

## Årsrapport til styret for Bygarasjen AS

### Introduksjon

Bygarasjen AS eier og forvalter et parkeringsanlegg i Skien sentrum med 400 parkeringsplasser, hvorav om lag 230 er leid ut til faste brukere. Selskapet har ingen egne ansatte, men driftes av Skien kommune i henhold til en driftsavtale. Avtalen omfatter daglig ledelse, drift og vedlikehold av det tekniske og fysiske anlegget, samt videre utvikling av selskapet.

### Daglig leders beretning

Driftsåret 2025 har vært preget av stabil drift i et anlegg med betydelig alder, noe som stiller økte krav til vedlikehold og prioriteringer. Vedlikeholdsetterslepet er fortsatt til stede, og det er behov for en langsiktig og systematisk tilnærming til investeringer. Samtidig har målrettede tiltak gitt en positiv utvikling i de tekniske anleggene.

I løpet av 2025 og i overgangen til 2026 er det gjennomført flere viktige vedlikeholdstiltak, herunder utbedring av kalkutfelling i takskjøter, forbedringer i overvannssystemet, tiltak knyttet til inn- og utkjøringsløsning, oppgraderinger av søyler og ventilasjon samt utskifting av branngardiner. Tiltakene bidrar samlet til økt driftssikkerhet, redusert vedlikeholdsrisiko og en mer forutsigbar videre utvikling av anlegget.

Arbeidet videreføres i 2026 med en større utbedring av parkeringsdekkene i Bygarasjen. Opprinnelig omfang omfattet de to første parkeringshallene, men etter nærmere vurdering er tiltaket utvidet til også å inkludere øverste dekke. Samlet omfang utgjør ca. 3 750 m<sup>2</sup>.

Utvidelsen er gjort for å sikre en helhetlig oppgradering av de mest eksponerte og belastede delene av anlegget, samt for å redusere fremtidig vedlikeholdsbehov og risiko for driftsavvik. Tiltaket legger også til rette for en planmessig og etappevis oppgradering av resterende dekker i årene fremover.

I forbindelse med befaring er det også avdekket behov for utbedringer av betongelementer, herunder oppkiling av elementer med ujevn opplagring. Tiltaket vurderes som nødvendig for å stabilisere konstruksjonen og sikre levetiden på dekkene.

I tillegg vil det i 2026 bli gjennomført utskifting av branngardiner i de aktuelle områdene som inngår i tiltaket.

Kostnadsrammen for dekkeutbedringen er estimert til ca. 3,7–3,8 mill. kr, med tillegg for betongtiltak på ca. 0,15–0,2 mill. kr. Tiltakene gjennomføres innenfor selskapets likviditet.

Selskapet har i 2025 hatt stabil drift og god likviditet gjennom året. Omsetningen var noe høyere enn budsjett og foregående år, og driften før avskrivninger viser et solid overskudd. Regnskapsutviklingen bekrefter at selskapet har en robust underliggende drift, samtidig

som avskrivninger og vedlikeholdsbehov knyttet til et aldrende anlegg gir et vedvarende press på resultatet.

Foreløpige tall for 2026 viser fortsatt god likviditet, men også perioder med økte kostnader knyttet til ekstraordinære vedlikeholdstiltak. Den løpende driften vurderes likevel som stabil, men utviklingen understreker behovet for en langsiktig og strategisk tilnærming til både vedlikehold og videre utvikling av anlegget.

Brukeropplevelsen ved utkjøring oppleves fortsatt som krevende, særlig knyttet til passasjerforhold og oversikt. Dette vil inngå som en del av de videre vurderingene av anleggets funksjonalitet og utviklingsbehov.

### **Regnskap og balanse**

Selskapets driftsinntekter for 2025 utgjorde kr 4 088 550, en økning fra kr 3 792 187 i 2024. Inntektsveksten er moderat og reflekterer i hovedsak stabil aktivitet i sentrum, samt fortsatt konkurranse fra gateparkering og alternative parkeringstilbud. Etterspørselen følger kjente sesongvariasjoner, med lavere belegg i sommermånedene.

Årsregnskapet viser et underskudd på kr 537 625. Underskuddet må i hovedsak tilskrives avskrivninger på anleggsmassen, som i 2025 utgjorde kr 2 026 614. Når en ser bort fra avskrivninger (EBITDA), viser driften et positivt resultat på om lag kr 1,49 mill., noe som indikerer en solid underliggende drift. Samtidig dekker dagens inntektsnivå løpende drift, men ikke fullt ut kapitalkostnader knyttet til anlegget.

Balansen viser en egenkapital på kr 78,7 mill. og bankinnskudd på kr 9,6 mill. ved årsslutt. Selskapet har dermed god likviditet og evne til å håndtere planlagte vedlikeholds- og investeringstiltak.

### **Ansatte**

Bygarasjen AS har ingen egne ansatte. Driften ivaretas av ansatte i Skien kommune, organisert under Kommunalteknikk. Enhetsleder for Forvaltning fungerer som daglig leder for selskapet, i henhold til gjeldende driftsavtale.

### **Markedsføring og salg**

Bygarasjen AS har ikke gjennomført noen spesifikke markedsføringstiltak i løpet av 2025, men har som tidligere år annonsert i samarbeid med Ibsenhusets program og Gatelangs. Parkeringshuset har vært tilgjengelig for både faste leietakere og besøkende til Skien sentrum, og har hatt en stabil og jevn kundeinngang.

### **Fremtidsutsikter**

Selskapet står foran flere viktige strategiske veivalg i årene som kommer. Vedlikeholdsetterslepet må håndteres systematisk og langsiktig for å sikre anleggets funksjon, verdi og driftssikkerhet. De pågående og planlagte tiltakene bidrar til å redusere etterslepet og frigjøre kapasitet som tidligere har vært utilgjengelig.

Samtidig viser den økonomiske utviklingen at dagens inntektsnivå i hovedsak dekker løpende drift, men ikke fullt ut kapitalkostnader knyttet til anlegget. Dette innebærer et behov for å vurdere både inntektsgrunnlaget og rammebetingelsene for selskapet i et langsiktig perspektiv.

Økt aktivitet og forventet utvikling i Skien sentrum gir et potensial for økt belegg og bedre kapasitetsutnyttelse. Realisering av dette potensialet forutsetter imidlertid tydelig strategisk forankring og prioritering av strukturerte parkeringsløsninger, herunder parkeringshus, fremfor ytterligere utvidelse av gateparkering.

Bygarasjen AS har også et potensial for å styrke sin rolle i kommunens samlede parkerings- og mobilitetsstrategi, både gjennom drift av flere parkeringsarealer og som et fremtidig mobilitetspunkt. Dette vil kunne bli særlig relevant i lys av videre utvikling av sentrum og eventuelle nye knutepunktløsninger.

### **Konklusjon**

Bygarasjen AS har i 2025 hatt stabil drift, god likviditet og en positiv underliggende drift før avskrivninger. Det regnskapsmessige underskuddet er i hovedsak knyttet til avskrivninger på et aldrende anlegg, og ikke til svak operasjonell drift.

Selskapet vurderes som finansielt robust, med tilstrekkelig likviditet til å gjennomføre nødvendige vedlikeholds- og oppgraderingstiltak. Samtidig tydeliggjør utviklingen behovet for en langsiktig og forutsigbar strategi for håndtering av vedlikeholdsetterslep og videre utvikling av anlegget.

Med tydelig strategisk forankring i kommunens parkerings- og mobilitetspolitikk, har Bygarasjen AS et godt grunnlag for å styrke sin rolle som en sentral del av en helhetlig og fremtidsrettet parkeringsløsning i Skien sentrum.

Skien 28.04.2026



Christina Bianca Meland  
Daglig leder