



2013-00945/E30

STOHAB *

~~KAPHAB~~

2013-04-11

*Till Stockholms Hamn AB:s styrelse och
Kapellskärs Hamn AB: s styrelse*

Om- och tillbyggnad av Kapellskärs hamn; Genomförandebeslut

Bakgrund

Kapellskärs hamn är en strategiskt viktig hamn för Stockholmsregionen. Den ligger c:a 90 km norr om Stockholm och är ur sjösäkerhetssynpunkt en enkel och säker hamn att angöra. Genom sin korta inseglingsled och sina goda vägförbindelser är Kapellskär en väsentlig hamn för effektiva godstransporter till och från Finland, Ryssland och Estland. Hamnen har daglig färjetrafik till Finland, Åland och Estland med såväl passagerare som rorofrakt (rullande gods).

Med den utveckling som äger rum i Östeuropa samt hamnen Kapellskärs geografiska placering finns det goda förutsättningar för hamnen att möta marknadens behov och öppna fler färjeförbindelser med Östeuropa. Från Kapellskär kan fartygen nå destinationer som Åbo, Nådendal, Hangö, Helsingfors, Mariehamn, Tallin, Paldiski och Ösel på under 11 timmar. Detta innebär att rederier i en transportlösning kan ha samma avgångstid varje dygn för båda hamnarna på respektive sida om Östersjön vilket innebär en mycket effektiv användning av fartygen. Man kan även nå hamnarna i St. Petersburg, Ventspils och Riga inom ett dygn.

Ägarförhållanden mm

Verksamheten vid Kapellskärs hamn bedrivs i hamnbolaget Kapellskärs Hamn AB som genom ett avtal med Stockholms Hamn AB har nyttjanderätt till de markområden som används för hamnverksamheten. Bolaget ägs till 91 % av Stockholms Hamn AB och 9 % av Norrtälje kommun. Ägarförhållandena i bolaget regleras i ett konsortialavtal från 1991 som upprättades i samband med köp av aktier i dåvarande Roslagshamn AB, senare namnändrat till Kapellskärs Hamn AB. De investeringar för inom hamnområdet som genom åren gjorts har finansierats av Kapellskärs Hamn AB.

Sedan 2007 har överskott ackumulerats i bolaget och ingen utdelning har gjorts till ägarerna. Resultatutvecklingen i bolaget har från 2007 varit mycket positiv varför bolagets egna

kapital vid ingången till 2013 uppgår till ca 131 Mkr. Bolaget bedöms dock behöva kapitaltillskott för att genomföra planerad investering. Se vidare under rubriken kapitaltillskott etc nedan.

Nuläge

Förhållandena i den befintliga hamnen gör att man sedan flera år tillbaka har brist på kajplatser och därför inte kan inte möta marknadens behov från såväl befintliga som presumtiva rederikunder. Då fartygens storlek ökat och fortsätter att öka uppfyller inte den befintliga hamnen med sin nuvarande utformning dagens, och än mindre framtidens krav på en modern hamnanläggning. Rådande förhållande kan sammanfattas i följande punkter:

- Hamnen har idag fyra färjelägen. Två av dem är för korta i förhållande till de flesta av dagens fartyg. Ett av dem så kort att det inte alls kan användas. De två andra färjelägena är 200 m långa, men även de bedöms i vissa fall för trånga för dagens trafik.
- Djupet i hamnområdet är inte tillräckligt för de fartyg som förväntas trafikera hamnen.
- Ett mindre grund nära inloppet till hamnen utgör en viss risk för påsegling och behöver därför tas bort
- Hamnen saknar "gatefunktion" för kontroll av fordon till och från hamnområdet. Hamnplanen behöver också utökas för att ge möjlighet till effektivare trafiklösningar.
- Nya regler innebär att det från 1 januari 2016 blir förbjudet för nya passagerarfartyg att släppa ut svart- och gråvatten i Östersjön. Från den 1 januari 2018 gäller detta även befintliga passagerarfartyg. Hamnen i Kapellskär kan idag inte ta emot svart- och gråvatten. Ett arbete pågår redan med att ansluta befintliga lägen.
- För att kunna försörja hamnen med el, som innebär att fartyg kan erbjudas anslutning till landel, kommer nätägaren Vattenfall att förstärka elnätet till hamnen under 2013. Som ett första led i denna process har Hamnen låtit bygga en ny högspänningsstation i hamnområdet. Fortsatt utbyggnad av nätet behöver göras.

Om- och utbyggnadsbehov

Östersjön är en del av SECA området (SOx Emission Control Areas) där det så kallade svaveldirektivet gäller från 1 januari 2015. Direktivet innebär att den högsta tillåtna svavelhalten i fartygsbränsle inom SECA området sänks till högst 0,1 %. Den omfördelning i transportsystemen som detta förväntas ge, bedöms gynna trafik över hamnen i Kapellskär, som är den svenska hamn som medger den kortast möjliga överfart till Finland och Estland.

I april 2012 överlämnade Trafikverket sin utredning ”Transportsystemets behov av kapacitetshöjande åtgärder – förslag på lösningar till år 2025 och utblick mot år 2050” (den s k kapacitetsutredningen) till infrastrukturministern. Några slutsatser som kan utläsas från utredningen och som är av betydelse för sjöfarten och hamnarna är att:

- godstransporterna förväntas öka med 60 % till 2050
- godstransporterna till sjöss förväntas öka med 77 % under samma tid
- handeln med östra Europa, Ryssland och fjärran östern kommer att öka
- trycket på hamnarna i Östersjön ökar

Eftersom stor andel av godset i öst- västlig riktning går över hamnen i Kapellskär förväntas detta medföra ökade trafikvolymen.

Skälen för om- och utbyggnaden av hamnen i Kapellskär kan sammanfattas i följande i följande punkter:

- Modernisera och effektivisera hamnen
- Förbättra miljö och säkerhet i hamnen
- Möta marknadens behov av befintliga och framtida volymer samt fartygsstorlekar
- Fortsätta att avlasta hamnarna i Stockholm som godshamn

Planerad om- och tillbyggnad

I syfte att möta behovet av en modernisering och utveckling av hamnen planeras följande åtgärder:

Sjöarbeten:

- Anläggande av en ny pir med två färjelägen i hamnens södra del inklusive anläggande av ny lotshamn
- Rivning av gamla anläggningar inkl Sjöfartsverkets vågbrytare
- Utfyllnad av vik i hamnens södra del
- Fördjupning av hamnbassängen, inklusive sprängning och schaktning av grund norr om Kapellskäret
- Tippning muddermassor till havs

Landarbeten:

- Utökning och ombyggnad av hamnplanen mot norr och väster
- Bygga ”gate-funktion” och byggnader för tullens och polisens arbete
- Bygga och förbereda försörjningssystem färskvattenförsörjning, mottagning av svart- och gråvatten samt elanslutning av inneliggande fartyg

Planeringen för flyttningen av lotshamnen har skett i samråd med Sjöfartsverket. Ett särskilt avtal har träffats mellan Sjöfartsverket, Stockholms Hamn AB och Kapellskärs Hamn AB ”gällande om- och tillbyggnad av Sjöfartsverkets hamn i Kapellskär m.m.” Genom avtalet ges Hamnen rådighet att genomföra delar av projektet på Sjöfartsverkets

fastighet. Avtalet reglerar kostnadsfördelningen mellan Sjöfartsverket och Hamnen för den nya lotshamnen. I avtalet finns också ett förslag till framtida fastighetsreglering som följd av projektet.

Miljötillstånd

Kapellskärs Hamn AB har sedan november 2007 tillstånd att bedriva hamnverksamhet i Kapellskär i enlighet med en dom meddelad av Miljööverdomstolen. Domen innebär att mängden gods inte får överstiga 6,5 miljoner ton gods per år och antalet fartygspassagerare inte överstiga 3,5 miljoner passagerare per år. De senaste åren har hanterade godsvolymer varit ca 2,6 miljoner ton och antalet passagerare ca 0,9 miljoner.

För att genomföra föreslagna utbyggnader och förändringar av hamnen har Kapellskärs Hamn AB ansökt om tillstånd för byggande i vatten (s.k. vattenverksamhet) enligt kap. 11 i miljöbalken. I maj 2012 gav Mark- och miljödomstolen bolaget tillstånd till ändring av hamnverksamheten och att genomföra föreslagna arbeten i enlighet med Hamnens ansökan.

Domen överklagades till Mark- och Miljööverdomstolen, som i januari 2013 meddelade att man inte ger prövningstillstånd. Domen vann laga kraft den 1 mars 2013.

Tidigare beslut i ärendet

Inriktningsbeslut gällande om- och tillbyggnad av Kapellskärs hamn har tagits i:

- Stockholms kommunfullmäktige den 26 november 2012
- Styrelsen för Stockholms Stadshus AB (koncernstyrelsen) den 16 oktober 2012
- Styrelsen för Stockholms Hamn AB den 4 september 2012
- Styrelsen för Kapellskärs Hamn AB den 4 september 2012

Protokollsutdrag avseende respektive styrelsebeslut bifogas.

Organisation, tider, genomförande mm

Projektet kommer att genomföras som ett sammanhållet projekt lett av en projektchef anställd av Stockholms Hamn AB. Förberedelsearbeten inför byggstart pågår. I det arbetet ingår fortsatt bearbetning av projektet och framtagande av handlingar för att genomföra förestående entreprenadupphandlingar.

Arbetena uppdelas i några större block för ett effektivt genomförande. Muddringsarbetena är tidskritiska då de enligt miljötillståndet endast får genomföras under vintersäsongen (oktober – april). Byggstart planeras ske hösten 2013. Genomförandetiden för projektet bedöms till ca 2,5 år vilket innebär att de nya hamndelarna kommer att kunna tas i drift under 2016.

Kostnadskalkyl

Efter fortsatt genomarbetning av projektet och uppräknning till 2013 års prisnivå, uppgår den kalkylerade kostnaden för projektet till 677 Mkr. Tidigare inriktningsbeslut redovisar en kostnadsnivå på 690 Mkr i 2012 års värde. Projektet har före detta genomförandebeslut upparbetat 14 Mkr. På grund av projektets projekteringsstatus har budgeten tillförts en projektrisk på ca 10 %. Den totala projektbudgeten för genomförandebeslutet kommer därmed att uppgå till 745 Mkr.

Kostnaderna enligt projektkalkylen fördelas grovt på följande poster:

Beställarens arbeten	85 Mkr
Förberedande arbeten	37 Mkr
Ny Pir K1/ K2	250 Mkr
Ombyggnad av befintlig Pir K3	25 Mkr
Ny Lotshamn	37 Mkr
Muddring av hamnbassäng	53 Mkr
Hamnytor, Logistik och Försörjningssystem	190 Mkr
Risk 10 %	68 Mkr
Total budget (2013-06)	745 Mkr

Omräknat till löpande penningvärde under projektgenomförandet innebär detta en total projektram på ca 790 Mkr

Enligt avtalet med Sjöfartsverket ska Hamnen svara för de kostnader som är en följd av att nuvarande lotshamn måste flyttas för att ge plats åt utbyggnaden av Kapellskärs Hamn. En eventuell uppgradering av lotshamnen ska bekostas av Sjöfartsverket och ingår inte i Hamnens projektkalkyl.

Finansiering

För att bedöma den ekonomiska bärkraften i projektet har Hamnen utifrån fyra olika utvecklingsscenarier gjort investeringsanalyser enligt nuvärdesmetoden. De olika scenarierna bygger på antaganden av trafikutvecklingen baserade på hittillsvarande trafikutveckling samt utveckling på grund av förändringar som förväntas ske bland annat genom införandet av det s.k. svaveldirektivet samt Kapacitetsutrednings bedömningar som pekar mot kraftigt ökad godstrafik över Östersjön. Kort innebär de fyra scenarierna:

- Försiktig utveckling av nuvarande trafik.
- Tillväxt baserad på kapacitetsutredningens prognoser
- Att svaveldirektivet ger ökad efterfrågan på korta sjöturer
- "Optimistisk" utveckling där effekter av svaveldirektivet och utveckling enligt kapacitetsutredningen är invägda

I nuvärdesberäkningen har antagits att hamnanläggningar har lång livslängd. Utgående från ingående anläggningsdelar i utbyggnadsprojektet har i kalkylen antagits en genomsnittlig avskrivningstid på 50 år. Driftkostnaderna i kalkylen baseras på nuvarande verksamhet. Underhållet ökar över tid. I övrigt har samma förutsättningar som normalt används i Stockholms stads nuvärdesmodell använts. Kalkylen baseras på att de nya anläggningsdelarna tas i drift under 2016. Med dessa förutsättningar ger analysen ett positivt nettonuvärde för samtliga scenarier, från ca 435 Mkr för det försiktigaste (a) till ca 1.025 Mkr för det mest optimistiska (d). Analysen visar således att projektet har god bärkraft även vid en måttlig utveckling av nuvarande verksamhet. Den finansiella risken för projektet bedöms därmed som låg.

Finansieringen av investeringen sker, utöver ianspråktagande av bolagets egna kapital och löpande intäkter, genom upplåning via Stockholms stads finanssenhet på villkor som gäller för bolagen i staden (Stockholm).

Kapitaltillskott till Kapellskärs Hamn AB.

Kapellskärs Hamn AB ägs till 91 % av Stockholms Hamn AB och till 9 % av Norrtälje kommun. Bolaget har idag ett eget kapital på 131 Mkr. För att kunna genomföra den planerade investering kommer bolaget sannolikt att behöva kapitaltillskott från ägarna.

Ett avtal har träffats mellan Stockholms Hamn AB, Kapellskärs Hamn AB och Norrtälje Kommun om kapitalförsörjning till Kapellskärs Hamn AB. Avtalet godkändes av kommunfullmäktige i Norrtälje Kommun 2012-12-17. Avtalet innebär att för det fall kostnaderna för ombyggnationen innebär att soliditeten i Kapellskärs Hamn AB sjunker under 25 procent ska ägarna skjuta till kapital till bolaget, så att soliditeten behålls på minst 25 procent. Kapitaltillskottet ska ske i förhållande till respektive ägarandel.

Kopia av avtalet med protokollsutdrag från Norrtälje Kommun bifogas.

Förslag

Styrelsen för Stockholms Hamn AB föreslås besluta

- att under förutsättning av att styrelsen för Kapellskärs Hamn AB fattar likalydande beslut om att godkänna lämnad redovisning samt ger i uppdrag åt VD för Kapellskärs Hamn AB att genomföra projektet inom den angivna projektramen
- för egen del godkänna lämnad redovisning
 - för egen del godkänna att Kapellskärs Hamn AB ger VD i uppdrag att genomföra projektet inom den angivna projektramen

- Koncernstyrelsen och Kommunfullmäktige i Stockholm föreslås godkänna att Stockholms Hamn AB ger Kapellskärs Hamn AB i uppdrag att genomföra projektet inom den angivna projektramen.

Styrelsen för Kapellskärs Hamn AB föreslås besluta

att för egen del godkänna lämnad redovisning

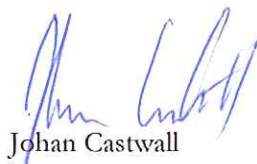
att under förutsättning av att styrelsen för Stockholms Hamn AB fattar likalydande beslut om att godkänna lämnad redovisning samt att Kommunfullmäktige i Stockholm godkänner att Stockholms Hamn AB ger Kapellskärs Hamn AB i uppdrag att genomföra projektet inom den angivna projektramen.

- uppdra åt VD i Kapellskärs Hamn AB att genomföra projektet inom den angivna projektramen.

Bilagor:

- Bilaga 1; Utdrag ur protokoll fört vid Stockholms kommunfullmäktiges sammanträde måndagen den 26 november 2012. § 17.
- Bilaga 2; Utdrag ur protokoll fört vid sammanträde med styrelsen för Stockholms Stadshus AB tisdagen den 16 oktober 2012. § 10
- Bilaga 3; Utdrag ur protokoll nr 7 fört vid sammanträde med styrelsen för Stockholms Hamn AB den 4 september 2012. § 13
- Bilaga 4; Utdrag ur protokoll nr 3 fört vid sammanträde med styrelsen för Kapellskärs Hamn AB den 4 september 2012. § 9
- Bilaga 5; Avtal mellan kapellskärs Hamn AB, Stockholms Hamn AB och Norrtälje kommun om kapitaltillskott för ombyggnad av Kapellskärs hamn, samt protokollsutdrag från kommunfullmäktiges i Norrtälje sammanträde den 17 december 2012. KF § 227.
- Bilaga 6; Nuvärdesberäkningar

Stockholm den 2 april 2013



Johan Castwall



Kjell Karlsson



Per Ling-Vannerus



Kommunfullmäktige

Utdrag ur protokoll fört vid Stockholms kommunfullmäktiges sammanträde i Stadshuset måndagen den 26 november 2012 kl. 16.00.

Justerat den 3 december 2012 Anslaget den 4 december 2012

Margareta Björk
Eva-Louise Erlandsson Slorach
Ulf Fridebäck

STOCKHOLMS HAMN AB	
Dnr	Sgr
2012. 00946	230
Ink	2012-12-08
Ytt.	
Delg.	Z J. G. R. K. S. (eg. 10/12/12)
Åtg.	

§ 17

Inriktningsbeslut gällande Stockholms Hamn AB:s och Kapellskär Hamn AB:s om- och tillbyggnad av Kapellskärs hamn (utl. 2012:134)
Dnr 302-1386/2012

Kommunstyrelsens utlåtande nr 2012:134 behandlades. Utlåtandet gäller ett inriktningsbeslut gällande Stockholms Hamn AB:s och Kapellskär Hamn AB:s om- och tillbyggnad av Kapellskärs hamn.

Ordet innehades av Helena Bonnier, Stefan Hansson, Åke Askensten och Stellan Hamrin.

Yrkanden

Under överläggningen hade yrkats

dels bifall till kommunstyrelsens förslag,

dels av Åke Askensten (MP) bifall till Miljöpartiets reservation i kommunstyrelsen.

Beslut

Efter framställda propositioner enligt dessa yrkanden beslutade kommunfullmäktige utan omröstning – i enlighet med kommunstyrelsens förslag – följande.

1. Inriktningen för om- och tillbyggnad av Kapellskärs hamn till en total projektram om ca 760 mnkr i löpande penningvärde för Stockholms Hamn AB godkänns.
2. Stockholms Stadshus AB får i uppdrag att uppmana Stockholms Hamn AB att teckna erforderliga avtal.

Vid protokollet
Ulrika Gunnarsson



Nr 4/2012

**Utdrag ur protokoll fört vid sammanträde med styrelsen för
Stockholms Stadshus AB tisdagen den 16 oktober 2012**

Justerat 2012-10-18

Sten Nordin

Tomas Rudin

**§ 10. Inriktningsbeslut gällande Stockholms Hamn AB:s och Kapellskär Hamn AB:s
om- och tillbyggnad av Kapellskärs hamn**

Förelåg koncernledningens och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande.

Koncernstyrelsen beslöt att föreslå kommunfullmäktige besluta följande

1. Inriktningen för om- och tillbyggnad av Kapellskärs hamn till en total projektram om ca 760 mnkr i löpande penningvärde för Stockholms Hamn AB godkänns.
2. Stockholms Hamn AB får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

Koncernstyrelsen beslöt för egen del att

1. Inriktningen för om- och tillbyggnad av Kapellskärs hamn till en total projektram om 760 mnkr i löpande penningvärde för Stockholms Hamn AB godkänns.
2. Stockholms Hamn AB får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
3. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Vid protokollet:

Rätt utdraget intygas:

Sara Feinberg

Jennie Landegren



Utdrag ur
Protokoll nr 7
2012-09-20

Stockholms Hamn AB

Justerat den 2012-09-28

Helena Bonnier

Stefan Hansson

§ 13

Om- och tillbyggnad av Kapellskärs hamn; Inriktningsbeslut
I ärendet förelåg skrivelse till styrelsen den 4 september 2012.

Johan Castwall lämnade muntlig redovisning i ärendet.

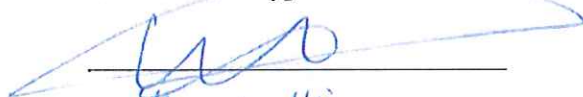
Styrelsen beslöt

att för egen del godkänna lämnad redovisning

att under förutsättning av att styrelsen för Kapellskärs Hamn AB fattar likalydande beslut om att godkänna lämnad redovisning samt ger i uppdrag åt VD för Kapellskärs Hamn AB att fortsätta planeringen av projektet för att återkomma med förslag till genomförandebeslut

- för egen del godkänna lämnad redovisning
- för egen del godkänna att Kapellskärs Hamn AB ger VD i uppdrag att fortsätta planeringen av projektet för att återkomma med förslag till genomförandebeslut
- Koncernstyrelsen och Kommunfullmäktige i Stockholm föreslås godkänna inriktningen för om- och tillbyggnad av Kapellskärs hamn och ger Kapellskärs Hamn AB i uppdrag att fortsätta planeringen av projektet och återkomma med förslag till genomförandebeslut.

Rätt avskrivet intygar:


Alexandra Meija



Utdrag ur
Protokoll nr 3
2012-09-20

Kapellskärs Hamn AB
Justerat den 2012-09-28

Helena Bonnier

Kjell Jansson

§ 9

Om- och tillbyggnad av Kapellskärs hamn; Inriktningsbeslut
I ärendet förelåg skrivelse till styrelsen den 4 september 2012.

Johan Castvall lämnade muntlig redovisning i ärendet.

Styrelsen beslöt
att för egen del godkänna lämnad redovisning

att under förutsättning av att styrelsen för Stockholms Hamn AB fattar likalydande beslut
om att godkänna lämnad redovisning samt kommunfullmäktige i Stockholm godkänner
att Stockholms Hamn AB ger Kapellskärs Hamn AB i uppdrag att fortsätta planeringen
av projektet för att återkomma med förslag till genomförandebeslut
• uppdra åt VD i Kapellskärs Hamn AB att fortsätta planeringen av projektet och
återkomma med förslag till genomförandebeslut.

Till protokollet antecknade Kjell Jansson att Norrtälje kommuns inriktning är att delta i
finansieringen av om och tillbyggnad av hamnen. Det förutsätter att kommunen även får
utdelning av kommande vinster i bolaget.

Rätt avskrivet intygar:

Alexander Mejer

NORRTÄLJE
KOMMUN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Sida

Kommunfullmäktige

STOCKHOLMS HAMN AB	
Dnr 2012-00945	Skr E30
Ink	2013 -01- 04
Ytt. Delg. Ätg.	<i>jc</i>

2012-12-17

61

KF § 227

Dnr KS 12-1838 045

Avtal med Stockholms Hamn och Kapellskärs Hamn avseende kapitaltillskott för ombyggnad av Kapellskärs hamn**Beslut**Kommunfullmäktige beslutar:

- att godkänna avtal mellan Stockholms Hamn AB, Kapellskärs Hamn AB och Norrtälje kommun om kapitaltillskott för ombyggnad av Kapellskärs hamn,
- att lämna villkorat aktieägartillskott till Kapellskärs Hamn AB om maximalt 10 mkr samt
- att finansiering sker med egna medel.

Bakgrund

Stockholms Hamns styrelse godkände den 20 september 2012 ett inriktningsbeslut om om- och tillbyggnad av Kapellskärs hamn. Beslutet omfattar bland annat en ny pir med två färjelägen, ny lotshamn, muddring av hamnbassäng och grund samt omDispositionering av hamnytan.

Avtalet innebär att Norrtälje kommun under ombyggnadsperioden lämnar ett aktieägartillskott motsvarande 9% av det totala kapitaltillskottet, som Kapellskärs hamn behöver. Tillskottet ska återbetalas när Kapellskärs Hamn AB åter har en godtagbar soliditet. Därefter äger även Norrtälje kommunrätt till andel i framtida vinster i bolaget.

Tjänstemannaberedning

Kommunstyrelsekontoret föreslår i skrivelse daterad den 9 november 2012 att kommunfullmäktige beslutar att godkänna avtal mellan Stockholms Hamn AB, Kapellskärs Hamn AB och Norrtälje kommun om kapitaltillskott för ombyggnad av Kapellskärs hamn, att lämna villkorat aktieägartillskott till Kapellskärs Hamn AB om maximalt 10 mkr samt att finansiering sker med egna medel.

forts

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



KF § 227 forts

Politisk beredning

Arbetsutskottet har vid sammanträde den 14 november 2012, § 287 föreslagit att kommunstyrelsen beslutar enligt kommunstyrelsekontorets förslag från den 9 november 2012.

Kommunstyrelsen har vid sammanträde den 3 december 2012, § 177, föreslagit enligt arbetsutskottets förslag.

Beslutande sammanträde

Yrkanden:

Kjell Jansson (M)

- bifall till kommunstyrelsens förslag.

Expedieras till: Stockholms hamn AB
Ekonomiavdelningen

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

AVTAL MELLAN KAPELLSKÄRS HAMN AB, STOCKHOLMS HAMN AB OCH NORRTÄLJE KOMMUN ANGÅENDE OMBYGGNAD AV KAPELLSKÄRS HAMN

Mellan Kapellskärs Hamn AB (*KAPHAB*), org. nr 556189-1010, Stockholms Hamn AB (*STOHAB*), org. nr 556008-1647 och Norrtälje kommun (*Kommunen*), org. nr 212000-0217, har följande avtal träffats.

1. Bakgrund

1.1. Bakgrund till detta avtal

Kapellskär är Stockholms Hamnars nordligaste hamn. Den är en viktig för både passagerartrafik och godstransporter till och från Stockholm/Mälardalen samt övriga Sverige, Finland, Norge, Ryssland, Baltikum och kontinenten. KAPHAB ägs till 91 procent av STOHAB och till nio procent av Kommunen.

En ombyggnation av bl.a. färjelägena i Kapellskärs hamn har blivit nödvändig p.g.a. att färjelägena, byggda på 60- och 80-talet, dels är föråldrade och slitna samt dels otillräckliga för nutida och framtida fartygstrafik av flera skäl.

Ombyggnationen enligt detta avtal beräknas preliminärt leda till ett eget kapitalbehov i KAPHAB på 100 miljoner SEK.

1.2. Syftet med Ombyggnationen

Syftet med ombyggnationen av Kapellskärs Hamn är att:

- Modernisera och effektivisera hamnen i Kapellskär
- Förbättra miljö och säkerhet
- Möta marknadens behov av befintliga och framtida volymer samt fartygsstorlekar
- Fortsätta avlasta Stockholm som godshamn

2. Planerad ombyggnation

Ombyggnationen som ska företas i Kapellskärs hamn omfattar generellt nedanstående delar a-c (härefter benämnda som Ombyggnationen). Mer utförlig information om Ombyggnationen, vad gäller både omfattning och detaljer, finns att läsa i Inriktningsbeslutet 2012-09-20.

- a) Ny pir med två färjelägen,
- b) Ny lotshamn,
- c) Muddring av hamnbassäng och grund och
- d) Omdisponering av hamnyta.

1 (4)
Jg.

3. Beställare

3.1. Beställare

Beställare av Ombyggnationen är KAPHAB.

4. Avtalets omfattning och syfte

Detta avtal omfattar geografiskt Kapellskärs hamn, se bilaga 2, vilket är det område som berörs av Ombyggnationen.

Syftet med avtalet är att reglera förhållandet mellan Parterna under genomförandetiden för Ombyggnationen samt tills vidare, alltså även efter det att ombyggnationen slutförts (vilket beror på att eget kapitalbehov kommer uppstå efter att ombyggnationen slutförts i samband med att avskrivningarna på genomförda ombyggnationen påbörjas).

När Ombyggnationen i huvudsak har genomförts och hamnanläggningen börjat nyttjas samt KAPHAB har en soliditet på minst 25 procent, äger parterna rätt att erhålla återbetalning av tillskottet. Detta innebär att återbetalning kan ske i omgångar eftersom återbetalning i sig kan innebära att soliditeten understiger 25 procent. Parterna äger även rätt att erhålla koncernbidrag respektive utdelning av kommande vinster i bolaget.

5. Parternas åtaganden

5.1. Genomförande

KAPHAB ansvarar för genomförandet av Ombyggnationen.

5.2. Kostnader, soliditet och tillskjutande av medel

KAPHAB ska bekosta Ombyggnationen.

För det fall kostnaderna för Ombyggnationen skulle innebära att soliditeten i KAPHAB sjunker under 25 procent, ska STOHAB och Kommunen skjuta till kapital till KAPHAB, så att soliditeten behålls på minst 25 procent. Tillskjutandet av medel från STOHAB ska ske genom koncernbidrag. Tillskjutande av medel från Kommunen ska utföras genom villkorat aktieägartillskott till KAPHAB.

STOHAB och Kommunen ska, då behov av aktieägartillskott uppstår enligt ovanstående, skjuta till medel i förhållande till respektive parts ägarandel i KAPHAB. Detta innebär att STOHAB ska stå för 91 procent och Kommunen för 9 procent av kapitalbehovet.

2 (4)
Jg.

5.3. Beredning avseende tillskjutande av medel

KAPHAB ska i god tid före årsbokslutet – och senast vid sista styrelsemötet före årsbokslutet (november) – ta fram underlag för KAPHAB:s styrelse och rapportera eventuellt behov av kapitaltillskott. Styrelsen för KAPHAB ska därefter genom styrelsebeslut fastställa kapitalbehovet samt meddela kapitalbehovet till STOHAB och Kommunen.

5.4. Beslut och tidpunkt för aktieägartillskott

STOHAB och Kommunen beslutar var för sig om och verkställer koncernbidrag respektive aktieägartillskott, enligt punkten 5.2, efter varje styrelsebeslut i KAPHAB som innebär att kapitaltillskott måste ske (pga. att soliditeten kommer att sjunka under 25 procent).

Efter att KAPHAB genom styrelsemöte meddelat kapitalbehov, ska STOHAB och Kommunen fatta beslut om och ge kapitaltillskott (enligt punkten 5.2) senast innan nästkommande styrelsemöte i KAPHAB (alltså innan första styrelsemötet för året i KAPHAB hålls och då årsredovisningen presenteras).

Om första/nästkommande styrelsemötet – då årsredovisningen presenteras – skulle inträffa efter mars, året efter det år som kapitalbehovet uppstår, ska kapitaltillskott under alla omständigheter ha fattats beslut om och tillskjutits (av STOHAB och Kommunen) senast den 1 april, året efter det år som kapitalbehovet uppstår. Exempel: ifall årsredovisningen för år 2018 visar att soliditeten understiger 25 procent har ett kapitalbehov uppstått. Kapitaltillskottet ska då genomföras påföljande år, 2019, och under alla omständigheter senast den 1 april 2019.

6. Ombud

Ombud för KAPHAB och STOHAB: Mats Lundin

Ombud för Kommunen: Per Nordenstam

7. Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal skall göras skriftligen, undertecknas av parterna och formas som ett tilläggsavtal för att äga giltighet.

8. Tvist

Eventuella tvister med anledning av detta avtal skall avgöras av Stockholms tingsrätt som första instans och med tillämpning av svensk rätt.

3 (4) Kj

9. Föresättningar för avtalets giltighet

Detta avtal förutsätter för sin giltighet

a) att Stockholms stads kommunfullmäktige beslutar om godkännande av detta genomförandeavtal, om inriktnings- och genomförandebeslut av Ombyggnationen samt att besluten vinner laga kraft och

b) att KAPHAB får erforderliga tillstånd avseende Ombyggnationen.

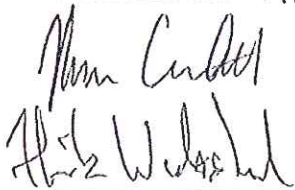
c) att Kommunen beslutar om godkännande av detta genomförandeavtal samt att beslutet vinner laga kraft.

10. Avtalstid

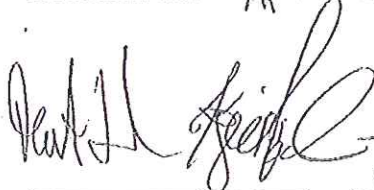
Detta avtal gäller från avtalets tecknande och tillsvidare.

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

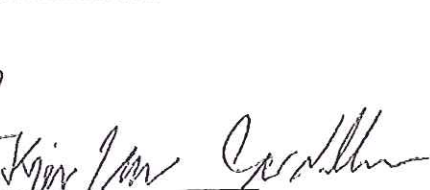
Stockholm den 28/11 2012 Stockholm den 28/11 2012 Stockholm den



För Stockholms Hamn AB

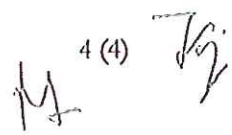


För Kapellskärs Hamn AB



För Nortälje Kommun:

Kjell Jansson
Kommunstyrelsens ordf.

4 (4) 

Basår 2013		-4	-3	-2	-1	0	Year 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Basvärden		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Index/ år	1,035		1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035
Index ack.	0,00	1,04	1,071225	1,108718	1,147523	1,187686	1,229255	1,272279	1,316809	1,362897	1,410599	1,459970	1,511069	1,563956	1,618695	1,675349	1,733986	1,794676	
Investeringar /år	745 000	100 000	200 000	280 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investeringar ack.		100 000	300 000	580 000	745 000	745 000	745 000	745 000	745 000	745 000	745 000	745 000	745 000	745 000	745 000	745 000	745 000	745 000	745 000
Index/år	0	7 000	19 943	17 938	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Index ack.	0	7 000	19 943	17 938	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investering index ack.	789 881	100 000	307 000	606 943	789 881	789 881	789 881	789 881	789 881	789 881	789 881	789 881	789 881	789 881	789 881	789 881	789 881	789 881	789 881
Investering per år		100 000	207 000	299 943	182 938	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Index	5%																		
Nuvärde av investeringar	727 229,11 kr																		
2013 Basår		0	0	0	0	65000	61814	313704	424545	646370	328033	110984	0	0	0	0	0	0	59124,28

		Pris avtal	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028		
VOLYMER OCH PRISER		Index / Y	2012	Year 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
INTÄKTER		P 1 2012	0	Year 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
Hjarnavolter	KKR	62 000	63 051	70 226	72 113	74 057	76 046	78 055	80 174	82 315	84 512	86 763	89 071	91 437	93 862	96 348	
Hyres och arrendetäkter	KKR	3 133	3 012	3 197	3 245	3 294	3 343	3 392	3 441	3 490	3 539	3 588	3 637	3 686	3 735	3 784	
Stuvorintäkter	KKR	10 400	11 509	12 738	13 032	13 293	13 552	13 759	14 011	14 267	14 523	14 756	15 068	15 345	15 623	15 911	
Servicetäkter	KKR	300	300	318	323	328	333	338	343	348	353	358	363	368	373	378	
TOTAL REVENUES			75 833	88 539	88 718	90 948	93 234	95 575	97 972	100 427	102 943	105 520	108 159	110 864	113 632	116 470	
RÖRELSEKOSTNADER			Year 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
Personal	2,5%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Driftkostnader	2,0%		14 100	14 453	14 814	15 184	15 564	15 953	16 352	16 760	17 179	17 609	18 049	18 500	18 963		
Underhåll, ökar fr o m år 6	2,5%		5 000	5 125	5 253	5 384	5 519	5 659	5 803	5 951	6 103	6 260	6 422	6 589	6 761		
Gamla avskrivn. (antag 16 år kvar 2016)			5 850	5 850	5 850	5 850	5 850	5 850	5 850	5 850	5 850	5 850	5 850	5 850	5 850	5 850	
Räknar inoa "gamla" räntekostnader			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL EXPENSES			41 165	41 967	42 787	43 626	44 484	45 361	46 258	47 175	48 112	49 069	50 046	51 044	52 063	53 103	
OPERATING PROFIT EBITDA			0	45 374	48 751	48 161	49 608	51 091	48 268	49 715	51 200	52 723	54 283	55 885	57 523	59 208	
AVSKRIVNINGAR			Year 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
Handling equipment 15 y average			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Superstructure 20 y			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Buildings 30 y			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Infrastructure average	50		15 798	15 798	15 798	15 798	15 798	15 798	15 798	15 798	15 798	15 798	15 798	15 798	15 798	15 798	
TOTAL DEPRECIATIONS			15 798	15 798	15 798	15 798	15 798	15 798	15 798	15 798	15 798	15 798	15 798	15 798	15 798	15 798	
PROFIT BEFORE FINANCIAL EXP.			0	29 576	30 954	32 363	33 810	35 293	32 469	33 917	35 403	36 926	38 486	40 087	41 726	43 408	
FINANCIAL EXPENSES			Year 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
Interest	3,5%		27 646	27 646	27 646	27 646	27 646	27 646	27 646	27 646	27 646	27 646	27 646	27 646	27 646	27 646	
TOTAL FINANCIAL EXPENSES			0	27 646	27 646	27 646	27 646	27 646	27 646	27 646	27 646	27 646	27 646	27 646	27 646	27 646	27 646
PROFIT BEFORE TAX			1 931	3 308	4 717	6 164	7 647	8 233	6 271	7 757	9 280	10 840	12 441	14 080	15 762		
	Ettap 1	Ettap 2															
Investments	690 000	0	789 881	789 881	789 881	789 881	789 881	789 881	789 881	789 881	789 881	789 881	789 881	789 881	789 881	789 881	
Se Index inv.	Ettap 3	0															
Aktieägarutskott	0	0															
Index från 2009																	
EBITDA 25 år	1 589 569		45 374	48 751	48 161	49 608	51 091	48 268	49 715	51 200	52 723	54 283	55 885	57 523	59 208		
EBITDA 30 år	2 060 902																
EBITDA/Total revenues, %			52,4	52,7	53,0	53,2	53,5	49,3	49,5	49,7	50,0	50,2	50,4	50,6	50,8		
EBIT			29 576	30 954	32 363	33 810	35 293	32 469	33 917	35 403	36 926	38 486	40 087	41 726	43 408		
EBIT/Total revenues, %			34,2	34,9	35,6	36,3	36,9	33,1	33,8	34,4	35,0	35,6	36,2	36,7	37,3		
Summa kassaflöde EFTER RANTA över 25 år			889 423	17 728	19 105	20 515	21 962	23 445	20 621	22 069	23 554	25 077	26 638	28 239	29 877	31 560	
Summa kassaflöde EFTER RANTA över 30 år			1 231 527														
Summa utestående lån			772 153	770 776	769 358	767 919	766 437	764 981	763 557	762 167	760 812	759 491	758 204	756 951	755 732		

Nuvärde 50 år operativt resultat 2013 5% 1 164 937

Nuvärde 85 år operativt resultat 2013 5% 1 381 277 Operativt resultat 85 år

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45 374	46 751

Tillväxt operativt resultat efter 2045 1,5%

		2013 på 85 år	2013 på 50 år
Nuvärde operativt resultat (Mkr)		1 381,3	1 164,3
Nuvärde av investeringar		-727,2	-727,2
Summa nuvärde		654,0	437,1
Aktieägarutskott			
Summa nuvärde ef. Tillskott		654,0	437,1

VOLYMER OCH PRISER		Index / Y	Pris avtal 2012	2016 Year 1	2017 2	2018 3	2019 4	2020 5	2021 6	2022 7	2023 8	2024 9	2025 10	2026 11	2027 12
INTÄKTER		P 1 2012	0	Year 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Hamnavgifter	KKR	62 000	73 788	84 618	87 535	90 543	93 650	96 873	100 190	103 614	107 151	110 802	114 573	118 455	122 435
Hyres- och arrendeintäkter	KKR	3 133	3 012	3 197	3 245	3 294	3 343	3 394	3 444	3 495	3 549	3 602	3 655	3 711	3 768
Stuveriintäkter	KKR	10 490	11 335	12 247	13 215	13 450	13 771	14 059	14 354	14 656	14 965	15 282	15 607	15 940	16 281
Serviceintäkter	KKR	300	300	313	323	328	333	338	343	348	353	358	364	370	375
TOTAL REVENUES		75 833		101 080	104 319	107 661	111 107	114 664	118 331	122 114	126 018	130 045	134 200	138 487	142 908

RÖRELSEKOSTNADER			Year 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Personal (+ 1 pers)	2,5%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftkostnader (19% på marginalvolymen)	2,0%		18 990	19 370	19 758	20 153	20 558	20 967	21 388	21 814	22 250	22 695	23 149	23 612
Underhåll, ökar fr o m år 6	2,5%		5 000	5 125	5 253	5 384	5 519	5 659	5 800	5 946	6 096	6 250	6 408	6 571
Gamla avskrivn. (antag 16 år kvar 2016)			5 850	5 850	5 850	5 850	5 850	5 850	5 850	5 850	5 850	5 850	5 850	5 850
Räknar inga "gamla" räntekostnader			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL EXPENSES			44 690	45 566	46 462	47 379	48 316	49 278	50 267	51 282	52 322	53 387	54 478	55 595

OPERATING PROFIT EBITDA	0	58 390	58 753	61 199	63 728	66 348	69 061	71 867	74 769	77 767	80 861	84 051	87 346	90 746
-------------------------	---	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

AVSKRIVNINGAR			Year 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Handling equipment 15 y average			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Superstructure 20 y			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Buildings 30 y			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Infrastructure average	50		15 728	15 728	15 728	15 728	15 728	15 728	15 728	15 728	15 728	15 728	15 728	15 728
TOTAL DEPRECIATIONS			15 728	15 728	15 728	15 728	15 728	15 728	15 728	15 728	15 728	15 728	15 728	15 728

PROFIT BEFORE FINANCIAL EXP.	0	40 661	43 024	45 470	48 000	50 619	53 338	56 166	59 107	62 161	65 329	68 611	72 008	75 521
------------------------------	---	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

FINANCIAL EXPENSES			Year 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Interest	3,5%		27 524	27 524	27 524	27 524	27 524	27 524	27 524	27 524	27 524	27 524	27 524	27 524
TOTAL FINANCIAL EXPENSES		0	27 524	27 524	27 524	27 524	27 524	27 524	27 524	27 524	27 524	27 524	27 524	27 524

PROFIT BEFORE TAX		13 137	15 500	17 946	20 476	23 095	25 814	28 640	31 581	34 635	37 803	41 083	44 484	48 005
-------------------	--	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Investments		Etapp 1	Etapp 2												
So Index Inv.		691 000	0	786 409	786 409	786 409	786 409	786 409	786 409	786 409	786 409	786 409	786 409	786 409	786 409
Aktieägarutskott		0	0												
Index från 2009															
EBITDA 25 år		2 290 739		58 390	58 753	61 199	63 728	66 348	69 061	71 867	74 769	77 767	80 861	84 051	87 346
EBITDA 30 år		3 079 820													
EBITDA/Total revenues, %				55,8	56,3	56,8	57,4	57,9	58,5	59,1	59,7	60,3	60,9	61,5	62,1
EBIT				40 661	43 024	45 470	48 000	50 619	53 338	56 166	59 107	62 161	65 329	68 611	72 008
EBIT/Total revenues, %				40,2	41,2	42,2	43,2	44,1	45,1	46,1	47,1	48,1	49,1	50,1	51,1

Summa kassaflöde EFTER RANTA över 25 år	1 602 632	28 865	31 228	33 674	36 204	38 823	41 532	44 331	47 220	50 199	53 267	56 424	59 671	63 008	66 435
---	-----------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Summa kassaflöde EFTER RANTA över 30 år	2 254 091														
---	-----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Summa utestående lån		757 543	755 180	752 734	750 205	747 585	744 920	742 220	739 487	736 721	733 922	731 091	728 228	725 334	722 409
----------------------	--	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Nuvärde 50 år operativt resultat 2013	5%	1 750 075
---------------------------------------	----	-----------

Nuvärde 85 år operativt resultat 2013	5%	2 113 403	Operativt resultat 85 år	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58 390

Tillväxt operativt resultat efter 2045	1,5%
--	------

		2013 på 85 år	2013 på 50 år
Nuvärde operativt resultat (Mkr)		Kalkyl 2 113,4	Kalkyl 1 750,1
Nuvärde av investeringar		-727,2	-727,2
Summa nuvärde		1 386,2	1 022,8
Aktieägarutskott			
Summa nuvärde ef. Tillskott		1 386,2	1 022,8