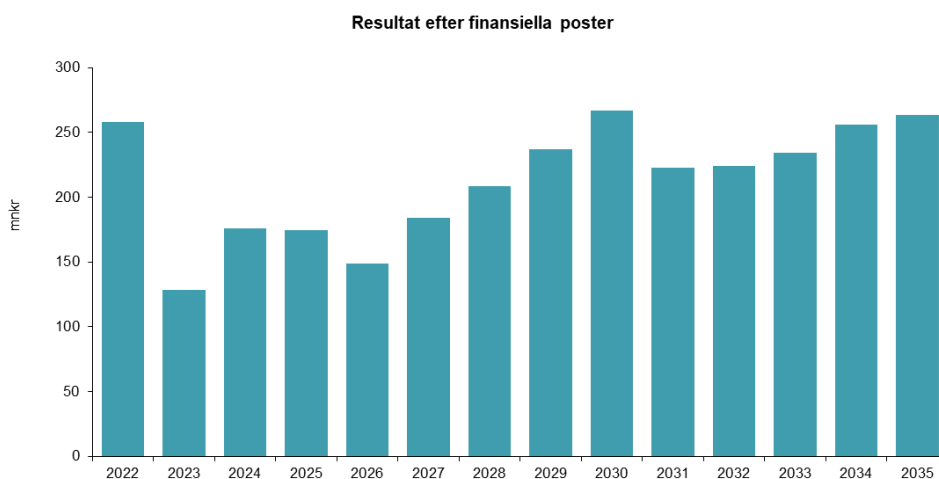
1.4.2 De egna verksamheternas förmåga att generera marknadsmässig avkastning utifrån nuvarande ägardirektiv och uppdrag.

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

Bolaget bedöms även framöver kunna generera en marknadsmässig avkastning som överstiger ägardirektivets krav och ligger i nivå med/över jämförbara kommunala och marknadsdrivna parkeringsaktörer. Bolagets geografiska lägen, prisstrategi och projektportfölj ger sammantaget förutsättningar för en fortsatt stabil avkastning, även vid ökad kapitalbindning och högre räntekostnader. Bolaget bedömer att utvecklingen av avkastningen sker utan att det samhällsnyttiga uppdraget påverkas negativt.

Bolaget kommer enligt nuvarande prognos att börja investera i högre takt från 2030 och framåt. Prognosen är till stor del beroende på effektiviteten i stadsutvecklingsprojekten i staden. Givet nuvarande prognos kommer både balansomslutning och lån att öka till följd av investeringarna. Samtidigt bedöms det finnas goda möjligheter att bygga lönsamma anläggningar i centrala och halvcentrala lägen i staden. Detta, i kombination med fortsatta prishöjningar, gör att bolagets lönsamhet bedöms kunna ligga kvar på en fortsatt hög nivå trots ökade räntekostnader och avskrivningar.

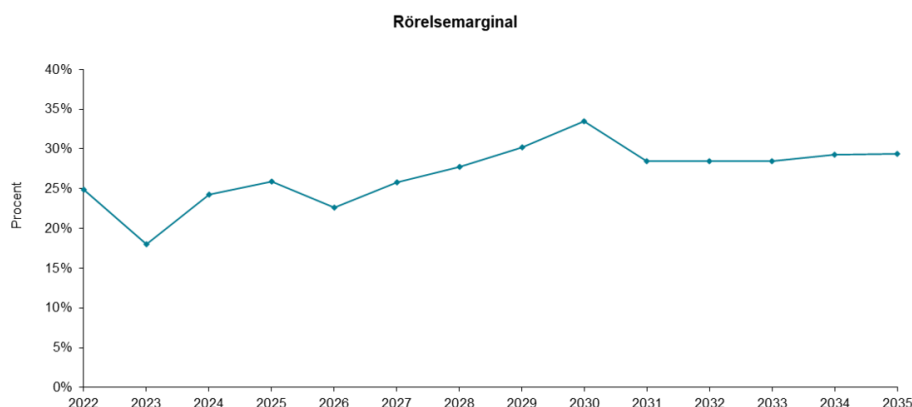
Resultat efter finansiella poster



Resultatutvecklingen har genom åren varit stabil. 2022 genomfördes en fastighetsförsäljning som resulterade i en realisationsvinst och därmed högre resultat. Nedskrivning i Skeppsbroprojektet innebar lägre vinst 2023.

Den tioåriga prognosen visar på stabila kassaflöden och resultat trots de räntekostnader som uppstår till följd av lån från år 2025.

Utveckling rörelsemarginal



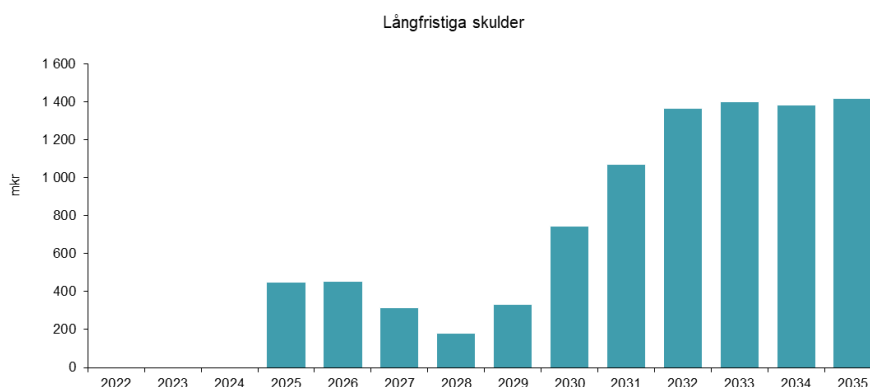
Rörelsemarginalen bedöms fortsatt ligga på en nivå över 20%. Prognosen bygger på en taxa som i centrala lägen marknadsanpassas i viss utsträckning fram till år 2029. Därefter är priserna inflationsjusterade.

Det är troligt 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. Det kan även uppstå nedskrivningsbehov som inte finns med i planen, främst i anläggningar utanför centrala staden.

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

Utifrån de antaganden som gjorts i prognosen är det rimligt att anta att bolaget kommer att kunna nå angivet mål om en rörelsemarginal som överstiger 20%.

Långfristiga skulder



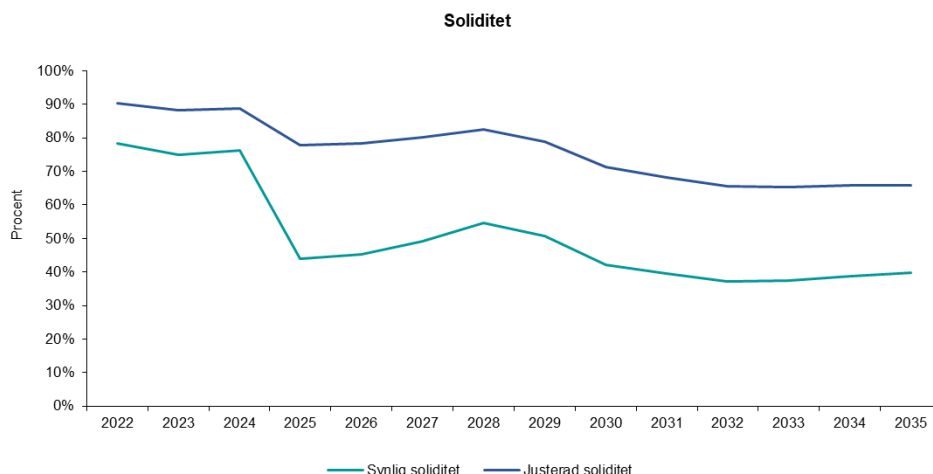
Givet de antaganden som investeringsplanen bygger på kommer bolaget att behöva låna för att finansiera investeringarna från år 2025. Stora delar av kapitalbehovet täcks dock fortsatt av bolagets kassaflöde. Lånebehovet enligt prognos blir som mest ca 1,4 mdkr.

I planen ligger också två fastighetsförsäljningar till exploateringsförvaltningen med. Dessa genererar ett positivt kassaflöde om ca 45 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.

Utveckling soliditet



Bolagets soliditet har sjunkit till följd av utdelningen 2025. Under prognosperioden förväntas soliditeten sjunka något som en naturlig konsekvens av flera större investeringar. Utöver detta kan soliditeten påverkas av eventuella nedskrivningar.

I prognosen har inga nedskrivningar inkluderats, eftersom bolaget arbetar med pris-sättning för att parera kostnadsökningar. Det finns dock en risk att framtida anläggningar kan behöva skrivas ner, trots högre priser, särskilt för anläggningar utanför centrala staden. En ytterligare vikande konjunktur skulle kunna öka riskerna i fastighetsinvesteringarna och därmed även marknadens avkastningskrav, vilket kan leda till nedskrivningar i både befintliga och nya anläggningar. Nedskrivningar påverkar direkt bolagets soliditet.

Större koncernbidrag/utdelningar även efter 2025 skulle också påverka bolagets soliditet. Givet att bolaget inte lämnar ytterligare större utdelningar kommer det egna kapitalet successivt växa till följd av lönsamma investeringar och starkt kassa-flöde.

Utifrån de antaganden som investeringsplanen bygger på och en återgång till 50% i koncernbidrag enligt praxis, kommer den justerade soliditeten att sjunka till som lägst 66% och därmed finns det fortsatta förutsättningar för bolaget att nå det angivna målet om en justerad soliditet som uppgår till minst 50%.

1.5 Flerårsöversikt

Kommentarer/antaganden

Flerårsöversikten utgår från prognosen per augusti 2025 som utgångsläge för både resultat- och balansräkning. Den ligger i linje med de rapporter och underlag som presenterats, behandlats och beslutats i styrelsen, och är därmed samordnad med övriga budgetunderlag och de 10-åriga scenarierna.