

Treårsplan 2022-2024 Tertiäl 1 2021

Stockholms Hamn AB

Innehållsförteckning

Analys av bolagets verksamhet.....	3
Investeringar.....	4
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla	5
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i.....	5
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	6
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv	6
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov	6
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet	6
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring	7
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	7
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	8
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser	8
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna	8

Analys av bolagets verksamhet

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

Stockholms Hamnar bidrar till genomförandet av kommunfullmäktiges tre inriktningsmål och ägardirektiv genom säkerställa en effektiv och hållbar verksamhet. De närmaste åren präglas av en återhämtning från den extraordinära situation som Covid-19 har inneburit för hamnen. Stockholms Hamnar utgår likväl från att nu gällande mål och direktiv ligger fast under treårsperioden.

Stockholms Hamnar har det senaste åren varit inne i en föränderlig tid med avveckling av verksamheter i Loudden och Frihamnen, öppning av en ny stor godshamn i Norvik och planering för ändrad verksamhet inom Energihamnen vid Ropsten. Under kommande treårsperiod gäller också ett nytt markavtal och ett nytt avtal för drift och underhåll med staden. I enlighet med dessa avtal väntas hamnens yta i Stockholm minska väsentligt. Därutöver sker under 2021 en omfattande avyttring av sådana byggnader inom Stockholms stad som inte är av strategisk betydelse för hamnverksamheten.

Utgångspunkten för denna omställning är ett pågående visionsarbete och en långsiktig utvecklingsstrategi för verksamheten, med grund i kommunfullmäktiges vision, mål och direktiv samt analyser av utmaningar och möjligheter inom hamnens olika affärssegment. Strategin inriktas på tre övergripande företagsmål avseende *Nöjda kunder*, *Goda affärer* och *Tydlig nytta*. Betydelsen av en gemensam vision och ett väl underbyggt strategiarbete och av tydliga prioriteringar har ökat markant i och med de nya marknadsförutsättningarna till följd av Covid-19.

Resultat 2022-2024:

Område sjöfart har ett fortsatt intäktsbortfall i och med minskningar i volymer på passagerarområdet på grund av Covid-19 under 2022. Då vaccineringen har kommit igång under 2021 väntas en återhämtning av turistflödena med färjetrafik till grannländerna i Östersjön. Däremot räknar inte bolaget med att vara tillbaka på de passagerarvolymerna som var aktuella innan pandemin förrän tidigast 2024. För kryssningstrafiken kommer en återhämtning först att ske i närområde och mer långväga kryssningspassagerarna ser Stockholms Hamnar större förutsättningar för från 2022 och framåt.

Volymerna för färjegodset i Stockholms Hamnar har påverkats av pandemin, rederierna tror däremot nu på en stabil trend för de kommande åren. De stora volymerna i den så viktiga trafiken mellan Sverige och Finland backar något jämfört med föregående år. Gällande färjornas godsvolymer så estimerar rederierna marginella skillnader de kommande tre åren. Men Stockholms Hamnar ser att med nya affärer som en utökning av roro-verksamheten i Stockholm Norvik Hamn och att verksamheten succesivt återhämtar sig efter pandemin så är hamnintäkterna åter tillbaka på nivåerna före pandemin under 2023.

I fastighetssegmentet minskar intäkterna för hyror och arrenden. Orsaken till detta är att i samband med omförhandlingen av markavtalet med exploateringskontoret har bolagets fastighetsinnehav setts över. Denna avyttring av byggnader till St Erik Mark samt exploateringskontoret står för den största intäktsminskningen under 2022. Kombinerat med arrendeintäkter härrörande till det markområde Stockholms Hamnar lämnar tillbaka till exploateringskontoret i det nya markavtalet. Lokalyresintäkterna i hamnens jämförbara bestånd beräknas däremot öka under perioden 2022 till 2024. Ökningen består i utvecklingen av Stockholm Norvik Hamn samt av uthyrningar och omförhandlingar i Frihamnen.

Mark för upplåtelse till uteserveringar behöver från och med 2021 övergå till trafikkontoret i samband med avyttring av de aktuella byggnaderna, vilket i sin tur motsvarar en årlig intäktsminskning på fyra Mkr. Efter antagandet av den nya detaljplanen för Energihamnen, vilket preliminärt sker 2023, beräknas intäkterna sjunka till följd av att arrendatorerna erhåller tomträtt, vilket motsvarar en årlig intäkt på 22,5 Mkr.

Drift- och personalkostnaderna drogs ner under 2020 i och med Covid-19. Under treårsperioden ökar

driftskostnaderna med kostnader som är direkt hänförliga till intäktsökningar. Utöver detta har kostnader minskats ner för de byggnader som Stockholms Hamnars säljer till St Erik Mark samt exploateringskontoret. För att implementera visionen och nyttiggöra anläggningarna investerar hamnen i FoU och incitament för hållbara transportsystem uppgående till 15 Mkr årligen från 2023.

Underhållsarbetet följer den upprättade underhållsplanen för anläggningarna och byggnaderna. Underhållsarbetet har på grund av Covid-19 minskats ner sedan 2020. Från perioden 2022 till 2024 ökar de årliga underhållskostnaderna från 60 Mkr till 70 Mkr. Det är cirka tio Mkr lägre än genomsnittlig underhållskostnad de senaste åren innan pandemin.

Koncernens rörelseresultat före avskrivningar och räntekostnader förbättras långsamt under prognosperioden jämfört med 2020 samt budgeten för 2021. Rörelsemarginalen som var 21 procent för 2020 och 26 procent i budgeten för 2021 är vid utgången av treårsperioden 30 procent. Resultatet för 2022 förväntas hamna på minus 67 Mkr för att efter en stabilisering 2023 förbättras till minus 33 Mkr, därefter minus 25 Mkr för 2024. Stockholms Hamnar har svårt att komma över ett nollresultat under perioden på grund av fortsatt påverkan av Covid-19 på intäkterna samt höga avskrivningar i och med Stockholm Norvik Hamn.

Planerade investeringar under perioden 2022 till 2024 summerar till 654 Mkr. Upplåningsräntan för perioden är fortsatt låg och beräknas hamna på 0,57 % 2022 och 0,55 % under 2023 och 2024. Totalt genererar verksamheten ett positivt kassaflöde före avskrivningar men efter ränta om cirka 550 Mkr för de tre åren. Detta medför att investeringarna, projekt Norviks Hamn tvister ej inkluderat, finansieras av det egna kassaflödet. Upplåningen förväntas hamna i slutet på 2024 på 5 500 Mkr.

Investeringar:

År	2022	2023	2024	2025	2026
Nyproduktion	100				
Ersättningsinvestering	28	65	35	65	65
Strategisk ombyggnad	103	95	50	100	100
Nyinvesteringar	69	40	70	35	35
SUMMA	300	200	155	200	200

Investeringar

Stockholms Hamnar har de senaste åren genomfört ett antal stora utvecklingsprojekt för att realisera Stockholms stads långsiktiga inriktning för hamnverksamheten och möjliggöra stadsutveckling inom tidigare hamnområden. De viktigaste utvecklingsprojekten har varit Stockholm Norvik Hamn, utbyggnaden av Värtapiren och utvecklingsprojekt Kapellskärs Hamn. Under 2020 färdigställdes det sista av de tre projekten, Stockholm Norvik Hamn. Åren framöver kommer Stockholms Hamnar att fokusera på att investera i bolagets befintliga anläggnings- och fastighetsbestånd. Miljöarbete i Stockholms Hamnar tar 2023 ett stort kliv då den första landanslutningen för el beräknas vara på plats för kryssningsfartygen vid Masthamnen. 2024 följs denna av ytterligare en elanslutning på Stadsgården. Undersöks även om det är möjligt att investera i laddanslutning i innerstaden/strandvägen och EU-bidrag är sökt. En annan viktig fråga under perioden kommer att vara Stockholms Hamnars möjligheter att ta emot de allt större fartygen som trafikerar Östersjön, avseende framför allt miljötillstånd och kajinfrastruktur.

Stockholms Hamnars investeringsplaner de kommande fem åren är följande:

2022: 300 Mkr (varav 100 Mkr avser det sista i projekt Norvik Hamn, bla tvister)

2023: 200 Mkr

2024: 155 Mkr (Hamnen förväntas få EU-bidrag under 2024 därav lägre nivå under året)

2025: 200 Mkr



2026: 200 Mkr

Stockholms Hammars största samt viktigaste projekt under denna femårsperiod kommer att vara (preliminärt då alla ej är beslutade än):

- Ny kaj, Munkbrokajen. Investeringar i budgetperioden 30 Mkr, **total budget 30 Mkr**. Projektet påbörjas 2024 och avslutas 2024.
- Masthamnen, permanent erosionsskydd. Investeringar i budgetperioden 30 Mkr, **total budget 30 Mkr**. Projektet påbörjas 2023 och avslutas 2024.
- Svart- och gråvattenanslutning Nynäshamn. Investeringar i budgetperioden 100 Mkr, **total budget 100 Mkr**. Projektet påbörjas 2023 och avslutas 2024.
- Anpassning av kaj 5 i Kapellskär för passagerartrafik. Investeringar i budgetperioden 45 Mkr, **total budget 50 Mkr**. Projektet påbörjas 2021 och avslutas 2023.
- Övre ramp i Norvik. Investeringar i budgetperioden 32 Mkr, **total budget 53 Mkr**. Projektet påbörjas 2021 och avslutas 2022.
- Elanslutning för kryssningsfartyg på Stadsgården, EU-bidrag och nationella bidrag godkänt. Investeringar i budgetperioden 116 Mkr, **total budget 118 Mkr exkl EU bidrag**. Projektet påbörjas 2021 och avslutas 2024.
- Elanslutning, automooring mm för Finnlines nya fartyg i Kapellskär, EU-bidrag och nationella bidrag godkänt. Investeringar i budgetperioden 50,6 Mkr, **totalt budget 55 Mkr exkl EU bidrag**. Projektet påbörjas 2021 och avslutas 2023.
- Nynäshamn Kaj 1, nya pollare. Investeringar i budgetperioden 30 Mkr, **totalt budget 30 Mkr**. Projektet påbörjas 2025 och avslutas 2026.







1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Under ledning av kommunstyrelsen förstärka krisberedskapsförmågan och förmågan i det civila försvaret, bland annat innefattandes ett systematiskt arbete med säkerhetskydd och informationssäkerhet samt omhänderta och omsätta lärdomar och erfarenheter från pandemin i handling och beredskapsplanering	 Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet i såväl det interna arbetet och samverkan med berörda myndigheter inom SSR.

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt



2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt delta i arbetet med internationella miljööverenskommelser och standardiseringar	 Fortsätta	Direktivet är relevant även fortsättningsvis, men bör primärt kopplas till mål avseende miljö- och klimatarbetet.
 Arbeta för att säkerställa ökad tillväxt och företagsamhet	 Fortsätta	Stockholms Hamnar ger förutsättningar till hållbara godstransporter för näringslivet och möjligheter till tillväxt och utveckling inom besöksnäringen.
 Skapa goda förutsättningar för att kryssningstrafiken fortsatt ska kunna utvecklas och vara en del av tillväxten för regionen tillsammans med Stockholm Business Region AB	 Fortsätta	Kryssningstrafiken fortsätter att vara ett viktigt affärssegment.

2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Ansvara för planering av citynära bad- och poolanläggning tillsammans med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden	 Avsluta	När projektet går in i ett genomförandeskede, bör huvudansvaret övergå till exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden.
 Medverka för att stadens mål om bostadsbyggande uppfylls samtidigt som den rörliga sjötrafiken värnas	 Fortsätta	Dialog om gränsdragning mellan hamnområde och bostadsbebyggelse i Norra Djurgårdsstaden fortsätter, framför allt avseende Loudden/Containerhamnen i Frihamnen.
 Medverka till att stadens innerstadskajer utvecklas till en viktig del av den levande stadsmiljön	 Fortsätta	Stockholms Hamnar leder tillsammans med trafikkontoret ett särskilt utvecklingsprojekt.
 Tillsammans med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden utreda utveckling av Stadsgårdskajen mellan Slussen och Fotografiska i syfte att skapa en levande stadsmiljö	 Fortsätta	Stockholms Hamnar deltar i arbetet och säkrar möjligheter till lämplig sjöfart inom denna del av Stadsgården.

2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet

















Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Bistå trafiknämnden i samverkan med Region Stockholms planering för utökat kollektivt resande på stadens vatten	 Fortsätta	Hamnen deltar i regionens arbete tillsammans med trafikkontoret.







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Stärka samordning avseende logistik och försörjningsinfrastruktur i stadsutvecklings- och infrastrukturprojekt, under exploateringsnämndens ledning, mellan berörda nämnder och bolagsstyrelser	 Fortsätta	Stockholms Hamnar deltar i stadens gods nätverk och samverkar med fr.a. exploateringskontoret om hållbara logistiklösningar inom Norra Djurgårdsstaden.

2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Tillsammans med kommunstyrelsen delta i planering och förberedelser inför Marinens 500-års jubileum 2022	 Fortsätta	Hamnen deltar i arbetet.





2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för en fossilbränslefri organisation 2030 genom att fasa ut användningen av fossil energi	 Fortsätta	Ingår i det strategiska miljö- och klimatarbetet inom ramen för befintligt verksamhetsledningssystem.
 Arbeta för en ökad återvinning av avfall och för att användningen av plast ska minska	 Fortsätta	Ingår i det strategiska miljö- och klimatarbetet inom ramen för befintligt verksamhetsledningssystem.
 Beakta effekter av förändrat klimat och identifiera klimatrelaterade sårbarheter	 Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet.
 Delta i arbetet med internationella miljööverenskommelser och standardiseringar	 Fortsätta	Ingår i det strategiska miljö- och klimatarbetet inom ramen för befintligt verksamhetsledningssystem.
 Fortsatt stimulera och underlätta elanslutning av färjor och kryssningsfartyg i hamn	 Fortsätta	Ingår i det strategiska miljö- och klimatarbetet inom ramen för befintligt verksamhetsledningssystem.
 Fortsätta arbetet med att ligga i framkant med miljödifferiering av hamnavgifter	 Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet att utvärdera och besluta om ev förändringar av systemet.
 Fortsätta arbetet med energieffektivisering och utveckling av den egna produktionen av energi genom förnyelsebara källor såsom exempelvis sol	 Fortsätta	Ingår i det strategiska miljö- och klimatarbetet inom ramen för befintligt verksamhetsledningssystem.
 Fortsätta verka för att genom stärkt sjöfart avlasta vägnätet från transporter på land, till exempel genom arbetet med insjöfart till Mälaren AB	 Fortsätta	Stockholms Hamnar samverkar med rederier och bl.a. Mälaren AB för att åstadkomma IVV-trafik.









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Genomföra åtgärder för att bidra till fossilbränslefri sjöfart	 Fortsätta	Ingår i det strategiska miljö- och klimatarbetet inom ramen för befintligt verksamhetsledningssystem.
 I samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden, exploateringsnämnden och stadsdelsnämnderna fortsätta arbetet med att mäta luftpåverkan från de färjor som är i hamn i Stockholm	 Avsluta	Mätningar genomförs enligt plan under 2021.
 Tillsammans med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden utreda möjlig exploatering av Masthamnen med hänsyn till sjöfartens fortsatta behov och verksamhet	 Fortsätta	Stockholms Hamnar deltar i samarbetet inom staden och tydliggör förutsättningarna för den kommersiella sjöfarten vid Masthamnen.

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Avyttra fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden	 Avsluta	Detta är ett arbete som redan pågår och avyttring av byggnader sker under våren 2021.
 Säkerställa bolagets förmåga att långsiktigt nå en god resultatnivå genom hög affärsmässighet och kundfokus	 Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet.

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt söka relevanta internationella sammanhang och samverkansytter samt utveckla befintliga för att öka verksamhetsutvecklingen i enighet med stadens internationella strategi	 Fortsätta	Arbetet är naturlig del av ordinarie verksamhetsutveckling.
 Fortsätta arbetet med att utveckla och förädla bolagets fastigheter samt effektivisera driften av byggnader och anläggningar	 Avsluta	Stockholms Hamnar har genomfört avyttring och omstrukturering av fastighetsförvaltningen under 2020-2021.
 Säkerställa att utpekade intäkter och nyttor av genomförd investering i Norvik tas tillvara	 Fortsätta	Utvecklingen för Norvik ska följas upp noggrant i samverkan med operatör och kunder. Fokus på att hitta nya affärer till Stockholm Norvik Hamn.
 Vårda bolagets byggnader som har kulturhistoriska värden	 Fortsätta	Att vårda kulturhistoriska värden ingår i ordinarie förvaltning.