



7.

STOHAB  
2017-11-21

*Till Stockholms Hamn AB:s styrelse*

## Budget 2018 för Stockholms Hamn AB

I gällande arbetsordning finns bland annat regler för hur den ekonomiska rapporteringen skall ske. Med anledning av detta överlämnas härmed budget för helåret 2018 för koncernen Stockholms Hamnar och moderbolaget Stockholms Hamn AB.

### *Förslag*

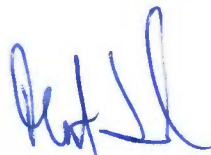
Med hänvisning till vad som ovan anförts föreslås att styrelsen beslutar

att godkänna föreliggande förslag till budget för helåret 2018 samt att överlämna den till moderbolaget Stockholms Stadshus AB.

Stockholm den 16 november 2017



Johan Castwall



Mats Lundin

# Budget 2018

## Stockholms Hamn

2017-11-21



## 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 2018

### Koncernen

	2018	2017	2016	2015	2014
	Budget	Prognos	Utfall	Utfall	Utfall
<b>Volymer</b>					
Omsättning, Mkr	866	842	797	728	713
Förändring, %	3	5	9	2	-2
Godsomsättning, milj ton	10,0	9,7	9,0	8,3	8,3
Passagerare, milj	12,3	12,2	11,7	11,6	11,6
Investeringar, Mkr	1 173	1 178	948	722	532
<b>Lönsamhet i rörelsen</b>					
Resultat efter finansiella int o kost, Mkr	90	100	112	105	108
Vinstmarginal, %	10	12	14	14	15
<b>Avkastning</b>					
Avkastning totalt kapital, %	3	3	4	5	6
Balansomslutning, Mkr	5 812	4 823	4 125	3 521	2 481
<b>Finansiell ställning</b>					
Nettoupplåning, Mkr	4 199	3 535	2 778	2 349	1 494
Synlig soliditet, %	16	18	19	20	26
Självfinansieringsgrad, %	21	30	21	32	40
<b>Personal</b>					
Medeltal anställda	168	167	166	155	160
Omsättning per anst, Mkr	5	5	5	5	4
Lönekostnad/omsättning, %	19	19	19	19	18

### 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

Stockholms Hamnars dominerande godsvolymer finner vi mellan Sverige och Finland. Den för Stockholms Hamnar så viktiga finska marknaden visar nu tillväxt. Även de övriga marknaderna runt Östersjön som trafikeras via Stockholms Hamnar visar fortsatt tillväxt. Detta driver i första hand godsvolymererna.

Sveriges ekonomi visar på fortsatt god BNP-tillväxt. Enligt Konjunkturinstitutet driver den expansiva budgeten på tillväxten och sysselsättningen nästa år. De ljusa utsikterna för industrin ökar också investeringarna betydligt och exporten blir en stark tillväxtmotor. Samtidigt hålls uppgången tillbaka av den tilltagande bristen på arbetskraft med rätt kompetens. Trots bristen på arbetskraft tar löneökningarna inte fart nämnvärt och inflationen, som de senaste månaderna stigit till över två procent, faller tillbaka igen nästa år.

Det är några förändringar i Nynäshamn på färjesidan som får effekt på budgetåret 2018. Stena Line startade en ny trafiklinje mellan Nynäshamn och Gdynia i oktober 2017. Linjen kommer i första hand generera godsvolymer. Bedömningen är att Destination Gotlands nya fartyg kommer i trafik under september 2018. Gotlandsbåten däremot kommer inte att ha någon trafik under 2018.

Rederiet Finnlink, som trafikerar Kapellskär, väntas i april 2018 sätta in ett större fartyg på sin linje mellan Nådendal och Kapellskär.

En fortsatt hög sysselsättningsgrad i Stockholmsregionen ger fortsatt skjuts åt lokalmarknaden. En marknad som visar på bra siffror för 2018. Dock är det störst efterfrågan på moderna yteffektiva lokaler. Vakansgraden i Stockholms Hamnars fastighetsbestånd förväntas under budgetperioden öka något från nuvarande fyra till fem procent. Hyreshöjningar för merparten av Stockholms Hamnars hyresavtal regleras av förändringen i konsumentprisindex. I budgeten är ökningen beräknad till 1,5 procent.

På projektsidan domineras budgetåret av den fortsatta byggnationen av Stockholm Norvik Hamn. Under året upparbetas här 910 Mkr.

Det budgeterade resultatet på 90 Mkr motsvarar ägarkravet för 2018.

## Inriktningsmål 2018 och ägardirektiv 2018-2020

- Ett Stockholm som håller samman
- Ett klimatsmart Stockholm
- Ett demokratiskt hållbart Stockholm
- Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

## Bolagets mål och uppgifter

Bolaget ska medverka till att säkerställa och utveckla goda förutsättningar för sjöfarten och regionens varuförsörjning för att därigenom främja regionens utveckling och hållbara tillväxt. Hamnen och sjöfarten är också en viktig del av Stockholms identitet som stad vid Östersjön och Mälaren, belägen på öar, och med en stadsbild av skepp och fartyg i city-nära lägen. Stockholms hamnar utgör ett viktigt gods- och logistiknav för Mälarenregionen. Stockholms Hamn AB har också en viktig roll när det gäller passagerar- och kryssnings-trafiken i Östersjön. Verksamheten ska stimulera och vara ett föredöme för ett miljövänligt transportarbete.

Stockholms Hamn AB:s utveckling ska medverka till att regionens behov av effektiv hamncapacitet kan tillgodoses i ett långt perspektiv. Det ska ske i lämpliga former av samverkan med andra hamnar och intressenter. Infrastruktur, verksamhet och organisation ska utvecklas i takt med EU:s utvidgning och den snabba utvecklingen i Östersjöregionen samt transportmarknadens krav. Samtidigt ska det bygga på sunda ekonomiska kalkyler.

Stockholms Hamn AB ska i samverkan med berörda nämnder utreda förutsättningarna för att sjöfarten kan utvecklas vid Stadsgården och Masthamnen och samtidigt skapa en levande stadsmiljö vid vattnet. Bolaget ska även samverka med landstingets planering för utökad kollektivt resande på stadens vatten. En ytterligare uppgift är att arbeta för att Stockholms inre kajer i högre grad ska kunna användas som tilläggsplatser och för rekreation, men samtidigt säkerställa sjöfartens behov. Stockholms Hamn AB ska, tillsammans med trafiknämnden och Stockholm Business Region AB, studera möjligheten och förutsättningarna för marknadsaktörer att skapa en lösning för att transportera primärt turister sjövägen mellan stadens olika sevärdheter och terminalerna.

Sjöfarten är ett av de mest energieffektiva sätten att transportera stora godsmängder och därmed spelar sjöfarten en viktig roll i Stockholmsregionens klimatomställning. För att avlasta vägnätet så mycket som möjligt bör transporter ske via sjöfarten och samordnas med järnväg i ett trafikslagsövergripande system. 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. Bolaget ska utveckla arbetet med att differentiera hamnavgifter för att minska utsläpp och buller, samt åstadkomma en ansvarsfull avfallshantering som även inkluderar hanteringen av fartygens svart- och grävatten.

Bolaget ska arbeta för att alternativa bränslen ska tillhandahållas för fartyg. Detta är också i linje med EU:s politik som kommer att kräva att de så kallade TNT-hamnarna (TNT= transnationellt nätverk) ska ha minst ett tillgängligt alternativ till diesel.

Färjor och kryssningsfartyg bör, så långt möjligt, elanslutas i hamn för att minska luftföroreningar och buller. Stockholms Hamn AB ska aktivt delta i arbetet med internationella miljööverenskommelser och standardiseringar.

Stockholms Hamn AB har i samråd med Stockholms Stadshus AB och kommunstyrelsen utrett möjliga alternativ för oljeverksamheten vid Loudden. De nuvarande arrendavtalen gäller till och med år 2019. Arbetet ska inriktas på långsiktiga och miljö-mässigt hållbara lösningar som inte äventyrar stadens tillgångar eller regionens försörjning av bränsleprodukter. Stockholms Hamn AB ska driva avveckling av Loudden för annan verksamhet.

ÅF Offshore Race, Stockholm Gotland Runt, stärker Stockholm som destination och gör regattan tillgänglig för en bredare publik. Bolaget samordnar och finansierar stadens fortsatta medverkan. Evenemanget markerar Stockholms position som en miljöhuvudstad på vatten och en intressant sjöfartsstad i norra Europa.

Bolaget ska 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.

## **Finansborgarrådets förslag till budget 2018**

### **Ågardirektiv 2018-2020**

Bolaget ska

#### ***Ett Stockholm som håller samman***

- säkerställa och utveckla goda förutsättningar för en klimatsmart och tillförlitlig varuförsörjning via sjöfarten till regionen
- fortsätta arbetet med pågående projekt och fortsätta utvecklingen och leda uppbyggnaden av stadens innerstadskajer med målet att de ska vara en del av den levande stadsmiljön
- fortsätta tillgängliggöra stadens kajer och implementera kajstrategin
- fortsätta delta i utvecklingen av person- och kollektivtrafik på vatten
- fortsätta medverka för att stadens mål om ett ökat bostadsbyggande uppfylls samtidigt som den rörliga sjötrafiken värnas
- i samråd med Stockholms Stadshus AB och kommunstyrelsen arbeta med avvecklingen av oljeverksamheten vid Loudden

#### ***Ett klimatsmart Stockholm***

- beakta effekter av ett förändrat klimat i utveckling av verksamheten
- verka för kraftigt ökade möjligheter för järnvägstransporter från och till hamnarna
- utreda vilka åtgärder bolaget bör ta för att bidra till en utveckling mot fossilbränslefri sjöfart

- i samarbete med Stockholm Business Region AB och trafiknämnden studera möjligheten och förutsättningarna för marknadsaktörer att skapa en lösning för att transportera primärt turister sjövägen mellan stadens olika sevärdheter och terminalerna
- i samarbete med AB Stokab, Stockholms Stads Parkerings AB, trafiknämnden och stadsbyggnadsnämnden, starta ett projekt för att med ny teknologi styra flöden för att undvika trängsel för turistbussar

#### *Ett ekonomiskt hållbart Stockholm*

- fortsätta arbetet med att utveckla och förädla bolagets fastigheter samt effektivisera driften av byggnader och anläggningar
- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer och av kommunfullmäktige gemensamma direktiv för samtliga nämnder och styrelser

## Marknaden – Hamnverksamhet

### Passagerarvolym

Totalt kommer cirka 11,2 miljoner passagerare att resa via Stockholms Hamnar under 2017. I budgeten ligger det en försiktig ökning med knappt en halv procent till 12,3 miljoner passagerare.

#### *Stockholm*

Antalet färjepassagerare i Stockholm har ökat under 2017. Det är framförallt Tallink Silja, som ökar sina volymer kraftigt på Baltikum. Budget pekar på en fortsatt ökning, om än lite blygsammare, knappt en halv procent högre än prognosen för 2017.

#### *Kapellskär*

Antalet färjepassagerare i Kapellskär ökar också under 2017. Det är hos Viking Line som volymerna mellan Kapellskär och Mariehamn har en positiv utveckling. Övriga passagerarvolymerna i Kapellskär utgörs nästan uteslutande av icke betalande chaufförer. För 2018 är budgeten en halv procent över prognosen för 2017.

#### *Nynäshamn*

Även i Nynäshamn är det en positiv trend. Stena Lines passagerarvolymerna fortsätter stiga medan volymerna för Destination Gotland ligger oförändrat jämfört med 2017. Det är en viss försiktighet som präglar totalbudgeten 2018 i Nynäshamn, då volymerna sjunker något jämfört med prognosen för 2017.

### Internationella kryssningar

Kryssningssäsongen 2017 bjöd på ett rekordår. Aldrig förr har så många kryssningspassagerare haft Stockholm som destination, över en miljon passagerare. Även antalet turn



amounts var rekordstort. Antalet kryssningar stiger i hela östersjöområdet. Det antas bero på den geopolitiska situationen i Medelhavet samt regionens ökade popularitet bland kryssningsresenärerna. För budgetåret 2018 ser bokningsläget redan nu ut att bli ännu bättre än 2017. Antalet passagerare förväntas öka med nästan tio procent.

## **Godsvolymer**

Totalt beräknas cirka 6 819 000 ton gods gå med färja via de tre hamnarna under 2017. För 2018 syns effekten av den fortsatta starka marknadsutvecklingen. Budgeten är nära fem procent högre än prognosen 2017. Detta innebär rekordvolymen 7 147 000 ton via Stockholms Hamnar 2018.

### ***Stockholm***

I Stockholm ökar volymerna i trafiken mellan Sverige och Finland samt Baltikum. Med den fortsatta goda konjunkturen i ryggen beräknas budgeten till tre och en halv procent över prognosen 2017.

### ***Kapellskär***

Volymutvecklingen i Kapellskär har under 2017 varit något lägre än förväntat. Budgeten är därför något mer försiktig än i de övriga hamnarna. Godsvolymer är budgeterade till drygt tre procent högre än prognosen 2017.

### ***Nynäshamn***

Det är en smått fantastisk utveckling i Nynäshamn under 2017. Den kraftiga volymtillväxten i Nynäshamn förklaras framför allt av att Stena Line fortsätter att öka sina volymer i den växande baltiska marknaden och en ny linje till Polen. Trenden håller i sig under 2018. Budgeterade godsvolymer är nästan tio procent högre än prognosen för 2017.

## **Container**

Under de senaste åren har de stora oceanrederierna blivit färre och betydligt större. Detta har skett genom en rad uppköp. Detta har resulterat i tre stora allianser med tre rederier i varje allians. Rederierna vill nå skalfördelar och minimera kostnaden per transporterad container. Fartygen blir fortsatt allt större vilket ställer enorma krav på hamnkapacitet och övrig infrastruktur .

De olika rederierna visar ett stort intresse och en positiv förväntan inför att Stockholm Norvik ska tas i drift. Arbetet i marknaden för att sälja in Stockholm Norvik och logistikparken trappas successivt upp.

För helåret 2017 pekar volymen mot nya rekordvolymen 58 000 TEUS. Nästa år är det fortsatt volymtillväxt med en budget på elva procent upp mot 2017.

## Bulkprodukter

Bulkvolymerna har ökat kraftigt under 2017. Det är intaget av biobränslet flis som ökar kraftigt medan intaget av olja minskar. Budget 2018 däremot pekar mot en minskad volym, till 2 412 000 ton. Det är knappt en procent lägre än volymen 2017.

## Sjöfart – koncernen Mkr

	Bu 2018	P2 2017	Utfall 2016
Hamnavgifter	483,1	460,3	429,3
Hantering	72,7	66,6	78,3
Arrenden fartyg	0,0	8,4	8,2
Serviceintäkter (inkl el)	38,5	37,0	27,6
Kajunderhåll och övr tjänster	32,7	31,7	3,5
Koncernjusteringar*	-2,0	-1,5	-1,1
<b>Summa intäkter Sjöfart</b>	<b>625,0</b>	<b>602,6</b>	<b>545,9</b>
Drift (inkl el)	-175,9	-175,9	-162,9
Underhåll	-13,0	-9,8	-13,0
Kostnader arrenden	-32,5	-31,6	-32
Personalkostnader	-87,4	-86,4	-75,0
Koncernjusteringar*	2,0	1,5	1
<b>Summa kostnader Sjöfart</b>	<b>-306,9</b>	<b>-302,2</b>	<b>-281,5</b>
<b>Resultat innan avskrivningar</b>	<b>318,2</b>	<b>300,4</b>	<b>264,4</b>
Avskrivningar	-73,8	-69,7	-49,7
<b>Resultat Sjöfart</b>	<b>244,4</b>	<b>230,6</b>	<b>214,7</b>
Marginal	39,1%	38,3%	39,3%

\*Adminkostnad KH, Marknad

## Marknaden – Fastighet

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

Merparten av Stockholms Hamnars bestånd är beläget i Frihamnen. Det är ett område som idag är klassat som ett C-område<sup>1</sup> på Stockholms kontorsmarknad och som handelsområde är det klassat som D-område<sup>2</sup>. 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

<sup>1</sup> Källa Evidens

<sup>2</sup> Källa Evidens

som växer ihop med områdena Frihamnen och Värtahamnen styrker detta också företagets strategi.

#### *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 centrum ligger närmare hamnen här.

### **Lokalintäkter**

Lokalhyresintäkterna i beståndet minskar ett par miljoner under 2018 jämfört med prognosen för 2017. Den största minskningen av intäkter beror på hyresgäster som flyttat. Det är dock även en viss ökning på befintliga kontrakt till följd av omförhandlingar, något som dämpar nedgången. Därutöver har generellt alla kontrakt med indexklausul räknats upp med en budgerad KPI-uppräkning om 1,5 procent.

#### *Kapellskär och Nynäshamn*

Intäkterna i Nynäshamn beräknas minska främst till följd av att två byggnader nu står outhyrda. I Kapellskär ligger intäkterna i stort sett oförändrade.

### **Markintäkter**

Markintäkterna beräknas öka något under 2018 till följd av indexuppräknningar och uppräkningsklausuler. Detta innebär ökning med 1,5 – 2,0 procent.

### **Vakansgrad**

Vakansgraden ökar något under 2017 beroende på tillkommande ytor i nya Värtaterminalen. Bedömningen för 2018 är fem procent. Ökningen av vakansgraden beror på att något fler hyresgäster flyttar ut än flyttar in.

### **Energibesparingsåtgärder**

Den första juli 2017 minskade energiskatten på solenergi till i stort sett noll. Nu finns förutsättningar för att investeringar i solcellsanläggningar blir lönsamma igen. Under 2017 invigdes en solcellsanläggning på Banankompaniets tak i Frihamnen. Under 2018 ska en strategi för solcellernas fortsatta utbredning tas fram. Målet är en fortsatt satsning på förnybar energi. Projektet med att installera bergvärmepumpar i Masthamnen har tillfälligt avbrutits, vilket beror bland annat på tunnelbanans utbredning vilket förhindrar borrhinar på Södermalm. Andra alternativa källor utreds för att kunna nå målet med en ökad andel förnybar energi. Arbetet med installation av elmätare fortsätter även under 2018. Alla större byggnader har redan 2017 fått sina egna huvudmätare. Ett arbete som minskat andelen schablonberäknade eldebiteringar.

## Kostnader

De ökade driftkostnaderna 2018 kan inte kompenseras av ökade intäkter. Några av kostnadsposterna som förklaras nedan är tillfälliga för året. Förutom en engångskostnad för rivning av två byggnader i Kapellskär beror de ökade driftkostnaderna primärt på tre saker.

För det första är det ökade kostnader för fjärrvärmes, el och serviceavtal. Det har sin orsak i högre avgifter, något som förmodligen kommer kvarstå även efter 2018.

För det andra är det ökade lönekostnader. Under 2017 har avdelningen haft vakanser på förvaltnings- och projektsidan som nu bemannas upp. Här minskar kostnaden för inhyrd personal vilket delvis kompenserar totalkostnaden. För att nå avdelningens tufft satta mål gällande effektivare projekt, Nöjd Kund Index och ökade intäkter över tid är denna bemanningsökning nödvändig.

Den tredje kostnadsdelen står fastighetsskatten för. Flera av Stockholms Hamnars byggnader har tidigare varit undantagna fastighetsskatt på grund av den verksamhet som bedrivits i byggnaden. Under några år har en systematisk genomgång skett av samtliga byggnader. De nya fastighetsdeklarationerna får genomslag från och med 2018.

## Underhåll och investeringar i byggnaderna

Fastighetsunderhållet följer underhållsplanen. De stora åtgärderna som görs under 2018 är framför allt fasadarbeten samt målning av tak och fönster i Stockholm samt omläggning av taket på terminalen i Kapellskär.

På investeringssidan planeras fem stycken energieffektiviseringsprojekt. Kostnaderna för dem skall betalas 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 14 Mkr 2018 (och 22 Mkr för 2019). Viss förskjutning kan ske mellan åren beroende på anpassningarnas omfattning eller när lokalerna hyrs ut.

För 2018 har principen för fördelning av arrendekostnaden förändrats. I Kapellskär tar nu Hamnverksamheten sin del av arrendekostnaden. Det förklarar skillnaden i koncernjusteringen och minskade kostnader för arrendet. Det är inget som påverkar koncernens totala resultat.

## Fastigheter – koncernen Mkr

	Bu 2018	P2 2017	Utfall 2016
Lokalhyror	177,7	180,1	170,1
Arrenden	49,7	48,4	49,0
Serviceintäkter (inkl el)	7,8	7,6	7,7
Koncernjusteringar*	-0,7	-3,2	-3,2
<b>Summa intäkter Fastighet</b>	<b>234,5</b>	<b>232,9</b>	<b>223,6</b>
Drift (inkl el)	-46,4	-43,7	-45,4
Underhåll	-25,0	-20,2	-21,4
Kostnader arrenden	-15,9	-18,2	-17,8
Personalkostnad	-21,3	-18,1	-17,1
Koncernjusteringar*	0,7	3,2	3,2
<b>Summa kostnader fastighet</b>	<b>-108,0</b>	<b>-97,0</b>	<b>-98,5</b>
<b>Resultat innan avskrivningar</b>	<b>126,6</b>	<b>135,9</b>	<b>125,1</b>
Avskrivningar	-88,5	-90,7	-74,7
<b>Resultat fastighet</b>	<b>38,0</b>	<b>45,2</b>	<b>50,4</b>
Marginal	16,2%	19,4%	22,6%

\*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 2018 uppgå till 1 173 Mkr. Av det totala investeringsbeloppet avses 910 Mkr investeringar i Stockholm Norvik Hamn, 251 Mkr i övriga anläggnings- och fastighetsprojekt samt 12 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 2018 och investeringen för projektet beräknas för året att uppgå till 910 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. Efter att sprängningar av berg och jordförstärkande arbeten har gjorts börjar det nu bli dags att påbörja kajarbeten, arbete med tullvisitationsbyggnad och en bro som ska byggas på hamnplan. 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 2018-2019 kommer ett nytt projekt, Logistikutöret Norvik, att fortgå parallellt med det projektet Stockholm Norvik Hamn. Projektet syftar till att säkra 15 tusen kvadratmeter utanför hamnens ISPS-område för uthyrning till bolag som serverar näringen. Detta eftersom NCC troligtvis inte kommer att tillhandahålla ytor för logistik tjänster kopplade till hamnverksamheten när Stockholm Norvik öppnar 2020. Projektet Logistikutöret Norvik förväntas tas i drift i slutet av 2019 och upparbeta totalt 27 Mkr, där all investering kommer att ske under 2018.

### **Stockholm**

Investeringarna i Stockholm (exkl Stockholm Norvik) förväntas uppgå till 199 Mkr under 2018. De största investeringarna 2018 i anläggningar avser bland annat tre redan påbörjade projekt; en utvidgning av Viking Lines incheckningsyta vid Stadsgården, renoveringen av kaj 1 samt komplettering av erosionsskydd och betongreparationer på kaj 3 i Frihamnen. Nytt projekt som kommer göras under nästa år är en kajrenovering samt en ny brygga vid Masthamnen.

Investeringarna för byggnadsdelen beskrivs närmare i Fastighets avsnitt ovan.

### **Kapellskär**

Under 2018 beräknas investeringarna uppgå till 35 Mkr. Det är Kaj 3 som är i behov av reparationer, vilket kommer att göras under 2018 och 2019, projektet beräknas upparbeta 20,0 Mkr under nästa år. Som effekt av det stora utvecklingsprojektet finns det 5 Mkr avsatt i budgeten för driftsättning av. 2018 kommer Unison, ett kamerabevakningssystem, att installeras i terminalen i Kapellskär. Även en del mindre projekt som byte av skyltar och utbyte av brandlarm planeras under nästa år.

### **Nynäshamn**

I Nynäshamn fortsätter arbetet med att förbättra för passagerarna och att iordningsställa logistikytorna, som behöver effektiviseras. Under 2018 beräknas investeringarna i Nynäshamn att uppgå till 29 Mkr. Det är bland annat en passagerargång vid färjeläge 2 som utreds hur det ska bli bättre tillgänglighet för gående passagerare. Erosionsskyddet på alla kajer samt slänter ses också över. Skyltning kommer att ske både ute i hamnområdet samt inne i terminalen. Brandskyddet i terminalen ska också ses över. Några andra investeringar är bland annat en trossföringsbåt och en sopstation.

Investeringar (Mkr)	Budget 2018
<b>Stockholm</b>	
65*** Utvecklingsprojekt Norvik	909,5
60056 NextGen Link incheckningsyta Stadsgården	36,2
60115 Logistikut Norvik 2018	27,0
60043 Kaj 1, Södra kajen renovering	13,5
60067 Kaj 3 Frihamnsbassängen, kompl. Erosionsskydd och betongrep. Etapp 5	12,0
60102 Kajrenovering & nybrygga, Masthamnen, 2018	10,0
60019 Upprustning Museikajen Inv	9,1
60098 Driftsättning Värtan, 2018	5,5
60103 Hammarbyslussen ledverk, 2018	5,0
60068 Grund utanför Strömkajen, etapp 2	5,0
60080 Ny strategi SV & GR vatten samt nytt avtal SVAB	5,0
60101 Byte av 30t-pollare till 50t-pollare, Skeppsbron, 2018	5,0
60104 ITS, fortsatt utveckling, 2018	3,0
60088 Driftlarmer Teknikhus, masthamnen/frihamnen	3,0
60038 Nya isskydd, Söder Mälarstrand	2,5
60106 Utveckling av Citect	1,5
60099 Sabbskydd Värtan, 2018	1,0
Övriga INV-projekt Anläggning	1,2
50123 Renovering hissar	5,0
50019 Brandlarmcentralen Frihamnen	4,4
50035 Ventilation Magasin 2	3,0
50138 HGANP Bryggeri, 2018	3,0
50121 Åtgärder efter projekt Värtaterminalen	3,0
50130 Resturang NV Magasin 2	2,5
50009 Mag 2 plan 3, anpassning för ny hyresgäst	2,0
50131 Nya incheckningsbodas hamnplan mag 2	2,0
50008 Ersätta elpanna, Patons malmgård	2,0
50147 Installation brandgasventilation hissar, mag 6, 2018	2,0
50148 Ny fjärrkyla-undercentral, mag 2 & mag 3, 2018	2,0
50150 Solceller, Frihamnen, 2018	2,0
50120 Skyltutbyte SH	1,7
50026 Hyresgäst Anpassning Zodiak, Mag 1	1,5
50020 Tillgänglighetsanpassningar Frihamnen	1,5
50135 Nytt golv event-yta, Värtaterminalen	1,2
50027 Hyresgäst Anpassning Gränspolisen, mag 2 nv	1,0
50125 Belysning utvändigt, mag 3	1,0
50050 Installation av elmätare hos hyresgäster	1,0
5 Ospecificerad reservation för diverse förseningar i fastighetsprojekten	-15,0
Övriga INV-projekt Fastighet	2,0
<b>Kapellskär</b>	
69010 Reparationer K3	20,0
69010 Driftsättning Kapellskär, 2018	5,0
69012 Skadestation mm på S-plan, 2018	2,5
59009 Ombyggnad av värmesystem, terminalen, 2018	1,0
Övriga INV-projekt KH	2,5
<b>Nynäshamn</b>	
60072 Utredning passagerargång F2	10,0
60108 NH, Erosionsskydd alla kajer & slänter, 2018	8,0
60023 NH, effektivisering av ytor för utrikestrafiken	2,0
60109 NH, omskytning utomhus Nynäshamn, 2018	1,7
Övriga Inv-projekt NH	3,0
<b>Koncernen</b>	
Investeringar i maskiner och inventarier (1200)	12,2
Övriga Investeringar	21,4
<b>TOTALT KONCERNEN</b>	<b>1 172,9</b>

## Underhåll

För 2018 planeras underhållsarbeten i anläggningar och byggnader för totalt 85 Mkr. Stockholms Hamnar fortsätter att bidra till Stockholm stads upprustning av innerstadskajerna. Underhållsbudgeten för anläggningar uppgår 2018 till 60 Mkr. Några planerade anläggningsprojekt för nästa år är bland annat tätslutande bälgar av landgångar i Värtan, renovering av östra slangbellan vid Viking samt tätning av kulvert vid Strömkajen. Utöver det är det några mindre planerade projekt, men till största del är det löpande och akuta underhåll som kommer behöva genomföras under nästa år.

## Underhåll budget 2018 (Mkr)

	Stockholm	Kapellskär	Nynäshamn	Totalt
Anläggningar	48	3	9	60
Byggnader	20	2	3	25
<b>Totalt koncernen</b>	<b>68</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>85</b>

## Ekonomisk utveckling

### Rörelsens intäkter

Totalt beräknas den budgeterade omsättningen för 2018 uppgå till 866 Mkr, vilket är en ökning med tre procent eller 24 Mkr. Både antalet färjepassagerare och godsvolymer ökar nästa år. Volymökningen förklaras av den goda ekonomiska tillväxten i Östersjöområdet. Även på kryssningssidan verkar 2018 bli bättre än 2017, med fler antal passagerare. På fastighetssidan minskar intäkterna för hyror med två Mkr främst på grund av att ett antal hyresgäster sagt upp sina kontrakt. Arrendet ökar med en Mkr i budgeten vilket till stor del är en följd av att kontrakt med indexklausul räknats upp med 1,5 %. Under slutet av budgetperioden beräknas vakansgraden i fastighetsbeståndet ligga på fem procent.

### Rörelsens kostnader

Rörelsens totala kostnader budgeteras till 733 Mkr vilket är 29 Mkr högre jämfört med senaste prognosen för 2017. Underhållskostnaderna ökar med totalt tio Mkr. Ökningen består av till största del av ökade kostnader för det löpande och akuta underhållet. Det gäller både anläggningar och fastigheter.

De budgeterade drift- och personalkostnaderna ökar med elva Mkr jämfört med prognosen 2017. Orsaken till ökningen kan förklaras av de ökade volymerna, serviceavtal i nya Värtaterminalen, tillkommande fastighetstskatt samt personalökningen.



Avskrivningarna är åtta Mkr högre än prognosen föregående år. Ökningen består bland annat av att några nya projekt tagits i drift och skrivs av. Det är ombyggnationen av BTC, programändringar i Värtan, stormpollare, nya pollar och erosionskydd samt säkerhetsåtgärder kopplat till Destination Gotland i terminalbyggnaden.

### **Resultat efter finansnetto**

Koncernens resultatet efter finansnetto beräknas till 90 Mkr, vilket uppfyller ägarkravet för 2018.

I Kapellskärs hamn ökar omsättningen med fem Mkr. Kostnaderna ökar med en Mkr för underhåll fastigheter vilket beror på att taket på terminalbygganden ska läggas om. Driftkostnaderna ökar med två Mkr som till största del beror på rivningen av Sallyhuset. Avskrivningarna ökar med en Mkr och ökningen består till mesta del av programändringar i Kapellskär. Totalt ökar kostnaderna med fem Mkr. Resultatet efter finansiella poster beräknas bli sex Mkr. Vilket är samma resultat som prognosen för 2017.

I Nynäshamns hamn är omsättningen budgeterad till fyra Mkr högre än prognosen 2017. Kostnaderna för det planerade underhållet ökar bland annat på grund av att hamnplanen ska asfalteras. Driftkostnaderna ökar med de administrativa kostnaderna samt att elkostnaderna ökar då fartyget Wavel har strömleverans sedan sommaren 2017. Även personalkostnaderna och avskrivningarna beräknas öka något mot prognos 2017. Detta ger ett resultat efter finansiella poster på knappt två Mkr lägre än senaste prognosen, vilket innebär ett resultat efter finansnetto på 18 Mkr.

### **Finansiering och kassaflöde**

Nettouplåningen bedöms uppgå till 4 199 Mkr den 31 december 2018. Det är en ökning av skulden med 664 Mkr under året. För att klara finansieringen krävs att kreditlimiten på koncernkontot ökar med 400 Mkr. Nuvarande kreditlimit är totalt för koncernen 4 100 Mkr. För den totala skuldportföljen bedöms räntan under budget 2018 hamna på 1,1 procent. Det ska jämföras med en beräknad genomsnittlig ränteprocent på 1,2 procent för 2017.

### **Personal**

Medelantalet årsanställda i koncernen är budgeterat till 168 personer. Det är en ökning med en person jämfört med prognosen för 2017 (167).

## Resultat per hamn Mkr inkl Fastighet, Mkr

	Stockholm		Kapellskär		Nynäshamn	
	Bu-18	P2-17	Bu-18	P2-17	Bu-18	P2-17
<b>Rörelsens intäkter totalt</b>	<b>690</b>	<b>675</b>	<b>97</b>	<b>92</b>	<b>82</b>	<b>78</b>
<b>Rörelsen kostnader</b>						
Övriga externa kostnader	-313	-303	-26	-22	-23	-22
Personalkostnader	-95	-89	-14	-14	-14	-13
Avskrivningar	-123	-118	-31	-30	-21	-20
<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>-531</b>	<b>-511</b>	<b>-71</b>	<b>-66</b>	<b>-58</b>	<b>-55</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>159</b>	<b>164</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>24</b>	<b>23</b>
<i>Rörelsemarginal</i> Stockholm exkl Staber	23%	24%	27%	28%	29%	29%

## Resultaträkningar, Mkr

	Koncernen	
	2018 Budget	2017 Prognos
Rörelsens intäkter	866	842
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>866</b>	<b>842</b>
Underhåll	-85	-75
Driftskostnader	-306	-301
Personalkostnader	-165	-159
Avskrivningar	-177	-169
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-733</b>	<b>-704</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>133</b>	<b>138</b>
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>		
Ränteintäkter	0	0
Räntekostnader	-43	-38
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>90</b>	<b>100</b>
Skatt	-20	-25
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>70</b>	<b>75</b>

## Balansräkningar, Mkr

	Koncernen	
	2018	2017
	Budget	Prognos
Anläggningstillgångar	5 733	4 727
Omsättningstillgångar	79	96
<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 812</b>	<b>4 823</b>
Eget kapital	900	831
Minoritetsintresse	23	22
Obeskattade reserver	0	0
Avsättningar	36	41
Kortfristiga skulder	4 853	3 929
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>5 812</b>	<b>4 823</b>

## Kassaflödesanalyser, Mkr

	Koncernen	
	2018	2017
	Budget	Prognos
Resultat efter finansiella poster	90	100
Återföring av avskrivningar	177	197
Betald skatt	-18	-25
Förändringar av rörelsekapitalet	270	185
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>519</b>	<b>457</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1173</b>	<b>-1178</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-10</b>	<b>-36</b>

## Bilaga

- Bilaga 1: Volymuppgifter
- Bilaga 2: ILS Ägardirektiv indikatorer och aktiviteter