

Budget 2019

Stockholms Hamnar

2018-12-11



Stockholms Hamnar

Stockholms Hamnar arbetar för att göra Stockholm till en levande och modern sjöfartsstad för invånare, näringsliv och turister. I uppdraget ingår att främja sjöfarten och säkra regionens varuförsörjning. Stockholms Hamnar bedriver verksamhet i Stockholm, Kapellskär och Nynäshamn.

Stockholms Hamnars vision

Vi är Östersjöns ledande hamn – en affärsfrämjande och välkomnande partner med hållbarhet i fokus.

Stockholms Hamnars mission

Stockholms Hamnar är en effektiv länk för transporter av människor och varor mellan vatten, spår och väg.

Stockholms Hamnars affärsidé

Stockholms Hamnar erbjuder rederier, hyresgäster, stockholmare och turister åtkomst till Stockholm och regionen – genom att tillhandahålla modern hamnanknuten infrastruktur och service – där säkerhet och miljö är i fokus. Detta gör Stockholms Hamnar genom att:

- erbjuda kajplatser och anläggningar till främst färje-, kryssnings- och containertrafik
- vårda och utveckla innerstadens kajer
- främja skärgårdstrafik och sjöburen lokaltrafik
- hyra ut mark och lokaler – i första hand till hamn- och sjöfartsrelaterade verksamheter
- vara en effektiv och lönsam partner

Stockholms Hamnar

Budget 2019

Koncernen

	2019	2018	2017	2016	2015
	Budget	Prognos 2	Utfall	Utfall	Utfall
Volym					
Omsättning, Mkr	898	874	856	797	728
Förändring, %	3	2	7	9	2
Godsomsättning, milj ton	9,9	10,0	9,7	9,0	8,3
Passagerare, milj	12,4	12,1	12,0	11,7	11,6
Investeringar, Mkr	1 151	1 355	971	948	722
Lönsamhet i rörelsen					
Resultat efter finansiella int o kost, Mkr	94	93	109	112	105
Vinstmarginal, %	10	11	13	14	14
Avkastning					
Avkastning totalt kapital, %	2	3	3	4	5
Balansomslutning, Mkr	6 793	5 783	4 719	4 125	3 521
Finansiell ställning					
Nettoupplåning, Mkr	4 981	4 619	3 543	2 778	2 349
Synlig soliditet, %	15	16	18	19	20
Självfinansieringsgrad, %	22	25	26	21	32
Personal					
Medeltal anställda	183	172	167	166	155
Omsättning per anst, Mkr	5	5	5	5	5
Lönekostnad/omsättning, %	19	19	18	19	19

Definitioner

Vinstmarginal: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader minus minoritetsintresse i procent av omsättningen.

Avkastning på totalt kapital: Resultat efter finansiella intäkter i procent av totalt genomsnittlig balansomslutning.

Soliditet: Eget kapital samt minoritetsintresse i procent av balansomslutning.

Självfinansieringsgrad: Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital i procent av årets bruttoinvesteringar.

Ekonomiska förutsättningar

Sverige har en fortsatt god BNP-tillväxt. Högkonjunkturen närmar sig sin topp under 2018 och BNP-tillväxten väntas bromsa in något under 2019 (Konj. Inst. 2018.10.10). Den för Stockholms Hamnar så viktiga finska marknaden är fortsatt stabil. Även andra marknader runt Östersjön som trafikeras via Stockholms Hamnar, Estland, Lettland, Polen och Ryssland ser en stabil tillväxt för det närmaste året. Framför allt godstrafiken på Polen väntas fortsätta att växa som en följd av en stor brist på lastbilschaufförer i Europa. I linje med Stockholms Hamnars strategi, väntas godsvolymer öka mer i Nynäshamn och Kapellskär i jämförelse med Stockholm. I Stockholm har passagerartrafiken en fortsatt positiv utveckling.

Sveriges huvudstad utmärker sig på fastighetsmarknaden. Efterfrågan är stor på kontorslokaler och vakansgraden lägst i landet. Detta ska även ses tillsammans med en relativt hög sysselsättningsgrad för regionen. Trots en god fastighetsmarknad är det främst moderna yteffektiva lokaler som efterfrågas.

På projektsidan domineras budgetåret av den fortsatta byggnationen av Stockholm Norvik Hamn. För 2019 upparbetas 904 Mkr och projektet går nu in på det näst sista året. Under 2020 kommer den nya hamnen att tas i drift.

Det budgeterade resultatet på 94 Mkr infriar ägarkravet för 2019.

Inriktningsmål 2019 och ägardirektiv 2019-2021

- 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 ska stimulera och vara ett föredöme för ett miljövänligt transportarbete. Särskild vikt ska läggas vid klimatsmarta transporter vid den nya hamnen i Norvik.

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.

Stockholms Hamn AB har i samråd med Stockholms Stadshus AB och kommunstyrelsen utrett möjliga alternativ för oljeverksamheten vid Loudden. De nuvarande arrendeaftalen gäller till och med år 2019. Oljehanteringen ska avvecklas snarast och Loudden utvecklas till en stadsmiljö med bostäder, arbetsplatser och service. Det fortsatta arbetet ska inriktas på långsiktiga och miljömässigt hållbara lösningar.

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

Ägardirektiv 2019-2021

En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

- säkerställa och utveckla goda förutsättningar för en klimatsmart och tillförlitlig varuförsörjning via sjöfarten till regionen
- arbeta vidare med förslaget att utveckla de miljödifferentierade hamnavgifterna med en differentiering även för koldioxidutsläpp i linje med vad Sjöfartsverket planerar
- beakta effekter av ett förändrat klimat i nuvarande verksamhet och i utveckling av verksamheten
- identifiera klimatrelaterade sårbarheter i sitt bestånd och ta fram kostnadseffektiva förebyggande åtgärder
- samverka med Region Stockholms planering för utökat kollektivt resande på stadens vatten
- utreda vilka åtgärder som bör genomföras för att bidra till en utveckling mot fossilbränslefri sjöfart
- delta i arbetet med internationella miljööverenskommelser och standardiseringar genom incitament fortsatt stimulera elanslutning av färjor och kryssningsfartyg i hamn
- utvärdera projektet ”Bo på båt” och redovisa möjlig utveckling av projektet
- arbeta med och leda utveckling och upprustningen av stadens innerstadskajer med målet att dessa ska vara en del av den levande stadsmiljön
- skapa goda förutsättningar för att kryssningstrafiken fortsatt ska kunna utvecklas och vara en del av tillväxten för regionen genom att tillsammans med Stockholm Business Region AB bidra till besöksnäringen
- samordna och finansiera stadens fortsatta medverkan i ÅF Offshore race, Stockholm Gotland runt
- medverka för att stadens mål om ett ökat bostadsbyggande uppfylls samtidigt som den rörliga sjötrafiken värnas
- Stockholms hamnar ska i samarbete med stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden säkerställa att stadens kajer blir levande med mötesplatser genom revidering av kajstrategin med syfte att tillgängliggöra kajerna för folkliv, restauranger och caféer

- arbeta för att Stockholms inre kajer ska kunna användas som tilläggsplatser och för rekreation, men samtidigt säkerställa sjöfartens behov
- se över förutsättningarna för att etablera kommersiella gästhamnar

En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

- fortsätta arbetet med att utveckla och förädla bolagets fastigheter samt effektivisera driften av byggnader och anläggningar
- ansöka om att ta del av de statliga investeringsmedlen för att finansiera uppförande av automatiserade anläggning för nykterhetskontroller vid hamnens anläggningar

Hamnverksamheten

Passagerarvolym

Totalt reser cirka 12,1 miljoner passagerare via Stockholms Hamnar under 2018. Det är en liten ökning jämfört med samma period föregående år. Den positiva utvecklingen fortsätter. Budgeten 2019 pekar mot en ökning med drygt två procent över prognosen för 2018.

Stockholm

Antalet färjepassagerare i Stockholm minskar något under 2018. Det är en kombination av att Tallink Silja haft sitt fartyg Baltic Princess i docka för renovering under en period samt att Viking Line haft ett lite svagare resultat passagerarmässigt. För budgetåret ser det ut som en svag ökning och antalet passagerare ökar med 113 000.

Kapellskär

Helårsprognosen 2018 för antalet färjepassagerare i Kapellskär pekar på en ökning med tre procent. Viking Line ökar sina volymer mellan Kapellskär och Mariehamn och Finnlines har ökat sina volymer mellan Kapellskär och Nådendal. Övriga passagerarvolym i Kapellskär utgörs nästan uteslutande av icke betalande chaufförer. Budgeten för 2019 innebär en fortsatt positiv utveckling med en ökning på tre procent över prognosen 2018.

Nynäshamn

Även i Nynäshamn har antalet passagerare ökat under 2018. Med tanke på att Polferries satte in ytterligare ett fartyg på linjen Nynäshamn-Gdynia och att Destination Gotland kommer utöka sin kapacitet mellan Nynäshamn och Visby under sommarsäsongen är det även ökade volymer under 2019. Budgeten hamnar på drygt fem procent över prognosen för 2018.

Internationella kryssningar

Kryssningssäsongen i år bjöd på ännu ett rekordår med 619 000 unika passagerare. Utvecklingen för kryssningsnäringen är fortsatt mycket gynnsam i hela östersjöområdet. Det antas bero på den geopolitiska situationen i Medelhavet samt regionens ökade popularitet bland kryssningsresenärerna. För budgetåret 2019 är det en total ökning med drygt elva procent jämfört med 2018. Det är redan bokat nästan 300 anlöp för 2019. Nynäshamn blir mer och mer attraktivt för kryssningsrederierna och antalet anlöp ökar där med 30 procent till nästa år.

Godsvolymer

Totalt omsätts cirka 7,2 miljoner ton gods i de tre hamnarna under helåret 2018. Det är en ökning med drygt fem procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen förklaras av en god ekonomisk tillväxt i Östersjöområdet. För 2019 är budgeten en procent högre än prognosen 2018, detta innebär totalt 7,3 miljoner ton.

Stockholm

Under 2018 minskar godsvolymererna i Stockholm med drygt en procent jämfört med samma period föregående år. Både Finland och Baltikum tappar volym. Budgeten pekar på ytterligare ett litet volymtapp på knappt en procent, till 2 574 000 ton. Godset går istället via Kapellskär och Nynäshamn.

Kapellskär

Under 2018 har det varit en god volymutveckling i Kapellskärs Hamn. Volymtillväxten under 2018 hamnar på nästan sju procent högre än samma period förra året. I budgeten för 2019 finns en förväntan på ytterligare volymökning. I godston är den 2 816 000 ton, en ökning med två procent jämfört med prognosen för 2018.

Nynäshamn

Volymtillväxten i Nynäshamn har varit ännu högre än i Kapellskär. För 2018 ökar godset med nära tolv procent jämfört med samma period 2017. Den kraftiga volymtillväxten i Nynäshamn förklaras framför allt av att Stena Line fortsätter att öka sina volymer i den växande baltiska marknaden. Under 2019 är det en fortsatt tillväxt. För 2019 innebär en ökning med två procent jämfört med 2018.

Container

Under de senaste åren har de stora oceanrederierna blivit färre och betydligt större. Detta har skett genom en rad uppköp. Resultatet har blivit tre stora allianser med tre rederier i varje allians. Rederierna vill nå skalfördelar och minimera kostnaden per transporterad container. Fartygen blir dessutom fortsatt allt större och detta ställer höga krav på hamncapacitet och infrastruktur som vägar och järnvägar.

Stockholm växer och alltmer gods söker sig sjövägen till och från Stockholm. Dock ses en viss återflytt av containervolymer från ostkusten tillbaka till Göteborg, som en följd av det lugnare läget i hamnkonflikten.

Bland de olika rederierna och varuägarna finns ett stort intresse och en positiv förväntan inför att Stockholm Norvik ska tas i drift. Kunderna ser Stockholm Norvik som en möjlighet att ta godset sjövägen till och från Stockholm och att långväga biltransporter på våra vägar därmed kan minska. Arbetet i marknaden för att sälja in Stockholm Norvik och logistikparken kommer successivt, tillsammans med Hutchison, att trappas upp.

För helåret 2018 omsätts cirka 62 000 TEUS, vilket är minskning med drygt tre procent jämfört med samma period föregående år. Budgeten för 2019 innebär ytterligare en liten minskning. Det är drygt en procent lägre budgeterad volym jämfört med prognosen för 2018.

Bulkprodukter

Inom området bulkprodukter sker så stora förändringar i och med avvecklingen av Louddens oljedepå att volymjämförelserna saknar betydelse. Loudden stänger sista december 2019 och redan nu syns en avtrappning. Som exempel har Preem lagt ner sin verksamhet på Loudden under 2018.

Bulkvolymer minskar med två procent 2018 jämfört med samma period föregående år. Budget för 2019 är 2 273 000 ton vilket är ytterligare en sänkning, med knappt sju procent jämfört med prognosen 2018.

Hamnverksamhet – koncernen Mkr

	Bu 2019	P2 2018	Utfall 2017
Hamnavgifter	500,6	485,9	455,9
Hantering	74,8	73,6	71,0
Arrenden fartyg	0,1	0,0	8,2
Serviceintäkter (inkl el)	40,4	39,1	41,3
Kajunderhåll och övr tjänster	30,7	31,1	32,4
Koncernjusteringar*			-1,5
Summa intäkter Sjöfart	646,6	629,7	607,2
Drift (inkl el)	-178,5	-174,4	-173,4
Underhåll	-15,0	-14,1	-8,8
Kostnader arrenden	-35,1	-35,1	-32,0
Personalkostnader	-96,6	-91,8	-83,1
Koncernjusteringar*			1,5
Summa kostnader Sjöfart	-325,1	-315,4	-295,8
Resultat före avskrivningar	321,5	314,3	311,4
Avskrivningar	-70,6	-70,4	-69,2
Resultat Sjöfart	251,0	243,9	242,2
Marginal	38,8%	38,7%	39,9%

*Administration Kapellskärs Hamn. Ingår ej i Prognos 2 2018, bu 2019

Fastighetsområdet

Merparten av Stockholms Hamnars bestånd är beläget i Frihamnen. Det är ett område som idag är klassat som ett C-område¹ på Stockholms kontorsmarknad och som handelsområde är det klassat som D-område¹. Detta innebär att standarden i området är förhållandevis låg och att läget inte räknas som ett av de bästa.

Strategin för Stockholms Hamnar är att höja standarden och hyresnivåerna överlag så att lokalerna klassas som bättre än området i övrigt. I en expanderande region och med Norra Djurgårdsstaden som växer ihop med områdena Frihamnen och Värtahamnen styrker detta också företagets strategi.

¹ Källa Evidens

I området planeras dessutom inom 15 års tid för tusentals bostäder och mer än 35 000 arbetsplatser. Det på en yta av motsvarande halva Södermalm. Framöver kommer nybyggnationen att påverka utbudet och efterfrågan på lokaler, samt vilka slags lokaler som efterfrågas.

Kapellskär och Nynäshamn

Lokalmarknaden i Kapellskär är begränsad och med hög vakansgrad. Här är det svårt att hyra ut och få tillbaka investeringarna. De främsta intressenterna är hyresgäster med någon koppling till sjöfarten. I Nynäshamn råder också svårare marknadsförhållanden. Det är en låg snitthyra, men ändå en förhållandevis normal vakansnivå, då Nynäshamns Hamn ligger nära Nynäshamns centrum.

Lokaltäkter

Lokalhyresintäkterna i beståndet ökar i budget för 2019 med cirka åtta Mkr jämfört med prognosen för 2018. Det innebär ett något högre mål än 1 000 kr/kvm. En nivå som är snitthyra för beståndet under 2018. Den större delen av höjningen härrör från omförhandlingar och indexuppräkningsningar. Cirka tre Mkr av höjningen är till följd av nyuthyrningar i Frihamnen. Det avser både genomförda nyuthyrningar och avtal som beräknas bli klara och intäktsbringande under kvartal fyra 2019.

Kapellskär och Nynäshamn

I Kapellskär och Nynäshamn ligger intäkterna i stort sett oförändrade.

Markintäkter

Markintäkterna beräknas öka med tre Mkr under 2019. Det är till följd av ökade intäkter från omförhandlingar av avtal. Utöver detta tillkommer indexuppräkningsningar och uppräkningsklausuler.

Vakansgrad

Till följd av nya uthyrningar i Frihamnsområdet förväntas vakansgraden att minska från sju procent 2018 till fem procent under 2019.

Energibesparingsåtgärder

Under 2018 har en strategi för solcellernas fortsatta utbredning tagits fram. Målet är en fortsatt satsning på förnybar energi. Det nya är bland annat att taken på byggnaderna i Norvik förbereds för solceller, samt att arbetet med installation av elmätare fortsätter under 2019. Alla större byggnader har redan 2017 fått sina egna huvudmätare. Det här arbetet har minskat andelen schablonberäknade eldebiteringar ytterligare.

Kostnader

Driftkostnaderna 2019 kommer ligga kvar på 2018 års budgeterade nivå. Nycketalet för driftkostnaderna om cirka 260 kr/kvm är lägre än för ett normalbestånd. Normalt brukar man räkna med 320 kr/kvm. Stor andel lager, som inte kräver värme och ventilation är en orsak till det låga värdet.

Underhåll och investeringar i byggnaderna

Fastighetsunderhållet följer underhållsplanen om 25 Mkr per år och motsvarar cirka 130 kr/kvm. Det är en högre nivå än för vanliga kontorsbyggnader (90 kr/kvm), men beståndet är av varierande slag och det återspeglas här. De stora åtgärderna som görs under 2019 är framför allt i Stockholm med bland annat målning av tak, snickerier och fönster.

Investeringarna följer också den långsiktiga treårsplanen med cirka 35 Mkr per år. Under 2019 planeras två stycken energieffektiviseringsprojekt, åtgärder efter energikartläggning i Stora Tull är en. Kostnaderna för dem ska finansieras av minskad energiförbrukning. Några hyresgästanpassningar har tagits med i investeringsbudgeten. Det är anpassningar av lokalerna för ny användning vilket säkrar de långsiktiga intäkterna. Totalt bedöms investeringarna för dagens kända hyresgästanpassningar uppgå till 22 Mkr 2019 (25 Mkr 2020). Viss förskjutning kan ske mellan åren beroende på anpassningarnas omfattning eller när lokalerna hyrs ut. Andra stora delar i investeringsbudgeten är uppgradering av hissar och brandlarmssystem.

Fastigheter – koncernen Mkr

	2019	2018	2017
	Budget	Prognos 2	Utfall
Lokalhyror	189,4	181,1	181,8
Arrenden	53,6	50,6	50,2
Serviceintäkter (inkl el)	8,1	8,2	8,8
Koncernjusteringar*	-0,7	-0,7	-3,2
Summa intäkter Fastighet	250,4	239,2	237,6
Drift (inkl el)	-49,1	-49,6	-43,1
Underhåll	-24,5	-24,0	-22,7
Kostnader arrenden	-16,3	-15,9	-18,2
Personalkostnad	-21,3	-21,4	-17,6
Koncernjusteringar*	0,7	0,7	3,2
Summa kostnader fastighet	-110,6	-110,2	-98,4
Resultat innan avskrivningar	139,8	129,1	139,2
Avskrivningar	-91,1	-91,3	-92,8
Resultat fastighet	48,7	37,8	46,4
Marginal	19,5%	15,8%	19,5%

*Arrendeavtal mellan Stockholms Hamn och Kapellskärs Hamn

Investeringar och underhåll – totalt för koncernen

Investeringar

Stockholms Hamnar genomför ett antal omfattande projekt för att möta regionens behov av effektiv hamnkapacitet i ett långt perspektiv. Investeringarna i byggnader, anläggningar och inventarier beräknas 2019 uppgå till totalt 1 151 Mkr i koncernen. Av det totala investeringsbeloppet avses 904 Mkr investeras i Stockholm Norvik Hamn, 237 Mkr i övriga anläggnings- och fastighetsprojekt samt 10 Mkr i maskiner och inventarier.

Stockholm Norvik Hamn

Byggstart för projektet, Stockholm Norvik Hamn, skedde den 16 september 2016. Arbetet med den nya hamnen fortsätter under 2019 och investeringen för projektet beräknas för året att uppgå till 904 Mkr. Den nya hamnen, som har sitt läge strax norr om den nuvarande hamnen i Nynäshamn, planeras att stå färdig som containerhamn och rorohamn år 2020. Visionsbilden för Norvik börjar nu alltmer att realiseras. Kaj och hamnplan börjar ta form samt att bron och den första byggnaden är klara. Under 2019 kommer färdigställande av fler delar att göras och mot slutet av året kommer överlämning av

containerhamnen ske till samarbetspartnern Hutchison Ports. Den exploaterade ytan är, fullt utbyggd, 44 hektar med en kajlängd på cirka 1 400 meter och maxdjupet vid containerkajerna ligger på 16,5 meter.

Under 2019 kommer arbetet att fortsätta med logistikytan som påbörjades under 2018. Projektet syftar till att säkra 15 tusen kvadratmeter utanför hamnens ISPS-område för uthyrning till bolag som serverar näringen, då det är inte längre sannolikt att NCC kommer att tillhandahålla ytor för logistiktjänster kopplande till hamnverksamheten när hamnen öppnar 2020. Nu när Norvik snart är färdigt påbörjas allt fler projekt utanför utvecklingsprojektet, bland annat ska en lagerhall uppföras under 2019 och solceller ska installeras på tullvisitationsbyggnaden.

Stockholm

De största investeringarna som ska göras i Stockholm under 2019 avseende anläggningar är bland annat uppstart av utvecklingsprojekt Stadsgården, utvidgning av Viking Lines incheckningsyta vid Stadsgården samt kajrenovering och ny brygga i Masthamnen. De två sista projekten startades upp redan under 2018 men kommer fortsätta under nästa år.

Några av de större investeringarna som kommer göras på fastighetssidan är bland annat renovering av hissar i magasin 6, ett projekt som kommer fortlöpa under flera år. Det ska även bli en ny fjärrkyla-undercentral för magasin 2 och 3 samt en del hyresgäst Anpassningar.

Kapellskär

Investeringarna i Kapellskär beräknas att uppgå till 17 Mkr under 2019. Den största delen, tio Mkr, av investeringarna hänförs till projektet reparationer av kaj 3. Andra mindre projekt som ska göras under nästa år är att hårdföra ytor intill S-plan samt ombyggnad av värmesystem i terminalen.

Nynäshamn

I Nynäshamn fortsätter arbetet med att förbättra för passagerarna och att ställa i ordning logistikytorna, för att frigöra yta. Under 2019 beräknas investeringarna i Nynäshamn att uppgå till 57 Mkr. Det är bland annat en ny passagerargång vid färjeläge 2 som ska ge bättre tillgänglighet för gående passagerare. Även djupet ska justeras vid kaj 1 och på fastighetssidan planeras bland annat en anpassning för Sjömanskyrkan.

Investeringar (Mkr)		Budget 2019
Utvecklingsprojekt		
65***	Utvecklingsprojekt Norvik	904,2
Stockholm		
66000	Utvecklingsprojekt Stadsgården	22,0
60102	Kajrenovering & ny brygga, Masthamnen, 2018	20,0
60056	NextGen Link incheckningsyta Stadsgården	19,0
67000	Utvecklingsprojekt Frihamnen	8,0
60128	Viking västra, pollade, vridstöd & kajskydd	7,5
60098	Driftsättning Värtan, 2018	5,0
60101	Byte av 30t-pollare till 50t-pollare, Skeppsbron, 2018	4,0
60119	Vattendjup, 8 RH2000, Kaj 5 Värtan 515	4,0
60135	Energisparande åtgärder Infra	3,5
60123	Larmuppkoppling diverse anläggningar	3,0
60129	Norra kajen, Seagas	2,0
60131	Ombyggnad svart- och gråvattenanläggning V511	2,0
60130	Frihamnen Kaj V, reparation av spont och krönbalk	2,0
60137	Viking Östra, utökning av elanslutning till Gabriella	2,0
60052	Vacuumstation Museikajen/Nobelkajen	2,0
60125	Ny VA ledning under kajdäck, Masthamnen	1,5
60122	Landelanslutning Värtan	1,5
60136	Libertas fyr, uppgradering	1,0
60080	Ny strategi SV & GR vatten samt nytt avtal SVAB	1,0
60106	Utveckling av Citect	1,0
	Övriga INV-projekt Anläggning	2,8
50165	HGA Förberedelse lågflygel mag 3	14,0
50148	Ny fjärrkyla-undercentral, mag 2 & mag 3, 2018	8,4
50009	Mag 2 plan 3, anpassning för ny hyresgäst	7,5
50026	Hyresgäst Anpassning Zodiak, Mag 1	6,0
50173	Renovering hiss 4 & 5, mag 6	5,0
50166	HGA Liselott Lööf Hus F	5,0
50131	Nya incheckningsbodar hamnplan mag 2	4,0
50121	Åtgärder efter projekt Värtaterminalen	2,6
50035	Ventilation Magasin 2	2,0
50158	Utbyte takfönster samt entrépartier, mag 2	1,8
50120	Skyltutbyte SH	1,6
50163	Installation av brandlarm	1,5
50156	Utbyte av hiss 1, mag 1	1,3
50125	Belysning utvändigt, mag 3	1,0
5	Ospecificerad reservation för diverse förseningar i fastighetsprojekten	-35,9
	Övriga INV-projekt Fastighet	4,8

	Budget 2019
Kapellskär	
69010 Reparationer K3	10,0
69014 Flytt av tält, hårdgöra ytor intill S-plan	3,0
69013 Driftsättning Kapellskär	2,0
69012 Skadestation mm på S-plan, 2018	1,0
59009 Ombyggnad av värmesystem, terminalen, 2018	1,0
Övriga INV-projekt KH	
Nynäshamn	
60072 Passagerargång F2	21,0
60127 Nynäshamn, Kaj 1 till -8m RH2000	12,0
50137 Anpassning Sjömanskyrkan	5,0
60126 Seawalk mooringflytt, Nynäs	3,0
60082 Rivning Malmbergs och iordningställande av yta	2,5
60114 Färdigställande Elanslutning Destination Gotland NH	2,5
50171 HGANP Gotlandsstuveri NH	2,2
60142 Nynäs, QA-larm och vattenmätning till Citect	1,0
5 Ospecificerad reservation för diverse förseningar i fastighetsprojekten	-5,0
Övriga Inv-projekt NH	2,6
Norvik	
60140 Övre ramp, Norvik	3,0
Övriga Inv-projekt Norvik	1,6
Koncernen	
Investeringar i maskiner och inventarier (1200)	10,3
Övriga Investeringar	22,9
TOTALT KONCERNEN	1 151,2

Underhåll

För 2019 planeras underhållsarbeten i anläggningar och byggnader för totalt 80 Mkr. Stockholms Hamnar fortsätter att bidra till Stockholm stads upprustning av innerstadskajerna. Underhållsbudgeten för anläggningar uppgår till 56 Mkr under 2018. Till största del är det löpande och akut underhåll som ska göras under nästa år. Bara några få mindre planerade underhållsprojekt är tänkta att göras, bland annat renovering av östra slangbellan vid Viking.

Fastighetsunderhållet beskrivs på sid 11.

Underhåll Budget 2019 (Mkr)

	Stockholm	Kapellskär	Nynäshamn	Totalt
Anläggningar	42	5	9	56
Byggnader	21	2	2	25
Totalt koncernen	62	7	11	80

Ekonomisk utveckling

Rörelsens intäkter

Totalt beräknas den budgeterade omsättningen för 2019 uppgå till 898 Mkr, en ökning med 24 Mkr jämfört med prognosen 2018. Både antalet färjepassagerare och godsvolymer förväntas fortsätta öka under 2019. Godsvolymer i Stockholm minskar något men både Kapellskär och Nynäshamn ökar och kompenserar bortfallet i Stockholm. Louddens stängning 31 december 2019 har redan under 2018 inneburit en nedtrappning och därmed fortsätter minskningen av bulkvolymer under 2019. Kryssning förväntas att öka jämfört med 2018 med ett högre antal passagerare och närmare 300 anlöp.

På fastighetssidan ökar hyresintäkterna med åtta Mkr, främst tack vare omförhandlingar och indexuppräknningar, men även till följd av nyuthyrningar. Även arrenden ökar med tre Mkr i budgeten på grund av att avtal förhandlats om och indexuppräknats. Under slutet av budgetperioden beräknas vakansgraden i fastighetsbeståndet ligga på fem procent.

Rörelsens kostnader

Rörelsens totala kostnader budgeteras till 755 Mkr vilket är 15 Mkr högre jämfört med senaste prognosen för 2018. Underhållskostnaderna förväntas 2019 minska med totalt fyra Mkr. Fastighetsunderhållet ligger enligt plan och lika med den senaste prognosen för 2018. I övrigt planeras bara några få mindre underhållsprojekt, det är till största del löpande och akut underhåll som ska utföras.

De budgeterade drift- och personalkostnaderna ökar med 13 Mkr jämfört med prognosen för 2018. Orsaken till ökningen kan förklaras av fler personer och högre driftkostnader kopplat till högre volymer. Dessutom ökar kostnaderna på grund av utökat säkerhetsarbete i hamnarna i Kapellskär och Nynäshamn.

Avskrivningarna är fem Mkr högre än prognosen föregående år. Ökningen består av nya projekt som tagits i drift i slutet av 2018 eller ska tas i drift under 2019. Några av dessa projekt som påverkar är bland annat; hyresgäst Anpassning för bryggeriet i magasin 3, nya issskydd vid Söder Mälarstrand, Renovering södra kajen, hyregäst Anpassning Banankompaniet, lokalanpassning av utrikeshallen i Nynäshamn och erosionsskydd på alla kajer och slänter i Nynäshamn.

Resultat efter finansnetto

Koncernens resultat efter finansnetto beräknas till 94 Mkr, vilket uppfyller ägarkravet för 2019 som ligger på 92 Mkr.

I Kapellskärs Hamn ökar omsättningen med tre Mkr. Något som till stor del beror på ökade volymer för både Finnlink och DFDS. Underhållskostnaderna ökar med en Mkr. Drifts- och personalkostnaderna ökar med tre Mkr och beror bland annat på utökning av

personalstyrkan som en följd av ökade volymer samt utbyggnad av hamnsäkerheten. Avskrivningarna ökar med en Mkr. Totalt ökar kostnaderna med fem Mkr. Resultatet efter finansiella poster beräknas bli elva Mkr vilket är en Mkr sämre än prognosen för 2018.

I Nynäshamns hamn är omsättningen budgeterad till fyra Mkr högre än prognosen 2018. Polferries satte under 2018 in ytterligare ett fartyg och Destination Gotland kommer att utöka sin kapacitet under sommaren vilket påverkar omsättningen positivt under 2019. Även kryssningstrafiken kommer att öka under 2019. Kostnaderna för underhåll minskar med drygt tre Mkr. Drifts- och personalkostnaderna ökar med sex Mkr, vilket bland annat är kopplat till omsättningsökningen samt till säkerheten, medan avskrivningarna minskar med en Mkr. Ett budgeterat resultat efter finansiella poster 2019 på 25 Mkr innebär en ökning med drygt två Mkr över senaste prognosen för 2018.

Finansiering och kassaflöde

Nettouplåningen bedöms uppgå till 4 981 Mkr den 31 december 2019. Det är en ökning av skulden med 362 Mkr under året. För att klara finansieringen krävs att kreditlimiten på koncernkontot ökar med 400 Mkr. Nuvarande kreditlimit är totalt för koncernen 5 000 Mkr. För den totala skuldportföljen bedöms räntan under budget 2019 hamna på 0,95 procent. Det ska jämföras med en beräknad genomsnittlig ränteprocent på 1,0 procent för 2018.

Personal

Personalkostnaderna för 2019 ökar med sex Mkr. Av denna ökning beror cirka 3,3 Mkr på avtalsenlig lönerevision med två procent. I övrigt är det en personalökning med tre personer netto. Det är en ny kundförvaltare på Fastighet, en säkerhetssamordnare inom hamnverksamheten och en upphandlingscontroller.

I budgeten för medelantalet årsanställda beräknas nu med Stadshus ABs definition. Det uppstår då en större skillnad i antalet anställda, mellan budget 2019 och prognos 2 2018, än vad som nämns ovan. I Stadshus ABs definition ingår bland annat tjänstlediga, föräldralediga och långtidssjuka, vilka ej räknats med tidigare år.

Resultat per hamn Mkr inkl Fastighet, Mkr

	Stockholm		Kapellskär		Nynäshamn	
	Bu-19	P2-18	Bu-19	P2-18	Bu-19	P2-18
Rörelsens intäkter totalt	699	683	104	101	98	94
Rörelsen kostnader						
Övriga externa kostnader	-313	-312	-31	-28	-29	-30
Personalkostnader	-99	-95	-17	-15	-18	-16
Avskrivningar	-130	-124	-30	-29	-19	-19
Rörelsens kostnader	-542	-532	-78	-72	-66	-65
Rörelseresultat	157	151	26	29	32	29
<i>Rörelsemarginal</i>	22%	22%	25%	29%	33%	31%

Resultaträkningar, Mkr

	Koncernen	
	2019 Budget	2018 Prognos 2
Rörelsens intäkter	898	874
Summa rörelsens intäkter	898	874
Underhåll	-80	-84
Driftskostnader	-321	-314
Personalkostnader	-173	-167
Avskrivningar	-180	-175
Summa rörelsens kostnader	-755	-740
Rörelseresultat	143	134
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>		
Ränteintäkter	0	0
Räntekostnader	-49	-41
Resultat efter finansiella poster	94	93
Skatt	-20	-24
Resultat efter skatt	74	69

Balansräkningar, Mkr

	Koncernen	
	2019	2018
	Budget	Prognos 2
Anläggningstillgångar	6 671	5 697
Omsättningstillgångar	122	86
Summa tillgångar	6 793	5 783
Eget kapital	978	905
Minoritetsintresse	24	23
Obeskattade reserver	0	0
Avsättningar	39	42
Kortfristiga skulder	5 752	4 813
Summa eget kapital och skulder	6 793	5 783

Kassaflödesanalyser, Mkr

	Koncernen	
	2019	2018
	Budget	Prognos 2
Resultat efter finansiella poster	94	93
Återföring av avskrivningar	180	175
Betald skatt	-24	-24
Förändringar av rörelsekapitalet	541	39
Kassaflöde från den löpande verksamheten	791	283
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 151	-1 355
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2	-4
Periodens kassaflöde	-362	-1 076
Likvida medel vid periodens början	-4 619	-3 543
Likvida medel vid periodens slut	-4 981	-4 619
Förändring av likvida medel	0	0