

Datum för styrelsemöte	2022-06-02
Handläggare	Magnus Ljungkvist Chef vd-stab 08-508 391 14 magnus.ljungkvist@stockholmshem.se

Genomförandeprogram för anläggande av laddinfrastruktur

Inriktning, investering och riskbedömning mm

Förslag till beslut

Styrelsen Stockholmshem beslutar följande.

- Godkänna investeringsvolymen 137 000 000 kronor i enlighet med kalkylen (bilaga 1)
- Godkänna att bolaget förlänger avtal etc med Stockholm Parkering AB i enlighet med inriktningen i avtalsutkastet (bilaga 2) med Stockholms Parkering
- I övrigt godkänna genomförandeprogram i enlighet med förelagda skrivelse

Anette Sand

Vd

Sammanfattning

I ärendet presenteras ägardirektivet kring utbyggnad av laddinfrastruktur i bolagets parkeringsbestånd. Bolaget har under våren i projektform berett detta förslag till genomförandeprogram. I arbetet har samrått skett inom staden och hänsyn är taget till Miljöförvaltningens samordningsdokument. Bolaget har sedan gjort en självständig bedömning med beaktande av prognoser, exempelvis tillväxttakten av elfordon och prisutveckling, bedömningar av efterfrågan i landet, staden och våra bostadsområden och andra affärsförutsättningar.

Ett införande i takt med ägardirektivets krav innebär en investering fram till 2026 på 137 000 000 kronor. Bolaget gör bedömningen att denna investering är affärsmässigt rimlig över tid, men de ekonomiska antagandena är känsliga för omvärldförändringar. Investeringen

innebär, med stadens krav på att hålla nere lånefinansiering, att det ekonomiska utrymmet för planerat underhåll av fastigheterna minskar under denna tid.

Utbyggnaden föreslås i första hand ske i samarbete med Stockholm Parkering AB och inriktas på garage och större sammanhängande parkeringsytor.

Ärendets beredning

Bolaget tillsatte under februari utrednings- och projektledarresurser i ett mindre utvecklingsprojekt för att snabbt kunna svara upp mot stadens direktiv och kommunfullmäktiges höjda ambitioner. Utvecklingsprojektet låg inom enheten för verksamhetsutveckling med en styrgrupp med representanter för avdelningarna Boende & Lokaler, Bygg & Teknik samt vd-stab, med Per Forsling, chef för B&L som ordförande. Styrgruppen har sammanträtt sex gånger. Utvecklingsprojektets förslag överlämnades till bolagets ledningsgrupp den 26 april.

Ärendet

Stockholms stad har i budgetarna för 2021 och 2022 kraftigt ökat ambitionen för införande av laddplatser i staden. Utbyggnadstakten som anges i den senast antagna budgeten är mycket hög och det kommer att krävas en betydande omprioritering av bolagets verksamhet för att nå målen. Målen för stadens bostadsbolag formuleras i fullmäktiges beslut enligt nedan:

”Bostadsbolagen ska successivt förse alla sina parkeringsplatser med laddinfrastruktur så att stadens mål om en utsläppsfri innerstad 2030 kan genomföras. Bolagens parkeringsplatser ska förseas med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning enligt följande plan: I innerstadens garage minst 30 procent 2023, 50 procent 2026 och 100 procent 2028.

Utanför innerstaden och ytor i hela staden med minst 20 procent 2023, 50 procent 2026 och 80 procent 2030. Målen för 2028 respektive 2030 ska i ljuset av teknikutvecklingen prövas 2026.”

Detta översatt i siffror för bolaget blir enligt nedan (siffrorna är ungefärliga):

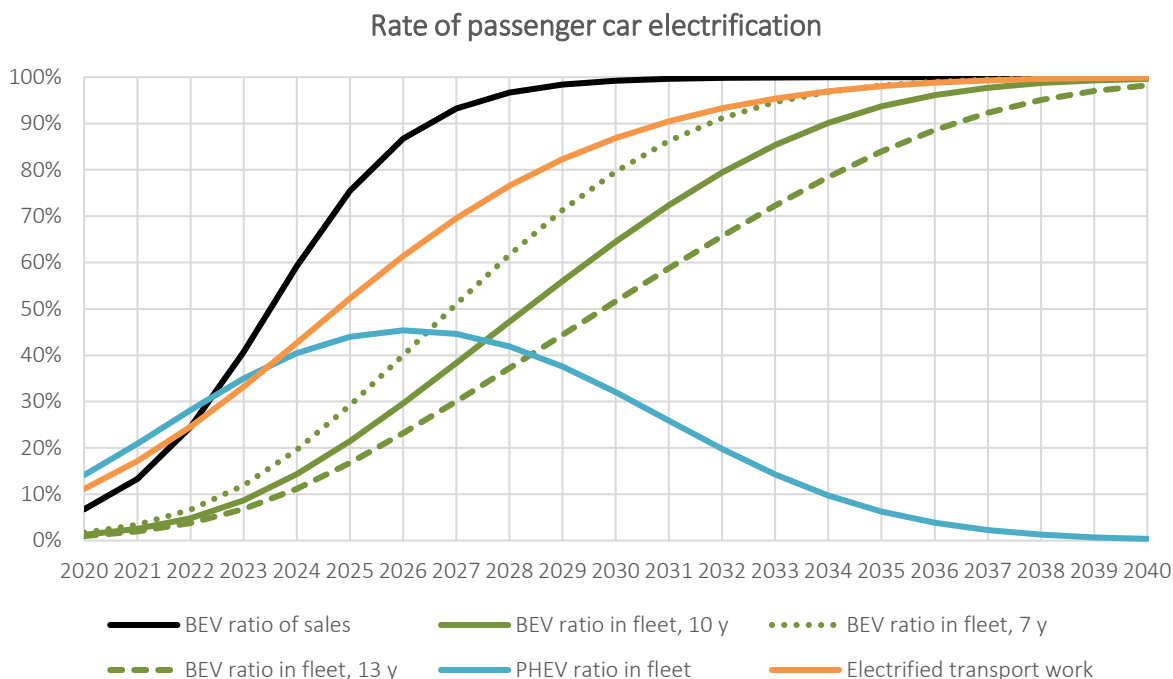
			31/12 2023	31/12 2026	31/12 2028	31/12 2030
Garage innerstad	Antal platser	Startläge Laddstolpar	Måltal (30%)	Måltal 50%	Måltal 100%	
	1 590	49	477	795	1 590	1 590
Garage ytterstad + ytparkering	Antal platser	Startläge Laddstolpar	Måltal 20%	Måltal 50%	NA	Måltal 80%
	9 665	169	1 933	4 833		7 732
Interna platser	Antal platser	Startläge Laddstolpar	Måltal 20%	Måltal 50%	NA	NA
	226	61	45	113		113
Antal laddplatser att anlägga	11 481	279	2 455	5 741	7 331	9 435

Stockholmshems bestånd av parkeringsplatser motsvarar idag ungefär en femtedel av stadens samlade bestånd. Miljöförvaltningen har tillsammans med trafikkontoret, tagit fram ett kunskapsunderlag som stöd i anläggande av laddinfrastruktur enligt budgetuppdrag 2021 och 2022. Bolaget deltar i stadens gemensamma ambition för laddplatsutbyggnad.

Trots utförlig riktlinjer kvarstår mycket för bolaget att ta ställning till och som där det är möjligt har bevarats inom detta genomförandeprogram för Stockholmshem.

- Ekonomiskt ansvarstagande – förenligheten med kravet på allmännyttiga bostadsbolags affärsmässighet och investeringar utan säkerställd efterfrågan
- Frågor kring affärsmodell, betalningssystem, etc.
- Uppföljning och måluppfyllnad – såväl process, tillgodoräknande av olika lösningar och hantering av hinder utanför bolagets handlingsutrymme, exempelvis bristande elkapacitet.

Tillväxtprognoserna för elfordon som bolaget har tagit del av, exempelvis från RISE (som också utgör underlag för Miljöförvaltningen) och Power Circle, visar på bedömningen att vi befinner oss i början av en kraftig tillväxtperiod.



Bilden ovan visar den prognostiserade tillväxten av olika typer av elektrifierade fordon i Stockholms län presenterad av RISE. Kurvan som viker är hybridfordon som kommer ha en snabb tillväxt de kommande fyra-fem åren för att därefter ersättas av rena el-fordon.

Bolagets synpunkter och bedömning

Stockholmshem vill bidra till en tydligt höjd ambitionsnivå för etablering av laddinfrastruktur på sina parkeringsplatser. Utförandet av stadens ambitiösa plan bör emellertid ske på ett sådant sätt att:

- det sker ekonomiskt hållbart och försvarbart så att det inte sker stora förgävesinvesteringar och att det finns fungerande affärsmodeller
- hyresgäster i allmännyttan som inte har bil eller behov av laddplatser inte subventionerar utbyggnad för allmänheten, den frågan måste ses ur stadens ambition att inte bygga ut efterfrågestyrt.

Bolaget vill också påpeka att ett större utbud av mobilitetslösningar som möjlighet till delning, bilpooler m.m. borde kunna ges företräde och erbjudas som alternativ vid utbyggnad. Särskilt med tanke på det stora och ökande efterfrågetryck som finns på elmarknaden. Den möjligheten har ännu inte givits av staden. Bolaget tycker också att delade laddplatser borde få en tyngre viktning för att snabbare och effektivare kunna förenkla för laddning, men staden lägger stor tyngd vid enskilda laddmöjligheter.

Riktlinjerna från miljöförvaltningen som får sägas ligga till grund för bolagets förslag i detta ärende tar i mycket liten utsträckning hänsyn till efterfrågefaktorer som socioekonomiska faktorer i olika områden och dess effekt på efterfrågan. Det för med sig att risk för förgävesinvesteringar på ett område där teknikutvecklingen är mycket snabb

För Stockholmshem som allmännyttigt bostadsbolag är det nödvändigt att investeringar i laddinfrastruktur också kan ses som en direkt affärsnytta eftersom vi har det kravet på oss i Allbolagen (lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag).

Alternativ för genomförande

Bolaget har beaktat olika typer av alternativ för att kunna uppfylla ägarens direktiv. När bolaget beaktat tänkbara alternativ har utgångspunkten i alla lägen varit att den skall ske affärs- mässigt och att hyresgästerna i så liten utsträckning som möjligt ska finansiera en utbyggnad för allmänheten. En dialog har förts med Miljöförvaltningen om möjligheten att istället för full installation på enskilda parkeringsplatser fokusera på att förbereda infrastruktur för laddplatser och sedan invänta efterfrågan innan installation av hårdvara. Staden har emellertid i huvudsak avfärdat den typen av utbyggnad och lagt stor tonvikt på fysiska laddplatser vid varje enskild p-plats i enlighet med de procenttal målen stipulerar. Sammanfattningsvis kan alternativen ~~de~~ beskrivas enligt nedan.

1. Utbyggnad helt i egen regi – garage och ytparkering

Att bygga ut i egen regi betyder att vi måste etablera en helt ny affärsenhet för parkering. Bolaget kommer också bli tvungen att hantera en ny driftorganisation (inkl. debitering och support) för parkering. Bolaget gör bedömningen att detta innebär en långsammare utbyggnad som inte kompenseras av en möjlig, men inte säkert bättre affär.

2. Utbyggnad fokuserat på garage i Stockholm Parkerings regi

Stockholm Parkering har erbjudit att drifta laddplatser i våra garage, och i någon mån på ytparkeringar. Det betyder att affärsmodellen i huvudsak hamnar utanför bolaget under de tio år som Stockholm Parkering vill att avtalen ska vara bundna. Bolaget svarar för framdraging av elservis och uppkoppling till de aktuella platserna men installation och drift sköts av Stockholm Parkering. Investeringstäckning regleras av intäktsreducering av de laddplatser som inte efterfrågas.

Bolagets förordade alternativ – Utbyggnad fokuserat på garage och större sammanhängande ytparkeringar i samarbete med Stockholm Parkering AB

Bolagets förordade alternativ tar avstamp i måluppfyllnad där pragmatism och flexibilitet kommer vara ledord i det detaljerade genomförandet där varje garage/yta kommer att behöva utredas och lösas utifrån sina unika egenskaper samt ny teknik löpande tas i beaktande.

Under perioden 2022-2026 kommer huvudfokus ligga på tre olika delar:

1. Blockuthyrda garage som hyrs av Stockholms parkering (ca 5287): Ingå överenskomme med Stockholm Parkering i enlighet med deras erbjudande där respektive garage till 2026 byggs ut med 50% lågeffekt laddplatser (3,7 kW).
2. Större sammanhängande ytparkeringar – 22 platser och uppåt, (ca 2280) – bör för ses med laddstationer där laddplatser delas för ekonomisk hållbarhet.
3. Bolagets nuvarande erbjudande med löpande utbyggnad baserat på efterfrågan som svar på önskemål från hyresgäster ligger fast.

Parallellt kommer ny- och ombyggnationer att för ses med laddplatser upp till 2026 års målnivåer direkt för att hålla installationskostnader nere.

Ekonomisk bedömning för det förordade alternativet

Bolaget ser att för att uppnå ägarens mål kommer betydande investeringar behöva göras. Totalt uppgår investeringsvolymen fram till första utvärderingsåret 2026 till 137 000 000 kronor. Det kommer ha effekt på bolagets underhållsbudget under denna period och mindre resurser kommer att kunna läggas på underhållet av bostadshusen. Bolaget gör bedömningen att utbyggnaden kan ske på ett affärsmässigt rimligt sätt, men förutsätter att efterfrågan ökar i takt med prognoserna för staden. Därutöver krävs en permanent utökning av vår förvaltningsorganisation för att hantera en väsentlig utökning och större affärsmässighet inom vår parkeringsaffär. I dagsläget gör vi bedömningen att utökningen kräver en projektledarresurs och en förvaltare. Den kalkyl bolaget gjort bygger i så hög utsträckning som möjligt på en följsamhet mot stadens kalkyler.

Ekonomiska risker

Vi står inför en stor utmaning, där vi som bolag måste balansera möjliggörandet av omställningen, måluppfyllnad och ett ekonomiskt ansvar gentemot både staden och våra hyresgäster. Kalkylen är mycket känslig för flera faktorer. Förändringar i energipriser har en omedelbar påverkan på affären genom att det förändrar efterfrågan och bolagets möjligheter att få platserna uthyrda. Det osäkra ränteläget är också en risk i projektet.

Överetablering är en påtaglig risk i vissa av våra områden eftersom efterfrågan inte förväntas vara lika stor där som i staden som helhet. Om många laddpunkter står outnyttjade kan det bli svårt att få investeringstäckning. Bolaget kommer möjligen i högre utsträckning få flytta kon trakt från bolagets egna hyresgäster till uthyrning till andra boende i närområdet.

En utbyggnad som sker nu i ett tidigt skede i teknikutvecklingen kan innebära behov av reinvesteringar tidigare än den planerade avskrivningstakten på 10 år.

Ekonomiska möjligheter

En snabb utbyggnadstakt av laddplatser kan bidra till att hyresgästerna ser satsningen på laddplats som en försäkran och bra möjlighet att införskaffa en el-/hybridbil. Därmed kan insatsen bidra till att skapa en positiv spiral och vid full uthyrning av laddplatser blir affären stabilare.

Ett snabbt utbyte av fordonsflottan i våra områden kan bidra till en ökad attraktivitet för hela området vilket gynnar både hyresgästernas närmiljö och fastighetsvärden.

Övriga risker

Sverige och regionen har en växande brist på elkapacitet. Detta kombinerat med omvärldsläget med stor komponentbrist och stora leveransförseningar bidrar till en risk att vi inte kan uppnå målen för utbyggnaden.

Förutom ovan nämnda risker vill vi extra betona brand- och säkerhetsrisker i utbyggnad av laddplatser i garage. Ännu finns ingen nationella regulatoriska aspekter att ta hänsyn till men flera aktörer, som exempelvis Södertörns brandförsvarsförbund, är tydliga i bedömningen att brandriskerna ökar på ett sätt som borde regleras med extra installationer som exempelvis sprinklers och luftevakivering. Förändras regelverket i den riktningen för att öka brandsäkerheten står bolaget inför en ytterligare investering i samma storleksordning som investeringen i detta ärende.

Bilagor

1. Investeringskalkyl (SEKRETESS)
2. Avtalsutkast Stockholm Parkering AB (SEKRETESS)