

# Budget 2021

## Stockholms Hamnar

2020-12-09





## Stockholms Hamnar

Stockholms Hamnar arbetar för att Stockholm ska vara en levande och modern sjöfartsstad för invånare, näringsliv och besökare. I uppdraget ingår att främja sjöfarten och säkra regionens varuförsörjning och bidra till regionens besöksnäring. Stockholms Hamnar bedriver verksamhet i Stockholm, Kapellskär och Nynäshamn, inklusive den nya godshamnen Stockholm Norvik Hamn.

## Stockholms Hamnars vision och övergripande mål

Stockholms Hamnar har under ett antal år arbetat med visionen att bli Östersjöns ledande hamn – en affärsfrämjande och välkomnande partner med hållbarhet i fokus. Under 2020 har ett arbete med en ny vision inletts, bland annat med utgångspunkt från stadens långsiktiga vision om *Möjligheternas Stockholm*.

Visionen bryts ner i tre övergripande företagsmål avseende nöjda kunder, goda affärer och tydlig nytta med utgångspunkt från analyser av utmaningar och möjligheter inom hamnens olika affärssegment. Företagsmålen stöds av ett antal företagsövergripande aktiviteter och följs upp genom ett antal särskilt viktiga indikatorer/KPI:er.

## Stockholms Hamnar

### Inriktningsmål 2021 och ägardirektiv 2022-2023

- En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla
- En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt
- En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

### *Bolagets mål och uppgifter*

Stockholms Hamnar utgör ett viktigt gods- och logistiknav för Mälardalenregionen. Stockholms Hamn AB har också en viktig roll när det gäller passagerar- och kryssningstrafiken i Östersjön. Verksamheten har påverkats väsentligt av pågående covid-19-pandemi och det är av stor vikt att återhämtning kan ske för att återta affärer och vidare tillväxt.

Bolaget ska medverka till att säkerställa och utveckla goda förutsättningar för sjöfarten, besöksnäringen och regionens varuförsörjning för att därigenom främja regionens utveckling och hållbara tillväxt samt där tillhörande landinfrastruktur för att nå största nytta i investeringarna.

Verksamheten ska stimulera och vara ett föredöme för ett miljövänligt transportarbete. Särskild vikt ska läggas vid klimatsmarta transporter vid den nyligen invigda Stockholm Norvik Hamn. Stockholms Hamn AB ska medverka till att målen i färdplanen för en fossilbränslefri



stad 2040 uppnås. Att minska utsläppen från fartyg som ligger i hamn i staden är därför angeläget. Bolagets anläggningar utgör porten till Stockholm för besökarna och det är viktigt att dessa är trygga, tillgängliga och välkomnande.

## Ägardirektiv 2021-2023

### *En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt*

- bistå trafiknämnden i samverkan med Region Stockholms planering för utökad kollektivt resande på stadens vatten
- fortsatt stimulera och underlätta elanslutning av färjor och kryssningsfartyg i hamn
- medverka till att stadens innerstadskajer utvecklas till en viktig del av den levande stadsmiljön
- skapa goda förutsättningar för att kryssningstrafiken fortsatt ska kunna utvecklas och vara en del av tillväxten för regionen tillsammans med Stockholm Business Region AB
- medverka för att stadens mål om bostadsbyggande uppfylls samtidigt som den rörliga sjötrafiken värnas
- arbeta för en ökad återvinning av avfall och för att användningen av plast ska minska
- arbeta för en fossilbränslefri organisation 2030 genom att fasa ut användningen av fossil energi
- fortsätta arbetet med energieffektivisering och utveckling av den egna produktionen av energi genom förnyelsebara källor såsom exempelvis sol
- genomföra åtgärder för att bidra till fossilbränslefri sjöfart
- fortsätta arbetet med att ligga i framkant med miljödifferiering av hamnavgifter
- ansvara för planering av citynära bad- och poolanläggning tillsammans med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden
- tillsammans med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden utreda utveckling av Stadsgårdskajen mellan Slussen och Fotografiska i syfte att skapa en levande stadsmiljö
- tillsammans med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden utreda möjlig exploatering av Masthamnen med hänsyn till sjöfartens fortsatta behov och verksamhet
- fortsätta verka för att genom stärkt sjöfart avlasta vägnätet från transporter på land, till exempel genom arbetet med insjöfart till Mälarhus AB
- i samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden, exploateringsnämnden och stadsdelsnämnderna fortsätta arbetet med att mäta luftpåverkan från de färjor som är i hamn i Stockholm
- beakta effekter av förändrat klimat och identifiera klimatrelaterade sårbarheter
- delta i arbetet med internationella miljööverenskommelser och standardiseringar
- tillsammans med kommunstyrelsen delta i planering och förberedelser inför Marinens 500-års jubileum 2022



### *En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden*

- säkerställa bolagets förmåga att långsiktigt nå en god resultatnivå genom hög affärsmässighet och kundfokus
- fortsätta arbetet med att utveckla och förädla bolagets fastigheter samt effektivisera driften av byggnader och anläggningar
- avyttra fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden
- säkerställa att utpekade intäkter och nyttor av genomförd investering i Norvik tas tillvara
- vårda bolagets byggnader som har kulturhistoriska värden

### **Verksamheten 2021**

Med utgångspunkt i de utmaningar som Stockholms Hamnar står inför och för att uppnå de tre uppsatta målen har nedanstående övergripande aktiviteter tagits fram för 2021.

#### Nöjda kunder:

- Ökat fokus och förstärkt dialog om kunders miljö- och klimatpåverkan
- Hanteringen av kundkontakter och ärenden ska systematiseras
- Säkerställ måluppfyllelse i genomförande av outsourcing inom fastighetssegment

#### Goda affärer:

- Genomföra ett tvåårigt utvecklingsprojekt för att säkerställa goda affärer (HEM-programmet 2021-2022).
- Pris- och lönsamhetsstrategier ska utvecklas inför nya avtalsperioder
- Förstärk ekonomi- och verksamhetsuppföljning inom ramen för budgetprocessen samt BI-system

#### Tydlig nytta:

- Bidra till Stockholms internationella attraktionskraft och en stark och hållbar besöksnäring
- Bidra till effektiva godstransporter och hållbar varuförsörjning i Stockholmsregionen och östersjöområdet
- Ta fram och genomför en samlad utvecklingsstrategi för Frihamnspiren med fokus på sjöfart och förtagande



## Stockholms Hamnar – budget helåret 2021 i sammandrag

- Intäkterna förväntas öka under nästa år till 681 Mkr (607 Mkr) men effekterna av Covid-19-pandemin kommer fortsatt kraftigt påverka Stockholms Hamnars verksamhet.
- Det totala antalet passagerare förväntas under helåret 2021 uppgå till 5,2 miljoner (3,4 miljoner).
- Totalt 355 tusen (7 tusen) passagerare väntas komma via kryssningsfartyg jämfört med 1,1 miljoner under 2019.
- Den hanterade godsvolymen för helåret prognostiseras till 8,5 miljoner ton (8,2 miljoner ton).
- Investeringsutgifterna för helåret beräknas till 335 Mkr (730 Mkr).

### Stockholms Hamnar i sammandrag

Koncernen	2021	2020	2019
	Budget	Prognos 2	jan-dec
Omsättning, Mkr	681	607	889
Resultat efter finansiella poster, Mkr	-67	-187	92
Vinstmarginal, %	-10	-31	10
Godsomsättning, milj ton	8,5	8,2	9,3
Passagerare, milj	5,2	3,4	12,1
Investeringar brutto, Mkr	335	730	1 289
Soliditet, %	10	11	15
Genomsnittligt antal årsarbetare	126	145	189



## Budget 2021 - Marknadsförutsättningar

Covid-19-pandemin har drabbat den svenska ekonomin hårt och vissa branscher är särskilt drabbade. Oron för att smittas och uppmaningarna att begränsa de sociala kontakterna har dämpat konsumtionen i samhället. Det finns dock tecken på att efterfrågan och produktionen så smått börjar vända uppåt igen.

Covid-19 har förändrat situationen drastiskt för sjöfarten. Färjetrafiken har drabbats hårt när länders gränser stängts och därmed förhindrat en rörlighet bland befolkningen, vilket resulterat i att ett flertal linjer och färjor lagts upp på längre sikt.

Godsvolymererna har inte drabbats lika hårt av pandemin som passagerartrafiken. För 2021 förväntar sig Stockholms Hamnar en liten ökning för godsvolymererna jämfört med 2020. Godsvolymererna kommer däremot inte upp i 2019 års volymer på grund av det försämrade konjunkturläget som även påverkar efterfrågan på godstransporter.

Även fastighetskunder har påverkats av pandemin. Många hyresgäster ser över sina behov av lokaler, vilket gör att Stockholms Hamnar förväntar sig en viss rörlighet inom segmentet.

Covid-19 kommer troligen fortsatt ge stora negativa ekonomiska effekter för bolaget under hela 2021, då det bedöms ta tid innan marknaden och framför allt passagerarvolymererna börjar återhämta sig igen. På grund av detta råder det stor osäkerhet kring intäkternas utveckling och därför har Stockholms Hamnar gjort en känslighetsanalys för att kunna bedöma hur olika scenarier kan påverka bolagets intäkter under 2021. Analysen ger förutsättningar att snabbare ställa om efter förändringar i intäkterna, som kan ske med kort varsel på grund av rådande situation.

Stockholms Hamnar lägger en budget för 2021 på minus 67 Mkr i enlighet med kommunfullmäktiges budget. I och med att omständigheterna med Covid-19 är utanför bolagets rådighet, har en korrigeringspost på 48 Mkr justerat resultatet efter finansiella poster till minus 67 Mkr. Utöver osäkerheten kring intäkterna väntas Stockholms Hamnar göra en reavinst om drygt 400 Mkr från försäljningen av ej strategiskt viktiga byggnader. Detta medför att bolaget kommer att leverera ett bättre resultat än minus 67 Mkr men då försäljningen av byggnaderna ej är beslutade lägger bolaget en budget i nivå med kommunfullmäktiges budget. Tack vare kraftfulla åtgärder under 2020 kommer verksamheten trots de lägre intäkterna att visa ett positivt rörelseresultat under 2021 exklusive extraordinära intäkter.



## Budget per verksamhetsområde

	Sjöfart		Fastighet	
	Budget 2021	P2 2020	Budget 2021	P2 2020
Hamnavgifter	329	240		
Hantering	28	45		
Hyror/Arrenden	0	0	251	245
Servicetjänster	27	30	9	9
Kajunderhåll och övr tjänster*	43	44	3	3
Interna intäkter admin och hyra	3	3	36	38
Eliminering internfakturering				
<b>Summa intäkter</b>	<b>432</b>	<b>362</b>	<b>298</b>	<b>296</b>
Driftskostnader	-180	-192	-96	-86
Personalkostnader	-89	-103	-14	-19
Underhållskostnader	-35	-37	-15	-16
Interna kostnader admin och hyra	-38	-40	-1	-2
Eliminering internfakturering				
<b>Summa kostnader</b>	<b>-342</b>	<b>-372</b>	<b>-126</b>	<b>-123</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>	<b>89</b>	<b>-11</b>	<b>173</b>	<b>173</b>
Avskrivningar	-150	-117	-97	-94
<b>Rörelseresultat före Overhead</b>	<b>-61</b>	<b>-128</b>	<b>76</b>	<b>79</b>
Overhead*	-58	-62	-25	-27
(Varav avskrivning Overhead)	-1	-1	-1	0
<b>Rörelseresultat före finansiella poster</b>	<b>-119</b>	<b>-190</b>	<b>51</b>	<b>52</b>
<i>Marginal</i>	<i>-28%</i>	<i>-53%</i>	<i>17%</i>	<i>18%</i>

## Verksamhetsområde Sjöfart

### Passagerare

Covid-19 kommer även under 2021 att påverka färjelinjer och passagerarvolymerna kraftigt negativt. Framför allt dröjer återupptagandet av linjerna till Helsingfors, Tallinn och Riga. Det krävs en stabilitet i vår region för att det ska vara ekonomiskt hållbart för rederierna och det är först när en fri rörlighet mellan länderna kan ske utan negativ påverkan.

Trafiken till Polen är stabilare och mindre påverkad av läget. Detsamma gäller den inhemska färjetrafiken till Gotland som också ser positiv ut och här räknar Stockholms Hamnar med att volymerna för 2021 kan närma sig volymerna för 2019.



Den internationella kryssningstrafiken har inom vissa marknadsområden sakta återupptagit viss kryssningsverksamhet under hösten 2020. Östersjön är ett av dessa områden och specifikt Stockholm. Rederierna är optimistiska inför framtiden och med de gedigna åtgärder som de infört för att hantera Covid-19 ser Stockholms Hamnar att kryssningstrafiken kommer att påbörja en återhämtning under 2021.

En mycket viktig och positiv indikator för all passagerartrafik är att människor fortsätter att boka resor ombord på både färjor och kryssningsfartyg så fort det finns möjlighet att resa. Det tycks därmed finnas ett uppdämt behov av att resa igen.

Med beaktande av ovan läggs en budget på 5,2 miljoner passagerare totalt för 2021. Det är en minskning med mer än en halvering mot 2019 års utfall, men 53 procent bättre än prognosen för 2020.

### ***Färjepassagerare Stockholm***

Rederiet Birka Cruises AB upphörde under 2020 med sin trafik som en direkt konsekvens av Covid-19. Trafiken mellan Stockholm och St. Petersburg med Moby SPL är inställd året ut och planeras att återupptas först under maj månad 2021, cirka två månader senare än normalt.

Kunderna Viking Line och Tallink Silja ser det inte som möjligt med en trafikstart på deras respektive Helsingforslinjer förrän tidigast under påsken 2021. Tallink Silja ser inte heller att en regelbunden trafik på deras linjer till Tallinn och Riga är möjlig förrän tidigast kring april månad till följd av Covid-19. Stockholms Hamnar kommer under 2021 att se mer av de nationella kryssningarna som både Tallink Silja och Viking Line gjorde under sommaren och hösten 2020.

Viking Lines fartyg Cinderella trafikerar Mariehamn torsdag till söndag och innan en mer stabil situation infinner sig i regionen ser de inte någon möjlighet till att utöka till dagliga avgångar likt tidigare år. Den enda linjen som fortsatt trafikerar normalt av både Viking Line och Tallink Silja är Åbolinjen, men här är fokus fortsatt godsrelaterat en bra bit in i 2021.

Med tanke på att påverkan av Covid-19 fortsatt kommer att slå mycket hårt mot färjetrafiken budgeterar Stockholms Hamnar en passagerarvolym på 2,7 miljoner för Stockholm. Det är en minskning på 67 procent mot utfallet 2019, men en ökning med 50 procent mot prognosen för 2020.

### ***Färjepassagerare Kapellskär***

Inför 2021 kommer det fortsatt att vara en stor påverkan för de mer turistbundna passagerarvolymerna i Kapellskärs Hamn där Viking Line normalt står för den stora





volymen till Mariehamn. DFDS har dock kraftigt ökat sina passagerarvolymerna med 24 procent, vilket främst beror på en ökad service, två fartyg istället för ett. Ungefär hälften av deras passagerarvolym är relaterad till chaufförer.

Stockholms Hamnar budgeterar att 622 000 passagerare kommer att passera Kapellskär under 2021 vilket är en minskning på 39 procent mot utfallet 2019, men en ökning på 45 procent mot prognosen för 2020.

### ***Färjepassagerare Nynäshamn***

Destination Gotland räknar med att vara tillbaka nära en normal nivå under 2021, ändå med något mindre volymer med tanke på att Covid-19 fortsatt kommer att påverka maxantalet personer ombord på deras färjor. Båda deras två nya LNG-fartyg är nu i drift och trafikerar Visby.

Även Polferries har klarat den pågående pandemin på ett bra sätt då deras passagerare till 70 procent är arbetsrelaterade. Stena Line flyttar sin trafik till Norvik under senhösten 2020 där deras passagerarvolymerna återfinns framöver.

Sammantaget budgeterar Stockholms Hamnar för 1,3 miljoner passagerare i Nynäshamn 2021 vilket är en minskning med tolv procent mot utfallet 2019 men en uppgång på 32 procent mot prognosen för 2020.

### ***Färjepassagerare Norvik***

Norvik tog sin RoRo-del i drift i början av november när Stena Line som första rederi började trafikera därifrån. En försiktig budgetering av 2021 års passagerarvolymerna på 145 tusen passagerare där merparten är chaufförsrelaterade.

### ***Internationella kryssningar***

De internationella kryssningsrederierna har påbörjat en försiktig återgång med kryssningar under hösten 2020, bland annat i Östersjön. Stockholms Hamnar räknar med att kryssningsbranschen fortsätter i positiv riktning under 2021 med främst kryssningar i vårt närområde och Europa. En mer internationell återgång med marknader utanför Europa kommer att ta mer tid innan den är åter på samma nivå som var innan Covid-19. Stockholms Hamnar budgeterar för 296 000 kryssningspassagerare till Stockholm för 2021, vilket är en minskning med 67 procent jämfört med utfallet 2019.

Kryssningar till Nynäshamn blev inställda under hela 2020, och det blir en försiktig återgång under 2021. Budgeten är satt till 59 000 passagerare, en minskning med 75 procent mot utfallet 2019.



Sammantaget budgeterar Stockholms Hamnar för 355 000 kryssningspassagerare 2021 fördelade på Stockholm och Nynäshamn, vilket är en minskning med 69 procent mot utfallet 2019.

### ***Gods***

Godset är budgeterat till att omsätta 8,5 miljoner ton gods under helåret 2021, vilket är en ökning med nästan fyra procent jämfört med prognosen för helåret 2020. Den nya containerterminalen Stockholm Norvik Hamn öppnade under 2020 med vikande volymer jämfört med 2019. Tappet i containervolymer ligger i paritet med den allmänna nedgången i containervolymer globalt till följd av Covid-19 med lågkonjunktur som följd. RoRo-delen i Stockholm Norvik Hamn som öppnade i november 2020 kommer att ge möjlighet för Stockholms Hamnars kunder att ha större tonnage under 2021.

### ***Gods Stockholm***

Godsvolymererna i Stockholm förändras naturligtvis mycket under 2020, dels på grund av nedläggningen av containerterminalen i Frihamnen samt stängningen av Loudden. 2021 kommer bli första helåret utan containertrafik i Stockholm.

Sammantaget budgeterar Stockholms Hamnar för 3,5 miljoner ton i Stockholms för 2021 vilket är en minskning med 26 procent mot utfallet 2019 och en minskning på två procent mot prognosen för 2020.

### ***Gods Kapellskär***

Kapellskärs Hamn är den hamn, av de tre, som står för den största andelen av färjagodset. Kapellskär är även den hamn som har ökat i godsvolym under 2020, trots Covid-19 pandemin, jämfört med föregående år. Med utökad trafik av DFDS budgeterar Stockholms Hamnar även för en ökning under 2021.

Stockholms Hamnar budgeterar att 2,7 miljoner ton kommer att passera Kapellskär under 2021 vilket är en ökning med fyra procent mot utfallet 2019 samt en ökning på sju procent mot prognosen för 2020.

### ***Gods Nynäshamn***

Nynäshamns Hamn är den hamn i koncernen med lägst godsvolymer. Stena Line kommer flytta sin trafik från Nynäshamn till Norvik i november 2020, vilket leder till att Stockholms Hamnar budgeterar för en minskning i godsvolym i Nynäshamn under 2021.

Stockholms Hamnar lägger en budget för Nynäshamn på 0,7 miljoner ton för 2021 vilket är en minskning med två procent mot utfallet 2019 samt en marginell minskning mot prognosen för 2020.



### ***Gods Norvik***

Stockholm Norvik Hamn öppnade för containerverksamhet i maj 2020. Samtliga av de rederier som trafikerade Frihamnen har fortsatt trafikera Stockholm Norvik Hamn. Trots en minskning i containervolymer jämfört med tidigare år, så har containerrederierna satt in större tonnage, vilket signalerar potential för större volymer när konjunkturen vänder. RoRo-läget öppnade i november 2020, och Stena Line har nu flytta sin trafik från Nynäshamn till Stockholm Norvik Hamn.

För Stockholm Norvik Hamn läggs en budget på 1,5 miljoner ton för 2021 vilket är en ökning med 26 procent mot utfallet 2019 samt en ökning med 14 procent mot prognosen för 2020.

### ***Innerstad- och skärgårdstrafik***

Stockholms Hamnar ansvarar för stora delar av innerstadens kajer och hyr ut och förvaltar platser till ett stort antal kunder inom skärgårdstrafik, fritidsfartyg, kommersiella stillaliggande fartyg samt övrig verksamhet. Skärgårdstrafiken trafikeras av ett 15-tal rederier och de stillaliggande kommersiella fartygen är drygt 35 stycken.

Segmentet kvarstår fortsatt med sina intäkter i budgeten för 2021 och förväntas följa KPI. Möjligheterna till ökad intjäning är begränsad i ett kortare tidsperspektiv då etablering av nya publika verksamheter generellt kräver bygglov vilket inte medges i flertalet av gällande detaljplaner.

Betalningsförmågan hos merparten av kunderna har hittills varit god men några kunder har börjat indikera att de kan hamna på obestånd om rådande situation fortsätter. Samtidigt har vissa aktörer utökat sina arrendeområden och det har tillkommit verksamhet i form av en sjöbaserad plattform i södra Värtan för utbildning av sjöfarare och allmänhet inom sjösäkerhet, brand och navigation.

## **Verksamhetsområde Fastigheter**

### ***Lokalintäkter***

De budgeterade lokalhyresintäkterna för 2021 om 201 Mkr är en ökning med cirka sex procent (11 Mkr) jämfört med prognosen för 2020. Detta hänförs primärt till lyckade omförhandlingar under 2020 och därutöver tillsättning av nya hyresgäster i Frihamnen. Under 2021 trappas även hyrorna i Norvik upp för hyresgästerna Hutchison Port Sweden (HPS) och Stena Line, vilket speglar helåret 2021 mot det brutna verksamhetsåret 2020.



### ***Markintäkter***

De totala arrendeintäkterna beräknas till drygt 50 Mkr i budgeten vilket är en minskning med fem Mkr och nästan nio procent lägre än prognosen för 2020. Förändringen beror främst på minskade intäkter i samband med förändringar i bolagets markavtal med exploateringskontoret. Dessa kompenseras delvis med ökade arrendeintäkter, där det största avtalet avser den nya marken i Norvik. Det är Hutchison Port Sweden som från maj 2020 arrenderar 209 000 kvm i containerhamnen. I Norvik har även en logistikyta inrättats för Euroglobe Shipping med flera som beräknas inbringa två Mkr för 2021.

### ***Frihamnen, Värtahamnen och Innerstad***

Lyckade omförhandlingar har genomförts i samtliga hamndelar under 2020 och kommer, trots rådande omständigheter, ge en positiv nettoeffekt för 2021. I Frihamnen avhänds beståndet i östra Frihamnen samt beståndet i direkt anslutning till containerhamnen för att bereda plats för Norra Djurgårdsstadens utveckling. Detta regleras i ett genomförandavtalen med exploateringskontoret vid årets ingång. För bolagets långsiktiga bestånd runt Frihamnsbassängen beräknas intäkterna till 108 Mkr för 2021 vilket är en sänkning med två Mkr, motsvarande två procent, jämfört med prognos för 2020. Detta härrör till förändringar i ett av de större kundsegmenten, arkivlösningar, där aktörerna i allt högre utsträckning väljer att samlokalisera sina arkiv utanför storstadsområdet.

### ***Kapellskär, Nynäshamn och Norvik***

I Kapellskär och Nynäshamn ligger intäkterna i stort sett oförändrade. Det är intäkterna för Norvik, som för 2021 speglar ett helt verksamhetsår, som nu genererar lokalintäkter på drygt tre Mkr och nästan elva Mkr i arrendeintäkter.

### ***Vakansgrad***

Vakansgraden beräknas ligga kvar på sex procent i ingången av 2021, däremot beräknas denna öka mot halvårsskiftet när flera stora arkivytor avträds i Frihamnsområdet. Uthyrningsläget beräknas fortsatt vara utmanande under 2021.

### ***Inriktning***

För att nå långsiktiga intäktsmål är inriktningen att fortsätta arbetet med att anpassa de stora magasinerna i Frihamnen, med beaktande av givna investeringsramar. I kölvattnet av pandemin märks en stor omställning av verksamhetsslagen i Frihamnen och med ett märkbart intresse för tre typer av lokalslag, lätt industri, innerstadslogistik, samt mindre till medelstora kontor med tillhörande produktionsytor/showroom. I Frihamnen finns



stor potential att generellt öka fastighetsvärden och hyresnivåer för kontor respektive produktionsytor/showroom.

## Investeringar och underhåll – totalt för koncernen

### Investeringar

Stockholms Hamnar genomför ett antal projekt för att möta regionens behov av effektiv hamnkapacitet i ett långt perspektiv. Investeringsnivån för 2021 beräknas enligt kommunfullmäktiges budget att uppgå till totalt 185 Mkr i koncernen. Under budgetarbetet framkom det att investeringar om 150 Mkr för projektet i Norvik har förskjutits mellan åren 2020 och 2021, vilket resulterar i en justering av budgeten till en total investeringsnivå om 335 Mkr. 168 Mkr avser övriga anläggnings- och fastighetsprojekt samt 17 Mkr i maskiner och inventarier. Investeringarna som ska göras i maskiner och inventarier gäller främst inköp av truckar i samtliga uthamnar, dessa har tidigare leasats.

Efter cirka tio år med tunga investeringar kommer nu en period med en betydligt lägre investeringsnivå. Inriktningen är att investeringarna framöver ska finansieras av kassaflödet från den egna löpande verksamheten.

För att ge förutsättningar till kloka prioriteringar av vilka investeringar som ska genomföras samordnas alla investeringar över två Mkr i ett investeringsråd. Rådet har som främsta uppgift att vara rådgivande åt VD, som ytterst har beslutsrätten för projekt upp till tio Mkr. För alla projekt skapas ett projektdirektiv med fakta om projektet och för alla projekt över två Mkr görs en investeringskalkyl.

### *Stockholm Norvik Hamn*

Byggstart för projektet, Stockholm Norvik Hamn, skedde den 16 september 2016. Arbetet med den nya hamnen avslutas under 2020 då en ny containerhamn tagits i drift och opereras av vår samarbetspartner Hutchison Ports Sweden AB från juni. RoRo-hamnen har också tagits i drift, men under hösten 2020. De 150 Mkr som beräknats för Norvik under 2021 avser kostnader som släpar från 2020 och avser ingen fördyrning i projektet.

Utöver själva utvecklingsprojektet har det budgeterats 38 Mkr för andra projekt, där en stor del avser en ny elanslutning i hamnen, inköp av truckar samt investering i solceller. Det är också budgeterat för diverse driftsättningsarbeten i Norvik efter att det stora projektet är slutfört.



## **Stockholm**

De största investeringarna som ska göras i Stockholm under 2021 på fastighetssegmentet avser främst hyresgäst Anpassningar samt underhåll på fasad och fönster på Magasin 3. En av de största investeringarna på anläggningssidan är upprustning av Stockholm Exergis kaj i Värtahamnen. Spontbyte samt reparation på kaj och ramp på Viking östra, pollarbyte i Stadsgården samt passagerargång i Värtahamnen är exempel på andra större investeringsprojekt i Stockholm under 2021. Under året kommer även ett projekt att starta för att kunna elansluta fartyg, en investering för 2021 på två Mkr. Större delen av projektets investering kommer att ligga under kommande år, med bidrag från EU med 20 procent för att kunna genomföra projektet tillsammans med bidrag från Klimatklivet med 40 procent för en del av projektet. Den totala investeringsnivån i Stockholm beräknas uppgå till 123 Mkr under budgetåret 2021.

## **Kapellskär**

Investeringarna i Kapellskärs hamn beräknas uppgå till drygt 16 Mkr under 2021. Under nästkommande år ska två större projekt startas upp i Kapellskär, varav ett projekt ska genomföras för att kunna ta emot Finnlines nya fartyg år 2023, där Stockholms Hamnar kommer få bidrag på 30 procent från EU samt ett visst bidrag från Klimatklivet för att genomföra projektet. Projektet kommer genomföras i ett samarbete med Nådendals hamn och projektet innefattar bland annat installation av en automatisk förtöjningsanordning samt nytt passagerartorn. Det andra stora projektet under 2021 avser utredning avseende kajlägen i Kapellskär. Av investeringsbudgeten om 16 mkr utgör fem Mkr inköp av truckar som bolaget idag leasar.

## **Nynäshamn**

I Nynäshamn är det några mindre investeringar under 2021, bland annat förbättring av dagvattenreningen. I övrigt är det åtgärder för att underlätta användningen av den rörliga kryssningsbryggan (Seawalken), så som att modulera botten och flytta in förtöjningsanordningen närmare land. Båda projekten låg med i budgeten för 2020, men som mycket annat har projekten pausats eller försenats i och med Covid-19. Även i Nynäshamn kommer man att köpa in truckar under 2021. Av den totala investeringsnivån i Nynäshamn på nio Mkr, avser två Mkr inköp av två stycken terminaltruckar.



**Projektnr Investeringar i koncernen, budget 2021 > 2 Mkr**

65*	Stockholm Norvik Hamn	150,0
60145	Nyanslutning El Norvik	27,0
60177	Inv. Kaj Värtan Exergi	20,0
60155	Stadsgården, pollarbyte 159-160	9,0
60147	Passagerargång längs bassänggaveln i Värtan	8,7
50175	Renovering fönster, fasad och snickerier Mag 3	5,2
69022	Flytt av Rosella	5,0
69020	EU-Projekt Kapellskärs Hamn (Finnlines)	4,4
60133	Utredning nya PLC:er Hammarbyslussen	3,7
67000	Utvecklingsprojekt Frihamnen	3,0
60151	Driftsättning Norvik, inkl trafo och reservkraft	3,0
60162	Diverse säkerhetsprojekt, bl a ansiktigenkänning	2,5
60168	Asfaltering Frihamnen	2,5
60046	Dagvattenrening Nynäshamn område G & I	2,5
60169	EU-projekt elanslutning SH	2,0
66000	Utvecklingsprojekt Stadsgården	2,0
50121	Åtgärder efter projekt Värtaterminalen	2,0

## Underhåll

För 2021 planeras underhållsarbeten i anläggningar och byggnader för totalt 50 Mkr. Stockholms Hamnar fortsätter att bidra till Stockholm stads upprustning av innerstadskajerna. Underhållsbudgeten för 2021 är lägre än de senaste åren på grund av ett lägre resultat i och med Covid-19, vilket gör att man prioriterar det akuta och planerade underhållet. Underhållsbudgeten för anläggningar uppgår till 35 Mkr och för byggnader 15 Mkr. Bara några få mindre underhållsprojekt är planerade, där det största planerade projektet är renovering av tak i Nynäshamn. Annars endast lite mindre underhållsprojekt, exempelvis underhåll på fönster i Kapellskär samt underhåll på Magasin 6 fläktrum i Stockholm.

### Underhåll - budget 2021 (Mkr)

	Stockholm	Kapellskär	Nynäshamn	Norvik	Totalt
Anläggningar	20,9	4,7	5,9	3,8	35,3
Byggnader	8,0	1,5	3,3	1,9	14,7
<b>Totalt koncernen</b>	<b>28,9</b>	<b>6,2</b>	<b>9,2</b>	<b>5,7</b>	<b>50,0</b>



## Ekonomisk översikt budget 2021

Stockholms Hamnar kommer under en tvåårsperiod, 2021 till 2022, genomföra ett projekt för att höja rörelsemarginalen. Detta ska uppnås genom att både öka de befintliga intäkterna och att hitta nya intäktskällor, samt genom att fortsätta arbeta med att minska kostnadsmassan. Stockholms Hamnar ska även kunna självfinansiera sina investeringar framöver samt börja betala tillbaka på skulden till Stockholms stad. Detta projekt går hand i hand med Stockholms Hamnars ägares övergripande principer för 2021 som är;

- Effektivisering samt kostnadsbesparing
- Fokus skuldsättning, minska investeringsnivåerna
- Ökad självfinansieringsgrad på sikt

### *Rörelsens intäkter*

Totalt beräknas koncernens omsättning uppgå till 681 Mkr för år 2021, vilket är 74 Mkr bättre än prognosen för 2020 men 207 Mkr lägre än utfallet 2019. Stor osäkerhet råder på intäktsidan då Stockholms Hamnar ser att Covid-19 kommer att påverka intäkterna i stor grad även under 2021. Ökningen av intäkter avser både sjöfarts- som fastighetssegmentet men främst den passagerarberoende färje- och kryssningstrafiken då förhoppningen är att trafiken kan komma igång lite smått med regelbunden trafik efter påsk. För kryssningstrafiken räknar Stockholms Hamnar med att hälften av antalet anlöp jämfört med ett normalår kommer att anlöpa hamnarna (148 stycken), dock med lägre antal passagerare än normalt. Ökningen av hyror hänförs primärt till lyckade omförhandlingar under 2020 samt nya hyresgäster. Under 2021 trappas även hyrorna i Norvik upp för hyresgästerna Hutchison Port Sweden och Stena Line.

Godset beräknas landa på 8,5 miljoner ton under 2021 vilket är en ökning med nästan fyra procent mot prognosen för 2020. Ökningen kommer från Kapellskärs i form av färjegods och Norvik i form av containergods. Det är främst containergodset som väntas öka, detta då man i samband med Norviks öppning räknar med större fartyg vilket i sin tur ger större volymer.

Då containerterminalen i Frihamnen numera är nerlagd minskar hanteringsintäkterna med 16 Mkr under 2021 jämfört med 2020. Intäkterna som tidigare hamnade på hantering för containerterminalen i Frihamnen hamnar nu på Stockholms Norvik Hamn under hamnavgifter samt hyror och arrenden.

### *Rörelsens kostnader*

Totalt ökar kostnaderna i budgeten med fem Mkr mot prognosen för 2020. Ökningen beror på att avskrivningarna ökar under 2021 då Stockholm Norvik Hamn skrivs av på helår. Övriga kostnader som drifts- och personalkostnader samt underhåll minskar med 30 Mkr jämfört med prognosen för 2020.





De budgeterade driftkostnaderna minskar med två Mkr jämfört med prognosen för 2020. Orsaken till minskningen kan förklaras med det hårda arbetet organisationen gör för att på bred front dra ned kostnaderna. Även kostnader som är stuverirelaterade minskar då vi inte längre sköter containerterminalen. En stor tillkommande post under 2021 som belastar driftskostnaderna är den beräknade kostnad som avser den pågående upphandlingen av driften för Stockholms Hamnars byggnader i Stockholm.

Personalkostnaderna för 2021 beräknas minska med 25 Mkr. Minskningen beror till största del på att ett flertal personer förväntas sluta i och med den pågående upphandlingen av driften av Stockholms Hamnars byggnader. Nyrekryteringar är även stoppade under perioden. Utöver detta har en anpassning skett av verksamheten till de nya förutsättningarna i och med Covid-19, vilket innebär att organisationen under hösten 2020 ytterligare påverkats för att hantera minskade volymer vilket ger en effekt på personalkostnaderna under 2021.

Underhållskostnaderna förväntas 2021 minska med totalt tre Mkr.

I samband med att Stockholm Norvik Hamn togs i drift under 2020 ökar avskrivningarna. Avskrivningarna i budget 2021 ökar totalt med 35 Mkr jämfört med prognosen för 2020. Ökningen kan härledas helt och hållet till Stockholm Norvik Hamn.

### ***Resultat efter finansnetto***

Koncernens resultat efter finansnetto inklusive justeringspost beräknas till minus 67 Mkr, vilket uppfyller ägarkravet för 2021.

### ***Finansiering och kassaflöde***

Stockholms Hamnars kreditlimit kommer att ligga kvar på 7 000 Mkr. Nettoupplåningen bedöms vara oförändrad och uppgå till 6 400 Mkr den 31 december 2021. Ingångsvärdet 2021 kommer dock vara lägre än 6 400 Mkr och beräknas ligga på drygt 6 000 Mkr. Detta beror framför allt på en förskjutning i utbetalningar relaterat till projekt. Om beslutet tas att ej strategiskt viktiga byggnader för Stockholms Hamnar ska säljas kommer det att påverka likviditeten positivt för bolaget och upplåningen minskar med 625 Mkr. Totalt bedöms räntan under 2021 uppgå i snitt till 0,70 procent. Det ska jämföras med en beräknad genomsnittlig ränta på 0,81 procent för 2020.

### ***Personal***

Antalet månadsanställda vid årets slut 2021 förväntas uppgå till 126. Det är en minskning med 19 personer från det förväntade antalet månadsanställda vid årsbokslutet 2020. Den största minskningen i personalstyrkan sker i samband med upphandlingen inom fastighetssegmentet.



## Resultat per hamn, Mkr

	Stockholm		Kapellskär		Nynäshamn		Norvik	
	Bu-21	P2-20	Bu-21	P2-20	Bu-21	P2-20	Bu-21	P2-20
<b>Rörelsens intäkter totalt</b>	<b>478</b>	<b>443</b>	<b>98</b>	<b>82</b>	<b>49</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>24</b>
<b>Rörelsen kostnader</b>								
Övriga externa kostnader	-237	-243	-28	-27	-27	-42	-23	-10
Personalkostnader	-65	-80	-17	-17	-6	-14	-11	-2
Avskrivningar	-90	-118	-32	-31	-19	-18	-89	-43
<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>-392</b>	<b>-440</b>	<b>-77</b>	<b>-75</b>	<b>-52</b>	<b>-74</b>	<b>-123</b>	<b>-55</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>87</b>	<b>3</b>	<b>21</b>	<b>7</b>	<b>-3</b>	<b>-14</b>	<b>-63</b>	<b>-31</b>
<i>Rörelsemarginal</i>	18%	1%	21%	8%	-6%	-23%	-105%	-129%

## Resultaträkningar, Mkr

	Koncernen	
	2021 Budget	2020 Prognos 2
Hamnavgifter	329	240
Hantering	28	45
Hyror/Arrenden	251	245
Servicejänster	36	39
Övriga intäkter	37	38
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>681</b>	<b>607</b>
Underhåll	-50	-53
Driftskostnader	-301	-303
Personalkostnader	-151	-176
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-502</b>	<b>-532</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>	<b>180</b>	<b>75</b>
Avskrivningar	-248	-213
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-68</b>	<b>-138</b>
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>		
Ränteintäkter	0	0
Räntekostnader	-47	-49
övriga justeringsposter	48	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-67</b>	<b>-187</b>



## Balansräkningar, Mkr

	Koncernen	
	2021	2020
	Budget	Prognos 2
Anläggningstillgångar	7 152	7 118
Omsättningstillgångar	290	319
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7 442</b>	<b>7 437</b>
Eget kapital	712	781
Minoritetsintresse	24	23
Obeskattade reserver	0	0
Avsättningar	23	22
Långfristiga skulder	1	1
Kortfristiga skulder	6 682	6 610
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7 442</b>	<b>7 437</b>

### *Bilaga*

Bilaga 1 Styrelsetabell Budget 2021 Stockholms Hamnar

Bilaga 2 ILS Verksamhetsplan 2021 Stockholms Hamnar

Bilaga 3 VP-informationssäkerhet Stockholms Hamnar - 2021