

Beslutsunderlag

Styrelsen 2026-03-11

Beslutspunkt 13

Handling HIG-2026-00058

Handläggare: Fredrik Setterberg, Chef ekonomi/inköp

Telefon: 031-368 53 05

E-post: fredrik.setterberg@higab.se

Dotterbolagens uppföljning av verksamhet och ekonomi i Stadshuskoncernen 2025

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. Att anteckna Älvstranden Utveckling AB rapport Uppföljning av verksamhet och ekonomi i Stadshuskoncernen 2025 enligt bilaga 1
2. Att anteckna Göteborgs Stads Parkering AB rapport Uppföljning av verksamhet och ekonomi i Stadshuskoncernen 2025 enligt bilaga 2

Sammanfattning

Bolagen som ingår i Stadshuskoncernen åläggs i sina ägardirektiv att löpande bidra med analys om hur den egna verksamheten står sig i förhållande till jämförbara aktörer inom den bransch bolaget verkar.

Rapporterna avser en fördjupad beskrivning och analys av jämförbara aktörer. Beskrivningen och analysen ska även innefatta bolagens förmåga att generera enligt de finansiella mål som framgår i respektive ägardirektiv samt inkludera en framåtblick om hur dessa nyckeltal utvecklas.

Älvstranden Utveckling AB kommer att besluta om rapporten, bilaga 1, på styrelsemöte 2026-03-11 och Higab kommer att återkomma till styrelsen om eventuella justeringar av rapporten gjorts. Göteborgs Stads Parkering AB beslutade om rapporten, bilaga 2, på styrelsemöte 2026-02-02.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ärendet handlar om beskrivning och analys av dotterbolagens verksamhet i förhållande till jämförbara aktörer ur ett lönsamhetsperspektiv och soliditetsperspektiv.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

Bedömning ur social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

-

Bilagor

1. Älvstranden Utveckling AB – Uppföljning av verksamhet och ekonomi i Stadshuskoncernen 2025

2. Göteborgs Stads Parkering AB – Uppföljning av verksamhet och ekonomi i Stadshuskoncernen 2025

Expediering

-



Uppföljning av verksamhet och ekonomi i Stadshuskoncernen 2025

Älvstranden Utveckling AB

Innehållsförteckning

1	Affärsdrivande bolag	4
1.1	Nulägesbeskrivning relaterat till den verksamhet som bolaget bedriver	4
1.2	Omvärldsanalys relaterad till den verksamhet som bolaget bedriver och bolagets hantering av omvärldsförändringar	6
1.2.1	Analys av omvärldsfaktorer/förändrade förutsättningar på marknaden som har stor betydelse för bolaget.....	6
1.2.2	Effekter av omvärldsförändringar/förändrade förutsättningar	7
1.3	Bolagets förutsättningar att bedriva sin verksamhet relativt andra jämförbara aktörer på marknaden	8
1.4	Ekonomisk/finansiell analys	10
1.4.1	Ekonomisk/finansiell analys för jämförbara verksamheter	10
1.4.2	De egna verksamheternas förmåga att generera marknadsmässig avkastning utifrån nuvarande ägardirektiv och uppdrag	11
1.5	Flerårsöversikt	12

Bilagor

Bilaga 1: Ekonomirapportering 2026 - Älvstranden

Anvisning

Efter införandet av branschnormsrelaterade avkastningskrav i flera av Stadshuskoncernens bolags ägardirektiv åligger det berörda bolag att följa och värdera verksamhetens utveckling och återkommande bidra med en analys om hur förutsättningar och förhållanden eventuellt skiljer sig åt mellan branschnorm och den egna verksamheten och hur detta påverkar bolaget. Likaså finns det behov av att följa den ekonomiska utvecklingen även för bolag som ej bedrivs på affärsmässig grund.

I den framtäckta rapporten *Verksamhet och ekonomi* förväntas bolagen därför årligen beskriva sitt nuläge och de omvärldsförändringar som kan komma att påverka bolagens avkastning, avkastningskrav och finansiella ställning eller motsvarande.

För att underlätta och säkerställa ett likartat angreppssätt använder Stadshus från och med 2023 en rapportmall för Verksamhet och ekonomi i verktyget Stratsys.

Redovisningen ska vara styrelsebehandlad i respektive bolag samt eventuellt moderbolag och vara Stadshus tillhanda senast **den 13 mars 2026**.

1 Affärsdrivande bolag

1.1 Nulägesbeskrivning relaterat till den verksamhet som bolaget bedriver

Älvstranden Utveckling AB, tillsammans med sina sju dotter- och dotterdotterbolag, utgör en kommunal fastighetskoncern med uppdrag att, med utgångspunkt i bolagets fastighetsinnehav, bidra till en hållbar och långsiktig stadsutveckling i Göteborg. Bolaget ska som fastighetsägare, exploatör och byggherre utveckla, förvärva, förvalta, uppföra och avyttra fastigheter i de områden där bolaget är verksamt.

Bolaget verkar både som fastighetsförvaltare och fastighetsutvecklare där fastighetsförvaltningen finansierar uppdraget och skapar ekonomiskt handlingsutrymme, samt mark- och exploateringsverksamhet som möjliggör genomförande av fastighetsutvecklingsprojekt.

I takt med att fastighetsinnehavet detaljplanläggs, bebyggs och avyttras minskar bolagets verksamhet i omfattning i enlighet med fastställd utvecklingsinriktning.

Bolaget har ett fastighetsbestånd med en uthyrningsbar yta på ca 233 000 kvm fördelat på drygt 55 fastigheter. De lokaler som finns i fastigheterna hyrs till ca 23% kommunen eller kommunala bolag (inklusive egna bolag), 0,5% av staten, 76,5% av övriga externa kunder. Utöver dessa byggnader äger bolaget ett flertal markområden i Göteborg som ska omvandlas till byggrätter under kommande år.

Nulägesbeskrivning och marknadssituation (fastighetsförvaltning)

Under 2025 har kontorsmarknaden i Göteborg präglats av fortsatt höga vakansnivåer. Enligt marknadsdata från Citymark Analys har vakansgraden i centrala Göteborg uppgått till cirka 11–12 procent efter flera års successiv ökning. Utvecklingen förklaras främst av ett ökat utbud genom nyproduktion i kombination med en dämpad efterfrågan till följd av lågkonjunktur och förändrade arbetsmönster med ökad andel hybrid- och distansarbete. Under 2024 var omsättningen på hyresmarknaden lägre än tidigare år, med färre nytecknade kontrakt och en lägre total uthyrd volym, vilket bidrog till stigande vakanser.

Under senare delen av 2025 finns tecken på att vakansökningen har dämpats. Nettouthyrningen har varit positiv i vissa segment och nyproduktionen bedöms minska framöver. Marknaden är dock fortsatt tydligt hyresgästdriven, med starkt förhandlingsposition för hyresgäster och ökad konkurrens mellan fastighetsägare. Efterfrågan är segmenterad. Moderna, flexibla och energieffektiva lokaler i attraktiva lägen uppvisar relativt god uthyrningsförmåga, medan äldre och mindre anpassningsbara kontor har svagare efterfrågan. Marknaden kan därmed beskrivas som tvådelad, där kvalitet, läge och hållbarhetsprofil har stor betydelse för konkurrenskraft och hyresutveckling.

Konkurrenssituation och marknadsposition (fastighetsförvaltning)

Den höga vakansnivån innebär en tydligt ökad konkurrens om hyresgäster. För Älvstranden, vars bestånd delvis omfattar äldre fastigheter i utvecklingsområden, ställs ökade krav på aktiv uthyrning och tydliga prioriteringar i förvaltningen. Bolagets marknadsposition påverkas av fastigheternas standard, läge och anpassningsbarhet, men också av det kommunala ägandet. Genom nära samverkan med Göteborgs Stads förvaltningar och bolag, samt genom möjligheten att arbeta

med längre planeringshorisonter än många privata aktörer, kan bolaget erbjuda stabilitet, kontinuitet och förutsägbarhet i hyresrelationer. Detta stärker bolagets position i delar av marknaden där långsiktighet och trygg motpart är av betydelse.

Sammantaget innebär hyresgästsammansättningen att cirka en fjärdedel av intäkterna kommer från offentliga aktörer, vilket normalt kännetecknas av långsiktiga och förutsägbara avtalsrelationer. Den största andelen kommer från externa hyresgäster vilket medför att bolagets intäktsutveckling i högre grad påverkas av förändringar i konjunktur, marknadsläge och efterfrågan på lokaler.

Hyresutvecklingen bedöms vara måttlig under de kommande åren. Det innebär att hyresnivåerna förväntas öka i en begränsad takt, huvudsakligen genom indexuppräknningar i befintliga avtal snarare än genom stigande marknadshyror. Marknadsläget präglas fortsatt av en viss försiktighet hos hyresgäster, vilket medför att fokus i högre grad ligger på att upprätthålla uthyrningsgrad och långsiktiga relationer än på att driva hyresnivåer. Bolaget behöver därför arbeta aktivt med att hyra ut vakanta ytor och successivt förbättra uthyrningsgraden för att stärka intäktsutvecklingen. Sammantaget innebär detta att intäktsökningar i första hand förväntas komma genom effektiv uthyrning och förvaltning, samtidigt som kassaflödesstabilitet och god kostnadskontroll blir centrala faktorer för resultatet.

Byggrätter

Konkurrensen på byggrättsmarknaden i Göteborg kännetecknas av ett begränsat antal aktörer med finansiell och organisatorisk kapacitet att genomföra större stadsutvecklingsprojekt i rådande marknadsläge. Utöver kommunala markägare är det främst ett fåtal större privata fastighetsutvecklare och institutionella investerare som är aktiva, i huvudsak med inriktning mot långsiktiga investeringar i strategiska och marknadsmässigt etablerade lägen.

Det nuvarande konjunkturläget har förändrat konkurrensdynamiken. Marknaden är mindre inriktad på volymexpansion och mer fokuserad på riskbalanserade projekt med tydlig genomförbarhet. Det högre ränteläget har ökat finansieringskostnaderna och därmed avkastningskraven, vilket påverkar projektkalkylerna direkt. Samtidigt har kreditgivningen blivit mer restriktiv och ställer högre krav på eget kapital, robusta kalkyler och i många fall en högre grad av förhandsuthyrning eller förhandsförsäljning. Osäkerhet kring den ekonomiska utvecklingen bidrar ytterligare till att aktörerna prioriterar kassaflödesstabilitet och balansräkningsstyrka framför tillväxt i projektvolym.

I detta läge får det geografiska läget ökad betydelse. Efterfrågan koncentreras i högre grad till etablerade och attraktiva områden med god infrastruktur, tydlig identitet och beprövad marknad. Projekt i dessa lägen bedöms generellt ha lägre genomföranderisk och bättre förutsättningar att attrahera både finansiering och slutkunder. I mer perifera, mindre etablerade eller tekniskt komplexa utvecklingsområden är intresset generellt mer begränsat, vilket kan innebära längre ledtider, större priskänslighet och successiv etapputveckling snarare än större sammanhållna genomföranden.

Prisutvecklingen för byggrätter i Göteborgsregionen har under de senaste åren präglats av lägre transaktionsaktivitet och ökad osäkerhet. Efter en period med stigande markpriser har prisbilden blivit mer differentierad och projektberoende. Betalningsviljan är fortsatt relativt stark i centrala och attraktiva lägen, särskilt för bostadsbyggrätter, medan mer komplexa eller riskexponerade projekt uppvisar en svagare prisutveckling. Den begränsade transparensen och det relativt låga antalet genomförda affärer innebär dock att prisnivåerna är svåra att kvantifiera exakt, vilket ökar betydelsen av noggrann projektkalkyl, marknadsanalys och riskbedömning inför nya markanvisningar.

Bolaget har en stark marknadsposition genom sitt betydande innehav av mark och byggrätter i centrala och strategiskt viktiga delar av Göteborg, särskilt inom större omvandlings- och utvecklingsområden. Detta ger handlingsutrymme att arbeta långsiktigt och etappvis samt att anpassa markanvisningar, upplåtelseformer och genomförandemodeller till rådande marknadsförutsättningar. Genomförandetakten påverkas dock i hög grad av externa faktorer såsom finansieringsvillkor, byggkostnadsutveckling och efterfrågeläge snarare än av tillgången på utvecklingsbar mark.

Sammantaget präglas konkurrenssituationen av ett avvaktande men selektivt marknadsläge, där kvalitet, ekonomisk bärkraft och genomförbarhet väger tyngre än volym och expansionstakt. Bolagets position möjliggör ett strategiskt och långsiktigt agerande med fokus på värdesäkring och successiv utveckling.

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)

Den närmaste femårsperioden bedöms fortsatt präglas av konjunkturell osäkerhet, selektiv investeringsvilja och en hyresmarknad med stärkt hyresgästposition. Även om räntenivåerna har stabiliserats efter tidigare kraftiga höjningar påverkar finansieringsförutsättningarna fortsatt marknadens aktörer. För Älvstranden sker finansieringen inom ramen för Göteborgs Stad och Stadshuskoncernen, vilket innebär en stabilare finansieringsstruktur än för privata aktörer. Bolaget påverkas dock indirekt genom att räntenivåer och avkastningskrav påverkar fastighetsvärderingar, byggherrars kalkyler samt betalningsviljan för byggrätter. Detta har betydelse för genomförandetakt, projektprioriteringar och marknadsintresse vid avyttring.

På hyresmarknaden innebär hög vakans och ökad konkurrens att krav på aktiv förvaltning, effektiv drift och prioritering av åtgärder är centrala. Fastighetsförvaltningen behöver säkerställa stabila kassaflöden samtidigt som investeringar i befintligt bestånd noggrant vägs mot avvecklingsinriktningen. På byggrättsmarknaden är genomförbarhet och risknivå avgörande faktorer. Byggherrar prioriterar projekt med tydlig efterfrågan och kontrollerbar kostnadsbild. Detta innebär att markanvisningar och projektstarter behöver anpassas till marknadens kapacitet och betalningsvilja snarare än till tillgången på utvecklingsbar mark.

Regelutveckling kopplad till klimat, energi och hållbarhetskrav påverkar både befintliga fastigheter och nyproduktion. Kraven innebär ökade behov av uppföljning, teknisk kompetens och strukturerad planering. Bolagets hantering på kort sikt präglas därför av investeringsdisciplin, aktiv portföljstyrning och successiv etapputveckling. Fokus ligger på finansiell stabilitet, genomförbarhet och riskkontroll.

Mot bakgrund av att en del av bolagets bestånd utgörs av äldre industrifastigheter från varvstiden påverkas den ekonomiska utvecklingen i hög grad av fastigheternas tekniska standard och framtida investeringsbehov. Under de kommande fem åren bedöms reinvesteringarnivån vara avgörande för att upprätthålla uthyrningsbarhet, konkurrenskraft och värdenivåer. Äldre byggnader innebär generellt högre underhålls- och anpassningskostnader, vilket kan påverka driftnetto och kassaflöde om inte åtgärder prioriteras och genomförs strukturerat. Samtidigt finns potential till värdeskapande genom riktade investeringar, omställning till mer ändamålsenliga lokaler samt successiv utveckling i takt med marknadens efterfrågan.

Sammantaget innebär detta att beståndets åldersstruktur medför ett ökat fokus på kapitalallokering, investeringsprioritering och avkastningskrav under planperioden. Resultatutvecklingen de kommande fem åren bedöms i hög grad vara beroende av bolagets förmåga att balansera reinvesteringar, kassaflödesstabilitet och långsiktig värdeutveckling.

På lång sikt (5-10 år)

På längre sikt bedöms strukturella förändringar få större betydelse än konjunkturvariationer. Göteborgs utveckling och behov av bostäder, arbetsplatser och blandade stadsmiljöer skapar en grundläggande efterfrågan på stadsutveckling. Samtidigt förändras hur kontor och urbana miljöer används, vilket påverkar lokalbehovens omfattning och utformning. Hållbarhetsomställningen är en central långsiktig faktor. Skärpta klimatkrav, ökade krav på energieffektivitet och finansmarknadens fokus på hållbara investeringar påverkar fastigheters värde och projektens genomförbarhet. Fastigheter med låg anpassningsförmåga riskerar att tappa konkurrenskraft över tid. Digitalisering och teknikutveckling skapar möjligheter till effektivare drift, bättre energistyrning och mer datadriven fastighetsförvaltning. För exploateringsverksamheten innebär detta ökade krav på klimatoptimering, samordning och långsiktigt hållbara lösningar.

Den fastställda avvecklingsinriktningen innebär att bolagets verksamhet successivt minskar i omfattning i takt med att fastigheter utvecklas och avyttras. Detta ställer krav på långsiktig planering där genomförandet av markutvecklingsuppdraget kombineras med upprätthållande av ekonomisk stabilitet och soliditet inom ägardirektivets ramar. Bolagets hantering på lång sikt bygger därför på strategisk markförvaltning, successiv etapputveckling och anpassning till förändrade hållbarhets- och marknadskrav. Förmågan att förena samhällsuppdraget med finansiell uthållighet är avgörande för att säkerställa stabilitet och värdesäkring under avvecklingsperioden.

1.2.2 Effekter av omvärldsförändringar/förändrade förutsättningar

De omvärldsförändringar som beskrivits ovan påverkar bolagets verksamhet på olika sätt beroende på verksamhetsområde och tidshorisont. Effekterna är både konjunkturrella och strukturella och berör lönsamhet, investeringsnivå, organisering samt framtida kompetensbehov.

För fastighetsförvaltningen innebär den hyresgästdrivna marknaden och den fortsatt höga vakansnivån att lönsamheten i högre grad än tidigare är beroende av uthyrningsgrad och kostnadseffektiv drift. Hyresutvecklingen bedöms vara måttlig, vilket begränsar möjligheten till resultatförbättring genom hyreshöjningar. Detta innebär att resultat och kassaflöde i ökad utsträckning påverkas av effektiv förvaltning, aktiv vakanshantering och prioritering av åtgärder i beståndet.

Samtidigt bidrar bolagets kundstruktur med inslag av kommunala hyresgäster till en relativ stabilitet i intäkterna jämfört med en helt marknadsexponerad portfölj.

För mark- och exploateringsverksamheten påverkas lönsamheten av osäker betalningsvilja och selektiv investeringsvilja på byggrättsmarknaden. Intäkter från markanvisningar och avyttringar kan variera mellan år beroende på genomförandetakt och marknadsförutsättningar. Även om bolaget finansieras inom ramen för Göteborgs Stad och därmed inte är direkt exponerat mot extern kreditmarknad påverkas projektens genomförbarhet indirekt av räntenivåer, avkastningskrav och byggherrars finansieringsmöjligheter. Detta ställer krav på robusta kalkyler, etappvis genomförande och tydlig prioritering mellan projekt.

Omvärldsförändringarna påverkar även bolagets framtida organisering och kompetensbehov. Den ökade komplexiteten i projektkalkyler, högre hållbarhetskrav och större fokus på riskhantering kräver stärkt analysförmåga och teknisk kompetens. Inom fastighetsförvaltningen ökar betydelsen av energieffektivisering, driftoptimering och systematisk uppföljning. Inom exploateringsverksamheten förstärks behovet av kompetens inom fastighetsutveckling, mark- och genomföranderisker samt långsiktig projektstyrning. Avvecklingsinriktningen innebär dessutom att organisationen över tid behöver anpassas till minskande verksamhetsvolym, vilket ställer krav på flexibilitet i resursplanering och successiv kompetensöverföring.

Investeringsbehoven påverkas både av marknadsläget och av skärpta hållbarhetskrav. I det befintliga beståndet behöver investeringar i första hand motiveras utifrån uthyrningsbarhet, värdebevarande och energieffektivitet, särskilt med beaktande av bolagets avvecklingsperspektiv. I exploateringsverksamheten behöver investeringstakt och projektstarter anpassas till marknadens kapacitet och bolagets finansiella mål, inklusive kravet på stabil ekonomisk utveckling och soliditet inom angivet intervall.

Bolagets beredskap att möta dessa omvärldsförändringar bygger på stabil koncernfinansiering, aktiv portföljstyrning och successiv etapputveckling av större stadsutvecklingsområden. Löpande uppföljning av ekonomisk ställning och soliditet ger möjlighet att justera investeringstakt och genomförande i takt med förändrade förutsättningar. Den långsiktiga planeringshorisonten och den successiva avvecklingsinriktningen skapar förutsättningar att hantera både konjunkturella variationer och strukturella förändringar utan att frångå uppdraget eller ägardirektivets ekonomiska ramar.

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

Älvstranden Utveckling AB verkar på en marknad där bolaget i flera avseenden möter samma grundläggande förutsättningar som privata fastighets- och utvecklingsaktörer, såsom konjunkturpåverkan, förändrade kundkrav och konkurrens om hyresgäster och byggherrar. Samtidigt skiljer sig bolagets uppdrag enligt ägardirektivet och det kommunala ändamålet i väsentliga delar från kommersiellt drivna aktörers uppdrag, vilket påverkar bolagets handlingsutrymme både positivt och negativt.

Bolaget ska, med utgångspunkt i sitt fastighetsinnehav, bidra till en hållbar och långsiktig stadsutveckling. Detta innebär att beslut inte enbart kan grundas på

kortsiktig avkastning utan även ska beakta samhällsnytta, helhetsperspektiv och stadens långsiktiga utveckling. I komplexa utvecklingsområden kan detta medföra att investeringar genomförs eller projekt drivs vidare även i lägen där privata aktörer i större utsträckning skulle avvakta. Uppdragets karaktär kan därmed innebära en högre exponering mot genomföranderisker och längre kapitalbindning jämfört med aktörer som kan välja mer selektiva och kortsiktigt lönsamma projekt.

Samtidigt innebär det kommunala ägandet och finansieringen inom Göteborg Stad en stabil finansiell struktur. Bolaget är inte beroende av extern marknadsfinansiering på samma sätt som privata aktörer och kan därmed arbeta med längre planeringshorisonter och successiv etapputveckling. Detta skapar förutsättningar för uthållighet i genomförandet av större stadsutvecklingsprojekt även i perioder av svagare marknad.

Avvecklingsplanen innebär att bolagets fastighetsinnehav ska minska inom en fastställd tidsram. Detta skiljer sig från en traditionell fastighetsmodell där tillgångar normalt förvaltas med lång ägarhorisont. Investerings- och underhållsbeslut behöver därför bedömas i relation till planerad avyttringstidpunkt. Åtgärder med lång återbetalningstid kan behöva vägas mot tidshorisonten för innehavet, samtidigt som åtgärder som påverkar fastigheternas marknadsvärde inför försäljning behöver beaktas. Planen innebär sammantaget att prioriteringar mellan kassaflöde, värdeutveckling och tidpunkt för avyttring behöver göras löpande.

Vid jämförelse med privata aktörer bör även skillnader i redovisningsprinciper beaktas. Älvstranden redovisar enligt K3, medan flera större privata fastighetsbolag tillämpar IFRS. Skillnaderna i redovisning av underhålls- och investeringsutgifter påverkar hur kostnader belastar resultat respektive aktiveras i balansräkningen. I vissa IFRS-tillämpningar aktiveras en större andel åtgärder som tillgångar, vilket kan innebära att resultat och avkastningsmått framstår som högre jämfört med bolag som redovisar motsvarande åtgärder som kostnader i resultaträkningen. Detta innebär att direkt jämförelse av exempelvis avkastning och resultatnivåer mellan Älvstranden och privata bolag bör göras med försiktighet, då redovisningsmässiga skillnader kan påverka nyckeltalens utfall utan att den underliggande ekonomiska prestationen nödvändigtvis skiljer sig i motsvarande grad.

En ytterligare faktor som påverkar bolagets förutsättningar är hyressättningen för kultur- och föreningsverksamhet. Inom Göteborgs Stad tillämpas särskilda principer för kulturhyresgäster, där hyror i vissa fall kan avvika från strikt marknadsmässig nivå för att möjliggöra kulturell verksamhet och bidra till stadens kulturpolitiska mål. För Älvstranden innebär detta att delar av beståndet kan ha en hyresnivå som inte fullt ut speglar marknadens betalningsvilja för motsvarande lokaler. Detta påverkar intäktsnivåer och avkastningsmått jämfört med en renodlat kommersiell portfölj, men är samtidigt en del av det kommunala uppdraget att bidra till en levande och funktionsblandad stadsutveckling. Effekten behöver därför beaktas vid jämförelser med privata aktörer och vid bedömning av bolagets marknadsmässiga avkastning.

Samtantaget skiljer sig bolagets förutsättningar från privata aktörers genom ett tydligare samhällsuppdrag, längre planeringshorisont och stabil finansiering, men också genom begränsade möjligheter att optimera kortsiktig avkastning. Bedömningen är att bolaget, trots dessa skillnader, har goda förutsättningar att bedriva verksamheten affärsmässigt inom ramen för ägardirektivet, under förutsättning att investeringstakt och projektprioritering anpassas till marknadens utveckling och bolagets finansiella mål.

1.4 Ekonomisk/finansiell analys

1.4.1 Ekonomisk/finansiell analys för jämförbara verksamheter

Den ekonomiska och finansiella analysen ska bedömas mot bakgrund av bolagets ägardirektiv, som anger krav på stabil ekonomisk utveckling, positivt resultat över exploateringsfasen samt en genomsnittlig soliditet inom intervallet 10–20 procent under varje rullande femårsperiod. Bolagets uppdrag skiljer sig från privata aktörer genom att verksamheten ska bedrivas affärsmässigt inom ramen för ett kommunalt ändamål och med en fastställd avvecklingsinriktning.

Koncernen som helhet

Avseende kapitalstruktur uppgår koncernens bokförda soliditet till 24,3 procent vid årets utgång. Den genomsnittliga soliditeten för den senaste rullande femårsperioden uppgår till 20 procent, vilket innebär att bolaget uppfyller ägardirektivets krav. Den bokförda soliditeten baseras på historiska anskaffningsvärden och speglar därmed inte fullt ut fastigheternas aktuella marknadsvärden. När hänsyn tas till bedömda övervärden uppgår den justerade soliditeten till 52 procent. Detta visar att koncernens underliggande kapitalstyrka är starkare än vad den redovisade balansräkningen ger uttryck för.

Fastighetsförvaltningen

2024	Driftsöverskott	Direktavkastning	Uthyrningsgrad
SBB	2 572	4,9%	91,5%
Vasakronan	7 055	3,9%	89,1%
Skandiafastigheter	2 727	4,0%	91,6%
Atrium Ljungberg	2 149	4,7%	92,0%
Älvstranden	238	4,4%	90,5%

För fastighetsförvaltningen är relevanta jämförelsemått exempelvis direktavkastning, uthyrningsgrad och soliditet. En jämförelse med andra fastighetsaktörer visar att bolagets direktavkastning uppgår till 4,4 procent, vilket är i nivå med marknaden. Uthyrningsgraden uppgår till 90,5 procent och är därmed jämförbar med externa aktörer. Detta indikerar att fastighetsbeståndet genererar en marknadsmässig avkastning och att efterfrågan på lokalerna är stabil. Den justerade soliditeten för Älvstrandens fastighetsförvaltning uppgår till 60,4 procent, vilket visar att verksamheten har en stark kapitalbas.

Mark- och exploateringsverksamheten

För mark- och exploateringsverksamheten är direkt jämförelse med privata aktörer begränsad. De bolag som bedriver markutveckling gör det vanligtvis i kombination med andra verksamhetsgrenar, exempelvis långsiktig fastighetsförvaltning eller bostadsproduktion. I offentligt tillgängliga årsredovisningar framgår det normalt inte i vilken omfattning resultat, kapital och risk är direkt hänförliga till markutveckling respektive förvaltning. En ren benchmarking av markutvecklingsverksamheten kan därför inte genomföras på ett metodmässigt jämförbart sätt utan risk för missvisande slutsatser.

Markutveckling är projektberoende och kapitalkrävande. Resultat och nyckeltal kan variera mellan år beroende på projektens mognadsgrad och tidpunkt för avyttringar. Den bokförda soliditeten inom mark- och exploateringsverksamheten är låg eller negativ, medan den justerade soliditeten uppgår till 17,1 procent, vilket indikerar att det finns underliggande värden som realiserats över tid.

Samlad bedömning

Sammantaget visar analysen att fastighetsförvaltningen uppvisar en marknadsmässig avkastning och stabil uthyrning. För mark- och exploateringsverksamheten är extern jämförelse begränsad av brist på jämförbara och särredovisade uppgifter hos privata aktörer. Bedömningen behöver därför i större utsträckning göras utifrån uppdragets karaktär, projektens mognadsgrad och utvecklingen över tid. Koncernen uppfyller ägardirektivets soliditetskrav över rullande femårsperiod och har, med beaktande av underliggande övervärden, en finansiell struktur som är anpassad till uppdragets långsiktiga och samhällsinriktade karaktär.

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

Bolagets förmåga att generera marknadsmässig avkastning ska bedömas i relation till ägardirektivets krav på stabil ekonomisk utveckling, positivt resultat över exploateringsfasen samt en genomsnittlig soliditet om 10–20 procent över rullande femårsperiod. Avkastningen ska samtidigt vara förenlig med bolagets samhällsnyttiga uppdrag och avvecklingsinriktning.

Nuvarande lönsamhet

Fastighetsförvaltningen uppvisar en direktavkastning om 4,4 procent och en uthyrningsgrad om 90,5 procent, vilket är i nivå med jämförbara aktörer. Detta indikerar att verksamheten genererar en marknadsmässig löpande avkastning.

Mark- och exploateringsverksamheten är projektberoende och resultat realiserar främst genom byggrättsförsäljningar och avyttring av byggnader. Lönsamheten varierar därför mellan år beroende på projektens mognadsgrad och tidpunkten för realisering. Direkt jämförelse med privata aktörer är begränsad eftersom dessa normalt inte särredovisar markutveckling separat från övrig verksamhet.

Eventuella skillnader gentemot privata aktörer förklaras främst av uppdragets samhällsinriktning, investeringar i komplexa stadsutvecklingsmiljöer samt längre kapitalbindning i projekt. Bolaget bedöms dock, inom ramen för uppdraget, generera en avkastning som är marknadsmässig i relation till risk och genomförandeförutsättningar.

Bedömning på 5–10 års sikt

På kort sikt påverkas lönsamheten av genomförandetakt, konjunktur och räntenivåer. Planerade investeringar innebär initial kapitalbindning, vilket kan påverka soliditet och resultat under projektens uppbyggnadsfas.

På längre sikt bedöms färdigställda projekt och realiserade byggrätter successivt stärka kassaflöde och kapitalstruktur. Fastighetsförvaltningen förväntas bibehålla en marknadsmässig avkastningsnivå. Markutvecklingsverksamheten bedöms generera positivt resultat över exploateringsfasen, även om resultatnivåerna kan vara mer volatila än hos renodlade privata förvaltningsaktörer.

Skillnader i långsiktig lönsamhet gentemot privata aktörer kan kvarstå till följd av uppdragets karaktär och en mer återhållsam riskprofil.

Samlad bedömning

Bolaget bedöms ha förmåga att generera marknadsmässig avkastning i fastighetsförvaltningen samt positivt resultat över exploateringsfasen i markutvecklingsverksamheten. Detta sker inom ramen för ägardirektivets soliditetskrav och utan att det samhällsnyttiga uppdraget åsidosätts.

1.5 Flerårsöversikt

Kommentarer/antaganden

Flerårsprognosen för perioden 2026–2029 präglas av en fortsatt hög investeringsnivå under de inledande åren och planerade värderealiseringar under senare delen av perioden. Resultat och kassaflöde varierar mellan åren, vilket i huvudsak förklaras av tidpunkten för reavinster från byggrättsförsäljningar samt avyttring av byggnader. Under 2026–2027 är kapitalbindningen hög till följd av investeringstakten, vilket medför ökad skuldsättning. Prognosen förutsätter därefter realisering av värden under 2028–2029, vilket möjliggör minskad skuldsättning och förbättrad kapitalstruktur.

En betydande del av resultatet under perioden utgörs av reavinster. Dessa är osäkra både avseende belopp och tidpunkt. Utfallet är beroende av att detaljplaner vinner laga kraft samt av marknadsförutsättningarna vid försäljningstillfället. Förskjutningar i planprocesser eller förändrade marknadspriser kan därför innebära att resultat och kassaflöde avviker mellan enskilda år.

Mot bakgrund av ägardirektivets krav på en genomsnittlig soliditet om 10–20 procent över rullande femårsperiod bedöms den långsiktiga kapitalstrukturen ligga inom de finansiella ramarna. Samtidigt innebär exploateringsverksamhetens karaktär att resultatvariationer mellan enskilda år är att förvänta.

Bolagsnamn/affärsområde:

Cognosnamn:

Älvstranden Koncernen

tkr

	2025	2026	2027	2028	2029
Rörelseintäkter exkl. jämförelsestörande poster	459 000	455 000	453 000	438 000	473 000
Reavinster/jämförelsestörande intäkter	101 000	119 000	100 000	244 000	225 000
Summa Rörelseintäkter	560 000	574 000	553 000	682 000	698 000
Rörelsens kostnader exkl. jämförelsestörande kostnader	-260 000	-270 000	-310 000	-309 000	-320 000
Jämförelsestörande kostnader	-134 000	0	0	0	0
Rörelseresultat före av- och nedskrivning	166 000	304 000	243 000	373 000	378 000
Avskrivningar	-119 000	-120 000	-124 000	-134 000	-133 000
Nedskrivningar	1 000	0	0	0	0
Rörelseresultat efter av- och nedskrivning	48 000	184 000	119 000	239 000	245 000
Finansnetto	-37 000	-56 000	-56 000	-28 000	-19 000
RESULTAT FÖRE DISP OCH SKATTER	11 000	128 000	63 000	211 000	226 000

Nyinvesteringar	600 000	580 000	477 000	438 000	409 000
Reinvesteringar	26 000	70 000	70 000	70 000	70 000
Investeringsutgifter/ inköp (+)	626 000	650 000	547 000	508 000	479 000

Summa räntebärande skulder (lån)	1 572 000	1 583 000	1 794 000	854 000	556 000
Årlig förändring av räntebärande skulder (lån)		11 000	211 000	-940 000	-298 000
Sysselsatt kapital exklusive kassa (tkr)	2 550 000	2 664 000	2 924 000	2 151 000	2 033 000

Anläggningstillgångar	3 661 000	3 366 000	3 504 000	3 166 000	3 199 000
Omsättningstillgångar	365 000	365 000	363 000	363 000	364 000
Totala tillgångar	4 026 000	3 731 000	3 867 000	3 529 000	3 563 000

Eget kapital före minoritet*	978 000	1 081 000	1 130 000	1 297 000	1 477 000
Avsättningar**	870 000	448 000	378 000	647 000	778 000
Räntebärande skulder	1 572 000	1 583 000	1 794 000	854 000	556 000
Ej räntebärande skulder	606 000	619 000	565 000	731 000	752 000
Eget kapital och skulder	4 026 000	3 731 000	3 867 000	3 529 000	3 563 000

*Inklusive eget kapitalandel av obeskattade reserver

**Inklusive 20,6% av obeskattade reserver

Nyckeltal (%)

Soliditet (synlig) (%)

Omsättningstillgångar i relation till totalt kapital (%)

EBITDA - Investeringsutgifter (tkr)

Investeringsutgifter/EBITDA (ggr)

Egenfinansieringsgrad investeringar (%) (inv/skuldförändring)

Räntabilitet totalt kapital (%)

Räntabilitet sysselsatt kapital (exklusive kassa) (%)

EBITDA-marginal (%)

Rörelsemarginal (EBIT-marginal) (%)

Nettovinstmarginal (%)

Ränteteckningsgrad (ggr)

	2026	2027	2028	2029
	29,0%	29,2%	36,8%	41,5%
	9,8%	9,4%	10,3%	10,2%
	-346 000	-304 000	-135 000	-101 000
	2,1	2,3	1,4	1,3
	98%	61%	285%	162%
	4,7%	3,1%	6,5%	6,9%
	7,1%	4,3%	9,4%	11,7%
	53,0%	43,9%	54,7%	54,2%
	32,1%	21,5%	35,0%	35,1%
	22,3%	11,4%	30,9%	32,4%
	3,3	2,1	8,5	12,9

Bolagsnamn/affärsområde:

Cognosnamn:

Älvstranden Fastighetsförvaltning

tkr

	2025	2026	2027	2028	2029
Rörelseintäkter exkl jämförelsestörande poster	459 000	455 000	453 000	438 000	473 000
Reavinster/jämförelsestörande intäkter	-1 000	46 000	111 000	310 000	0
Summa Rörelseintäkter	458 000	501 000	564 000	748 000	473 000
Rörelsens kostnader exkl. jämförelsestörande kostnader	-211 000	-225 000	-274 000	-271 000	-282 000
Jämförelsestörande kostnader	-3 000	0			
Rörelseresultat före av- och nedskrivning	244 000	276 000	290 000	477 000	191 000
Avskrivningar	-119 000	-120 000	-124 000	-134 000	-133 000
Nedskrivningar	1 000	0			
Rörelseresultat efter av- och nedskrivning	126 000	156 000	166 000	343 000	58 000
Finansnetto	-36 000	-52 000	-44 000	-28 000	-19 000
RESULTAT FÖRE DISP OCH SKATTER	90 000	104 000	122 000	315 000	39 000

Nyinvesteringar	57 000	115 000	178 000	297 000	229 000
Reinvesteringar	26 000	70 000	70 000	70 000	70 000
Investeringsutgifter/ inköp (+)	83 000	185 000	248 000	367 000	299 000

Summa räntebärande skulder (lån)	1 522 000	1 493 000	1 419 000	1 210 000	1 349 000
Årlig förändring av räntebärande skulder (lån)		-29 000	-74 000	-209 000	139 000
Sysselsatt kapital exklusive kassa (tkr)	2 570 000	2 624 000	2 658 000	2 719 000	2 889 000

Anläggningstillgångar	2 422 000	2 481 000	2 640 000	2 735 000	2 901 000
Omsättningstillgångar	258 000	255 000	258 000	258 000	257 000
Totala tillgångar	2 680 000	2 736 000	2 898 000	2 993 000	3 158 000

Eget kapital före minoritet*	1 048 000	1 131 000	1 239 000	1 509 000	1 540 000
Avsättningar**	106 000	106 000	106 000	106 000	106 000
Räntebärande skulder	1 522 000	1 493 000	1 419 000	1 210 000	1 349 000
Ej räntebärande skulder	4 000	6 000	134 000	168 000	163 000
Eget kapital och skulder	2 680 000	2 736 000	2 898 000	2 993 000	3 158 000

*Inklusive eget kapitalandel av obeskattade reserver

**Inklusive 20,6% av obeskattade reserver

Nyckeltal (%)

Soliditet (synlig) (%)

Omsättningstillgångar i relation till totalt kapital (%)

EBITDA - Investeringsutgifter (tkr)

Investeringsutgifter/EBITDA (ggr)

Egenfinansieringsgrad investeringar (%) (inv/skuldförändring)

Räntabilitet totalt kapital (%)

Räntabilitet sysselsatt kapital (exklusive kassa) (%)

EBITDA-marginal (%)

Rörelsemarginal (EBIT-marginal) (%)

Nettovinstmarginal (%)

Räntetäckningsgrad (ggr)

	2026	2027	2028	2029
	41,3%	42,8%	50,4%	48,8%
	9,3%	8,9%	8,6%	8,1%
	91 000	42 000	110 000	-108 000
	0,7	0,9	0,8	1,6
	116%	130%	157%	54%
	5,8%	5,9%	11,6%	1,9%
	6,0%	6,3%	12,8%	2,1%
	55,1%	51,4%	63,8%	40,4%
	31,1%	29,4%	45,9%	12,3%
	20,8%	21,6%	42,1%	8,2%
	3,0	3,8	12,3	3,1

Bolagsnamn/affärsområde:

Cognosnamn:

Älvstranden Markutveckling

tkr

	2025	2026	2027	2028	2029
Rörelseintäkter exkl jämförelsestörande poster	0	0	0	0	0
Reavinster/jämförelsestörande intäkter	102 000	73 000	-11 000	-66 000	225 000
Summa Rörelseintäkter	102 000	73 000	-11 000	-66 000	225 000
Rörelsens kostnader exkl. jämförelsestörande kostnader	-49 000	-45 000	-37 000	-38 000	-38 000
Jämförelsestörande kostnader	-131 000	0	0	0	0
Rörelseresultat före av- och nedskrivning	-78 000	28 000	-48 000	-104 000	187 000
Avskrivningar	0	0	0	0	0
Nedskrivningar	0	0	0	0	0
Rörelseresultat efter av- och nedskrivning	-78 000	28 000	-48 000	-104 000	187 000
Finansnetto	-1 000	-3 000	-12 000	0	0
RESULTAT FÖRE DISP OCH SKATTER	-79 000	25 000	-60 000	-104 000	187 000
Nyinvesteringar	543 000	465 000	299 000	141 000	180 000
Reinvesteringar	0	0	0	0	0
Investeringsutgifter/ inköp (+)	543 000	465 000	299 000	141 000	180 000
Summa räntebärande skulder (lån)	50 000	90 000	376 000	-355 000	-792 000
Årlig förändring av räntebärande skulder (lån)		40 000	286 000	-731 000	-437 000
Sysselsatt kapital exklusive kassa (tkr)	-19 000	41 000	267 000	-567 000	-855 000
Anläggningstillgångar	1 240 000	885 000	864 000	431 000	298 000
Omsättningstillgångar	107 000	107 000	107 000	107 000	107 000
Totala tillgångar	1 347 000	992 000	971 000	538 000	405 000
Eget kapital före minoritet*	-69 000	-49 000	-109 000	-212 000	-63 000
Avsättningar**	764 000	340 000	272 000	541 000	672 000
Räntebärande skulder	50 000	90 000	376 000	-355 000	-792 000
Ej räntebärande skulder	602 000	611 000	432 000	564 000	588 000
Eget kapital och skulder	1 347 000	992 000	971 000	538 000	405 000

*Inklusive eget kapitalandel av obeskattade reserver

**Inklusive 20,6% av obeskattade reserver

Nyckeltal (%)

Soliditet (synlig) (%)

Omsättningstillgångar i relation till totalt kapital (%)

EBITDA - Investeringsutgifter (tkr)

Investeringsutgifter/EBITDA (ggr)

Egenfinansieringsgrad investeringar (%) (inv/skuldförändring)

Räntabilitet totalt kapital (%)

Räntabilitet sysselsatt kapital (exklusive kassa) (%)

EBITDA-marginal (%)

Rörelsemarginal (EBIT-marginal) (%)

Nettovinstmarginal (%)

Räntetäckningsgrad (ggr)

	2026	2027	2028	2029
	-4,9%	-11,2%	-39,4%	-15,6%
	10,8%	11,0%	19,9%	26,4%
	-437 000	-347 000	-245 000	7 000
	16,6	-6,2	-1,4	1,0
	91%	4%	618%	343%
	2,4%	-4,9%	-13,8%	39,7%
	254,5%	-31,2%	69,3%	-26,3%
	38,4%	436,4%	157,6%	83,1%
	38,4%	436,4%	157,6%	83,1%
	34,2%	545,5%	157,6%	83,1%
	9,3	-4,0	#DIVISION/0!	#DIVISION/0!



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

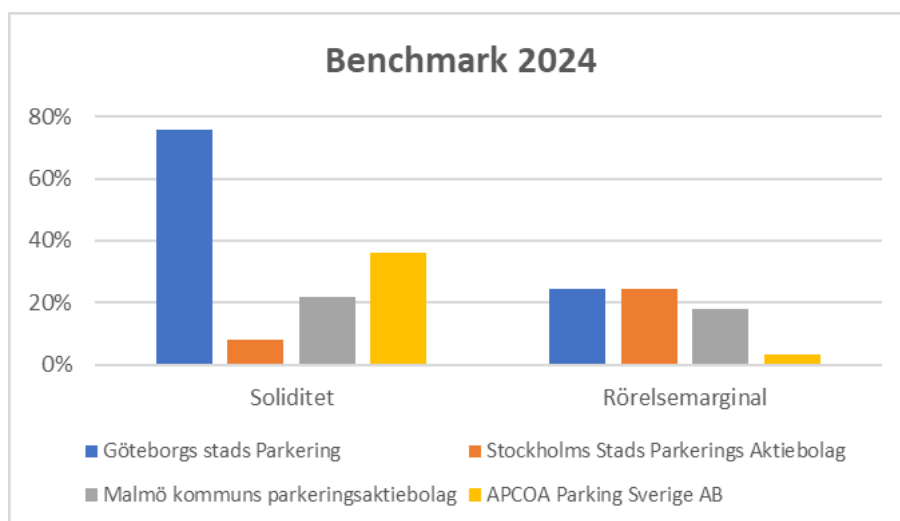
Bolaget har i stort goda förutsättningar att bedriva verksamhet på affärsmässiga villkor och i linje med privata konkurrenter samt andra kommunala parkeringsaktörer.

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.

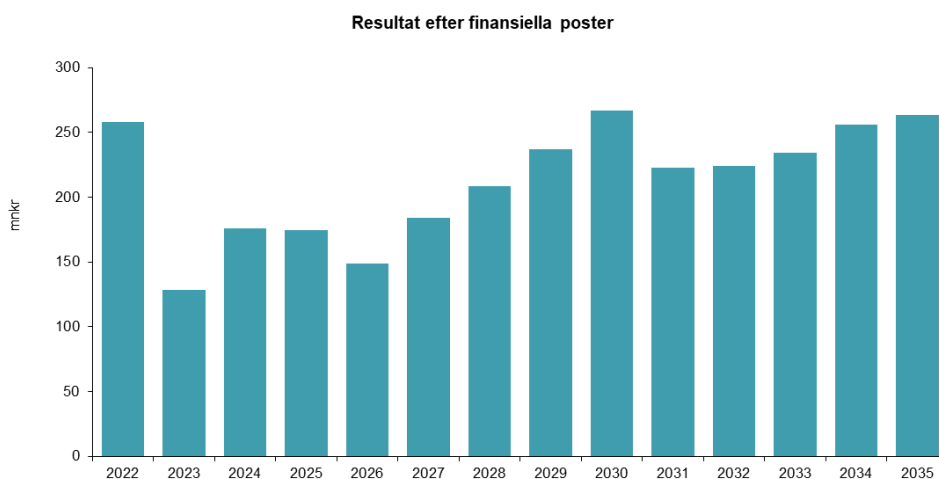
1.4.2 De egna verksamheternas förmåga att generera marknadsmässig avkastning utifrån nuvarande ägardirektiv och uppdrag.

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.

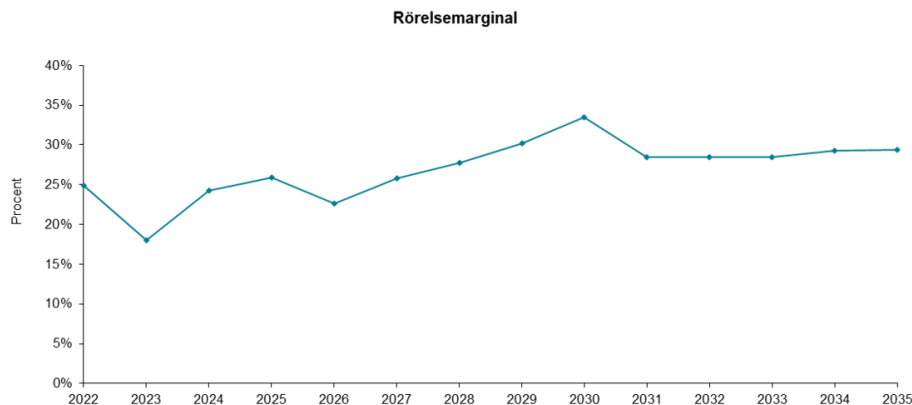
Resultat efter finansiella poster



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



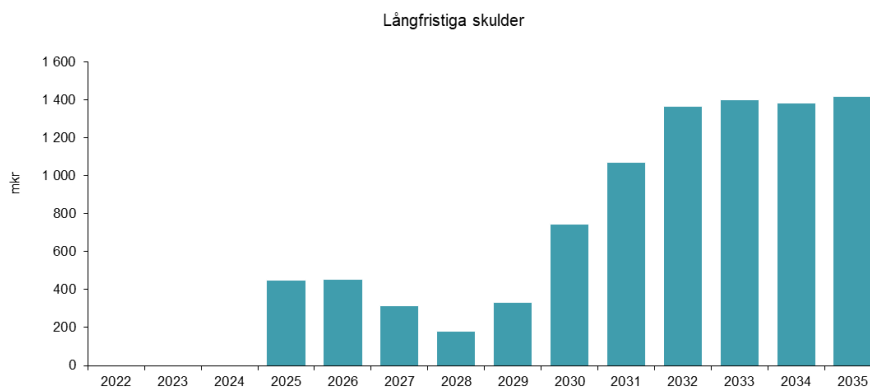
Rörelsemarginalen bedöms fortsatt ligga på en nivå över 20%. Prognosen bygger på en taxa som i centrala lägen marknadsanpassas i viss utsträckning fram till år 2029. Därefter är priserna inflationsjusterade.

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 tillståndspplatser 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



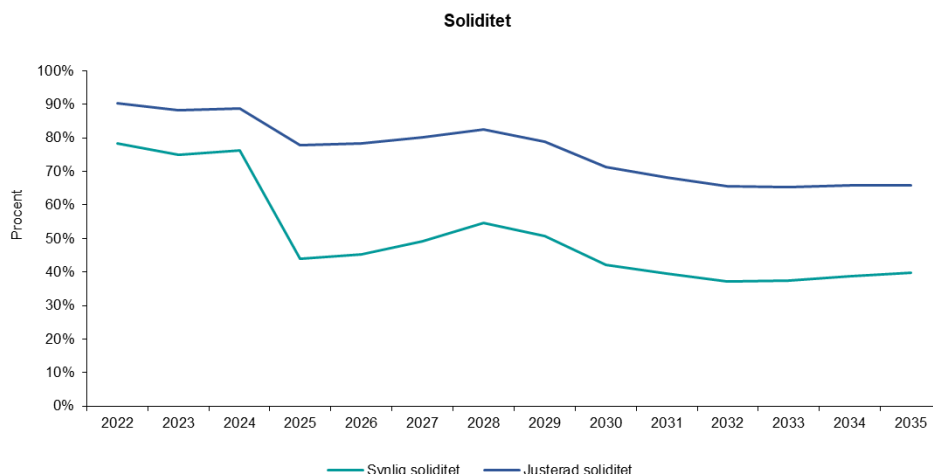
Givet de antaganden som investeringsplanen bygger på kommer bolaget att behöva låna för att finansiera investeringarna från år 2025. Stora delar av kapitalbehovet täcks dock fortsatt av bolagets kassaflöde. Lånebehovet enligt prognos blir som mest ca 1,4 mdkr.

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 tillståndspplatser 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.

Bolagsnamn/affärsområde:

Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag

Cognosnamn:

B450

tkr

	2025	2026	2027	2028	2029
Rörelseintäkter exkl jämförelsestörande poster	702 459	715 924	758 715	779 605	811 770
Reavinster/jämförelsestörande intäkter			12 000		
Summa Rörelseintäkter	702 459	715 924	770 715	779 605	811 770
Rörelsens kostnader exkl. jämförelsestörande kostnader	-457 292	-473 252	-503 942	-501 333	-513 755
Jämförelsestörande kostnader		-17 300			
Rörelseresultat före av- och nedskrivning	245 167	225 372	266 773	278 272	298 016
Avskrivningar	-63 430	-63 766	-70 993	-61 725	-52 568
Nedskrivningar					
Rörelseresultat efter av- och nedskrivning	181 737	161 605	195 780	216 547	245 448
Finansnetto	-6 708	-12 278	-11 094	-7 617	-8 027
RESULTAT FÖRE DISP OCH SKATTER	175 029	149 327	184 685	208 930	237 421

Nyinvesteringar	217 021	169 650	101 059	68 000	392 000
Reinvesteringar	3 870	4 480	10 000	10 000	10 000
Investeringsutgifter/ inköp (+)	220 891	174 130	111 059	78 000	402 000

Summa räntebärande skulder (lån)	449 280	452 001	315 782	178 807	332 478
Årlig förändring av räntebärande skulder (lån)		2 721	-136 219	-136 975	153 671
Sysselsatt kapital exklusive kassa (tkr)	1 077 420	1 154 804	1 110 928	1 078 418	1 350 798

Anläggningstillgångar	1 306 813	1 417 177	1 457 242	1 473 517	1 822 949
Omsättningstillgångar	147 565	135 859	157 195	171 103	188 098
Totala tillgångar	1 454 378	1 553 035	1 614 438	1 644 620	2 011 047

Eget kapital före minoritet*	628 140	702 803	795 146	899 611	1 018 321
Avsättningar**					
Räntebärande skulder	449 280	452 001	315 782	178 807	332 478
Ej räntebärande skulder	376 958	398 231	503 510	566 203	660 248
Eget kapital och skulder	1 454 378	1 553 035	1 614 438	1 644 620	2 011 047

*Inklusive eget kapitalandel av obeskattade reserver

**Inklusive 20,6% av obeskattade reserver

Nyckeltal (%)

Soliditet (synlig) (%)

Omsättningstillgångar i relation till totalt kapital (%)

EBITDA - Investeringsutgifter (tkr)

Investeringsutgifter/EBITDA (ggr)

Egenfinansieringsgrad investeringar (%) (inv/skuldförändring)

Räntabilitet totalt kapital (%)

Räntabilitet sysselsatt kapital (exklusive kassa) (%)

EBITDA-marginal (%)

Rörelsemarginal (EBIT-marginal) (%)

Nettovinstmarginal (%)

Räntetäckningsgrad (ggr)

	2026	2027	2028	2029
	45,3%	49,3%	54,7%	50,6%
	8,7%	9,7%	10,4%	9,4%
	51 242	155 714	200 272	-103 984
	0,8	0,4	0,3	1,3
	98%	223%	276%	62%
	10,7%	12,4%	13,3%	13,4%
	14,5%	17,3%	19,8%	20,2%
	31,5%	34,6%	35,7%	36,7%
	22,6%	25,4%	27,8%	30,2%
	20,9%	24,0%	26,8%	29,2%
	13,2	17,6	28,4	30,6