

# Budget 2022

Stockholms Hamnar

2021-12-08





## Stockholms Hamnar

Stockholms Hamnar arbetar för att göra Stockholm till en levande och modern sjöfartsstad för invånare, näringsliv och besökare. I uppdraget ingår att främja sjöfarten och tillhörande landinfrastruktur, säkra regionens varuförsörjning samt att bidra till regionens besöksnäring för att därigenom främja regionens utveckling och hållbara tillväxt. Stockholms Hamnar bedriver verksamhet i Stockholm, Kapellskär och Nynäshamn, inklusive den nya godshamnen Stockholm Norvik Hamn.

## Stockholms Hamnars vision och övergripande mål

Stockholms Hamnar har genomgått en rad förändringar under de senaste åren framför allt genom öppnandet av Stockholm Norvik Hamn, avyttring och organisationsförändringar inom fastighetssegmentet samt planering för en halvering av arrendeområdena i Stockholm. Till många delar har därmed hamnen uppfyllt tidigare vision och beslut som lagt grund för den förändring som de senaste åren har förverkligats. Samtidigt har Covid 19-pandemin haft en genomgripande påverkan på framför allt passagerartrafiken.

Mot den bakgrunden har det varit angeläget att under 2020/2021 formulera en ny vision för Stockholms Hamnar tillsammans med medarbetare och styrelse. Styrelserna inom koncernen Stockholms Hamnar beslutade i maj 2021 om *Vision 2035 – En hamn i rörelse*. En hamn måste ständigt vara beredd att möta omvärldens skiftande behov och förutsättningar i en tid där utvecklingen går allt snabbare. För att framgångsrikt klara detta behöver hamnen arbeta tillsammans med andra för att hitta lösningar som gör att hamnens verksamhet kan fortgå samtidigt som samhällets övriga krav kan tillgodoses.

Ledord och utgångspunkter i den nya visionen är modern, lönsam och levande. Detta innebär mer fokus på samverkan mellan hamn och omgivande stad där Stockholms Hamnar har ambitionen att vara bäst i världen på att samexistera med den kringliggande staden. Det ställer i sin tur höga krav på hur våra anläggningar används och på att hamnen effektivt kan minimera sin omvärldspåverkan. Stockholms Hamnar ska stärka sin kärnaffär och stegvis ta en allt viktigare position inom innovation och den teknikutveckling som bygger framtidens hamnverksamhet.

Visionen bryts i verksamhetsplanen ner i tre övergripande företagsmål avseende; nöjda kunder, goda affärer och tydlig nytta och anpassas därmed till utmaningar och möjligheter inom hamnens olika affärssegment. Företagsmålen stöds av ett antal företagsövergripande aktiviteter och följs upp genom ett antal särskilt viktiga indikatorer/KPI:er. Mål, aktiviteter och KPI:er kopplas också till ägardirektiven som finns i Stockholms stads budget för 2022. Inom miljö- och klimatområdet utgör den nya miljö- och klimathandlingsplanen en viktig utgångspunkt för den årliga verksamhetsplanen.



## Stockholms Hamnar

### Inriktningsmål 2022 och ägardirektiv 2023-2024

- En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla
- En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt
- En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

#### *Bolagets mål och uppgifter*

Stockholm är en sjöfartsstad och våra hamnar utgör ett viktigt gods- och logistiknav för hela Mälardalen. Som en av världens största passagerarhamnar med 16 miljoner passagerare ett normalår har Stockholms Hamnar också en viktig roll i besöksnäringen när det gäller passagerar- och kryssningstrafiken i Östersjön. Verksamheten har påverkats väsentligt av pågående pandemi och det är av stor vikt att återhämtning kan ske för fortsatt tillväxt. Verksamheten ska ge incitament och vara ett föredöme för ett miljövänligt transportarbete. Särskild vikt ska läggas vid klimatsmarta och effektiva transporter vid den nya godshamnen Stockholm Norvik Hamn.

#### **Ägardirektiv 2022-2024 och KF-aktiviteter**

I det nedanstående beskrivs de ägardirektiv som är specifika för Stockholms Hamnar inom kommunfullmäktiges tre inriktningsmål. Därutöver finns direktiv och uppdrag som är gemensamma för samtliga nämnder och bolagsstyrelser och som har beaktats i arbetet med budget och verksamhetsplan.

#### *En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt*

- bistå trafikinämnden i samverkan med Region Stockholms planering för utökad kollektivt resande på stadens vatten samt verka för upprustning av relevanta bryggor i enlighet med underhållsplanen
- fortsatt stimulera och underlätta elanslutning av färjor och kryssningsfartyg i hamn
- medverka till att stadens innerstadskajer utvecklas till en viktig del av den levande stadsmiljön
- tillsammans med Stockholm Business Region AB skapa goda förutsättningar för att kryssningstrafiken fortsatt ska kunna utvecklas och vara en del av tillväxten för regionen
- medverka till att stadens mål om bostadsbyggande uppfylls samtidigt som den rörliga sjötrafiken och möjligheten att utveckla hamnverksamheten för transport- och besöksnäring värnas
- arbeta för en ökad återvinning av avfall och för att användningen av plast ska minska
- arbeta för en fossilbränslefri organisation 2030 genom att fasa ut användningen av fossil energi och genomföra åtgärder för att bidra till fossilbränslefri sjöfart



- fortsätta arbetet med energieffektivisering och utveckling av den egna produktionen av energi genom förnyelsebara källor såsom exempelvis sol
- med beaktande av stadens klimat- och miljömål, möta efterfrågan hos kunder att möjliggöra för pendelbåtar och skärgårdstrafik att ansluta till el och fjärrvärme vid kaj
- fortsätta arbetet med att ligga i framkant med miljödifferentering av hamnavgifter
- samverka i trafiknämndens uppdrag med elektrifiering av transportsektorn, bland annat genom elektrifieringspakten
- tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och trafiknämnden utreda utveckling av Stadsgårdskajen mellan Slussen och Fotografiska i syfte att skapa en levande stadsmiljö
- tillsammans med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden fortsätta utreda möjlig exploatering av Masthamnen med hänsyn till sjöfartens fortsatta behov och verksamhet
- genom investeringar tillvarata och utveckla kajen längs Stadsgården och Masthamnen för att möta kundernas efterfrågan på god och hållbar infrastruktur, samtidigt som möjlighet för en levande stadsmiljö värnas
- tillsammans med exploateringsnämnden och Stockholm Business Region utveckla Frihamnspiren för kryssningsfartyg, företagande och innovation
- fortsätta verka för att genom stärkt sjöfart avlasta vägnätet från transporter på land, till exempel genom arbetet med insjöfart till Mälarhus AB
- i samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden fortsätta arbetet med att mäta luftpåverkan från de färjor som är i hamn i Stockholm
- beakta effekter av förändrat klimat och identifiera samt vid behov vidta åtgärder mot klimatrelaterade sårbarheter
- aktivt delta i arbetet med internationella miljööverenskommelser och standardiseringar
- medverka till planering och genomförande av aktiviteter inom ramen för Stadshusets hundraårsjubileum 2023
- tillsammans med kommunstyrelsen delta i planering och förberedelser inför Marinens 500-års jubileum 2022
- tillsammans med Stockholm Business Region marknadsföra Stockholm som destination på de finländska och baltiska marknaderna

### ***En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden***

- säkerställa bolagets förmåga att långsiktigt nå en god resultatnivå genom hög affärsmässighet och kundfokus
- fortsätta arbetet med att utveckla och förädla bolagets fastigheter, vårda byggnader som har kulturhistoriska värden, samt effektivisera driften av byggnader och anläggningar



- avyttra fastigheter som inte är strategisk viktiga för staden

### **Stockholms Hamns KF-aktiviteter**

Vid sidan av ägardirektiven beslutar kommunfullmäktige om aktiviteter som ska utföras under året av Stockholms Hamn, i normalfallet tillsammans med andra. För 2022 gäller nedanstående fyra KF-aktiviteter.

- Nämnder och bolagsstyrelser ska omsätta lärdomar från krishanteringens av pandemin i uppdaterad beredskapsplanering, såsom krisledningsplanering, kontinuitetsplanering och krisledningsövningar
- Stockholms Hamn AB ska, i samarbete med exploateringsnämnden och trafiknämnden, utreda förutsättningarna för foodboats
- Stockholms Hamn AB ska i samarbete med trafiknämnden och i samråd med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholm Business Region AB fortsätta arbetet med revidering av kajstrategin samt när den är beslutad påbörja dess implementering
- Stockholm Business Region AB ska tillsammans med Stockholms Hamn AB, kulturnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden genomföra en vattenfestival med fokus på hållbarhet och innovation i samband med Stockholm World Water Week 2022

### **Verksamheten 2022**

Med utgångspunkt i de utmaningar som Stockholms Hamn står inför och för att uppnå de tre uppsatta målen har nedanstående övergripande aktiviteter tagits fram för 2022. De övergripande aktiviteterna är en gemensam prioritering för hela bolaget och avdelningarna har i uppdrag att formulera egna konkreta aktiviteter som stödjer genomförandet.

Nöjda kunder:

- Säkerställa effektiva processer och nöjda kunder i färjesegmentet
- Utarbeta genomförande- och kommunikationsplan för ny kajstrategi
- Stärka partnerskap med kunder inom Sjöfartsstaden Stockholm

Goda affärer:

- Utarbeta smarta lösningar för effektivare verksamhet, stärkt innovationsförmåga och ökat intäktsfokus
- Aktivt arbeta för nya godsvolymer samt överflytt från väg till sjö och spår med särskilt fokus på Stockholm Norvik Hamn
- Implementera ett nytt budgetverktyg för att stärka ekonomi- och verksamhetsuppföljningen



Tydlig nytta:

- Utveckla Frihamnspiren på kort och lång sikt i samverkan med privata intressenter och övriga staden
- Genomföra kommunikationsstrategin för vår nya vision med nationella och internationella målgrupper
- Genomföra riktade satsningar för minskad klimatpåverkan med fokus på elektrifiering och arbetsmaskiner

## Stockholms Hamnar – budget helåret 2022 i sammandrag

- Intäkterna förväntas öka under nästa år till 718 Mkr (604 Mkr) men effekterna av Covid-19-pandemin kommer fortsatt påverka Stockholms Hamnars verksamhet.
- Det totala antalet passagerare förväntas under helåret 2022 uppgå till 7,9 miljoner (3,9 miljoner).
- Totalt väntas knappt en miljon passagerare komma via kryssningsfartyg jämfört med drygt 200 tusen under 2021.
- Den hanterade godsvolymen för helåret budgeteras till 9,2 miljoner ton (8,6 miljoner ton).
- Investeringsutgifterna för helåret beräknas till 350 Mkr (187 Mkr).

### Stockholms Hamnar i sammandrag

Koncernen	2022	2021	2020
	Budget	Prognos 2	Utfall
Omsättning, Mkr	718	604	628
Resultat efter finansiella poster, Mkr	-62	268	-122
Vinstmarginal, %	-9	44	-19
Godsomsättning, milj ton	9,2	8,6	8,4
Passagerare, milj	7,9	3,9	3,6
Investeringar brutto, Mkr	350	187	632
Soliditet, %	18	19	14
Genomsnittligt antal årsarbetare	130	128	164



## Budget 2022 - Marknadsförutsättningar

Covid-19 har förändrat situationen drastiskt för Stockholms Hamnars verksamhet. Färjetrafiken drabbas fortsatt hårt och den bedöms inte vara tillbaka på samma frekvens och kapacitet som innan pandemin bröt ut. Bolaget räknar dock med en återhämtning under 2022 i passagerartrafiken jämfört med 2021.

Godsvolymer har inte drabbats lika hårt av pandemin som passagerartrafiken. För 2022 förväntas en stark uppgång i godsvolymer i förhållande till föregående år tack vare ny hamnkapacitet i våra uthamnar.

Fastighetskunder har även de påverkats av pandemin. Många hyresgäster ser över sitt behov av lokaler, vilket gör att det förväntas en fortsatt rörlighet inom segmentet.

Covid-19 kommer att fortsätta ge negativa ekonomiska effekter under hela 2022 trots att Stockholms Hamnar ser en påbörjad återhämtning av passagerarantalet.

### Budget per verksamhetsområde

	Sjöfart		Fastighet	
	Bu 2022	P2 2021	Bu 2022	P2 2021
Hamnavgifter	435	293	0	
Hantering	40	36	0	
Hyror/Arrenden	0		165	201
Servicetjänster	47	26	6	8
Kajunderhåll och övr tjänster*	33	45	2	4
Interna intäkter admin och hyra	2	3	34	36
<b>Summa intäkter</b>	<b>557</b>	<b>404</b>	<b>207</b>	<b>248</b>
Driftskostnader	-216	-171	-71	-82
Personalkostnader	-96	-88	-9	-13
Underhållskostnader	-45	-34	-15	-14
Interna kostnader admin och hyra	-34	-38	-1	-1
<b>Summa kostnader</b>	<b>-391</b>	<b>-331</b>	<b>-96</b>	<b>-111</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>	<b>165</b>	<b>72</b>	<b>111</b>	<b>138</b>
Avskrivningar	-138	-136	-81	-94
<b>Rörelseresultat före overhead</b>	<b>28</b>	<b>-64</b>	<b>30</b>	<b>43</b>
Overhead*	-60	-49	-20	-21
(Varav avskrivning Overhead)	0	0	0	0
<b>Rörelseresultat före finansiella poster</b>	<b>-32</b>	<b>-113</b>	<b>10</b>	<b>22</b>
<i>Marginal</i>	-6%	-28%	5%	9%

\*I budget 2022 är fördelningen 75% sjöfart/ 25% fastighet (P2 2021 70% / 30%)



## Verksamhetsområde Sjöfart

### *Passagerare*

Pandemin fortsätter att påverka passagerarvolymerna och färjedestinationer även under 2022. Även om de flesta linjer som legat nere haft möjlighet att återupptas under andra halvan av 2021, så är det fortsatt låga volymer. Vissa linjer och fartyg kommer återigen att ha trafikuppehåll under delar av första kvartalet 2022.

I stort är det linjetrafiken till Helsingfors, Tallinn, Riga och St Petersburg från Stockholm som är hårdast drabbad. Trafiken till Polen och den inhemska trafiken till Gotland ser ut att vara tillbaka fullt ut under 2022 jämfört med situationen innan pandemin.

Den samlade lägesbilden som Stockholms Hamnar har för 2022, i samband med budgetprocessen, är att det finns en risk att samtliga linjer eventuellt inte är trafikerade förrän till påsk. Linjerna till Riga samt St. Petersburg ser ut att dröja längst.

En ny linje mellan Nynäshamn och Rostock med Hansa Destinations, ett dotterbolag till Rederi AB Gotland som också driver Destination Gotland, är på plats. Eventuellt öppnas ytterligare en ny linje under första kvartalet 2022, tanken är att denna linje däremot ska vara mer godsrelaterad.

Den internationella kryssningstrafiken ser ut att helt återhämta sig till antalet anlöp under 2022 jämfört med innan pandemin. En faktor i detta är att den amerikanska marknaden ser ut att kunna resa fullt ut till Sverige och Europa igen. Bokningsläget ser mycket bra ut för detta segment och Stockholms Hamnar ser också att säsongen förlängts med ett visst antal kryssningsanlöp även under vinterhalvåret.

Med beaktande av ovan budgeterar Stockholms Hamnar ett totalt antal passagerare på 7,9 miljoner för 2022. Detta är en ökning med 119 procent jämfört med 2020 års utfall och även 106 procent bättre än prognosen för 2021, men fortsatt cirka fyra miljoner färre passagerare än innan pandemin.

### *Färjepassagerare Stockholm*

Färjerederiernas passagerarvolymerna är fortsatt starkt påverkade av pågående pandemi även om fri rörlighet mellan grannländer nu är möjlig igen utan större restriktioner. Linjerna till Helsingfors och Tallinn har återupptagits, men med reducerad fartygskapacitet. Tallinnlinjen kommer dessutom att ha ett trafikstopp under viss tid under de fyra första månaderna 2022. Även Helsingforslinjen får reducerad trafik under första kvartalet då Tallink Silja gör trafikuppehåll med ett av två Helsingforsfartyg. Viking Line trafikerar initialt Helsingfors endast med ett fartyg då det andra fartyget som gick på samma linje såldes under 2021. Viking Line väntar leverans av sitt nya fartyg Glory som





kommer att ersätta Amorella på Åbolinjen. Detta beräknas ske den 1:a mars 2022. Glory vänder sig i första hand till den svenska marknaden med kvällsavgångar från Stockholm.

Trafikstart för linjerna till Riga och St. Petersburg beräknas ske kring påsk 2022. Rigalinjen kommer att trafikeras med reducerad fartygskapacitet. De under pandemin nya nationella resorna som både Tallink Silja och Viking Line introducerat kommer att fortsätta bedrivas under 2022.

Baserat på ovan och en fortsatt stor osäkerhet hur pandemin kommer att påverka resmöjligheter/resmönster budgeterar Stockholms Hamnar en passagerarvolym på 4,3 miljoner. Det är en ökning med 129 procent mot utfall 2020 och en ökning med 178 procent mot prognosen för 2021.

### ***Färjepassagerare Kapellskär***

Passagerarvolymerna i Kapellskär är begränsade då det i första hand är en godsrelaterad hamn. Däremot påverkar pandemin även dessa volymer då turistflödena under sommarmånaderna varit ett tillskott för flera rederier och Viking Line som trafikerar Mariehamn har tappat stora passagerarvolymmer på årsbasis.

Stockholms Hamnar ser nu en återhämtning även här för 2022 och budgeterar 842 tusen passagerare vilket är en ökning med 85 procent mot utfallet 2020 och en ökning med 55 procent mot prognosen för 2021.

### ***Färjepassagerare Nynäshamn***

Både den nationella och internationella trafiken till och från Nynäshamn har klarat sig förhållandevis bra gällande passagerarvolymerna under pandemin. För 2022 så räknar både Polferries, som trafikerar Polen, och Destination Gotland, som bedriver trafiken till Gotland, med att de är tillbaka på samma passagerarvolymerna som innan pandemin. Under 2021 startade dessutom Hansa Destinations linjetrafik till Rostock från Nynäshamn med varannandagstrafik initialt.

Detta sammantaget gör att Stockholms Hamnar budgeterar för drygt 1,5 miljoner passagerare. Det är 42 procent bättre än utfallet 2020 och tolv procent bättre än prognosen för 2021.

### ***Färjepassagerare Norvik***

Stockholm Norvik Hamn är likt Kapellskärs Hamn en mer godsrelaterad hamn. Stena Line som trafikerar Lettland har satt in större fartyg på linjen med både bättre gods- och passagerarkapacitet. Det är blygsamma passagerarvolymerna totalt sett, men baserat på att det blir möjligt med större turistflöden under sommaren budgeteras 230 tusen passagerare för 2022. Huvuddelen av dessa kommer med egna fordon eller med buss. Det är 47 procent bättre än utfallet 2020 och 39 procent bättre än prognosen för 2021.



## ***Internationella kryssningar***

Till skillnad från den linjebundna färjetrafiken ser den internationella kryssningsmarknaden ut att återhämta sig fortare än tidigare beräknat. För 2022, förutsatt att pandemin inte påverkar resmöjligheter framför allt från USA, räknar Stockholms Hamnar med att vara tillbaka på minst 2019 års antal anlöp till Stockholm och Nynäshamn. Däremot väntas kryssningsfartygen fortsatt en period under 2022 ha viss begränsad passagerarkapacitet.

Detta innebär att Stockholms Hamnar budgeterar för 982 tusen kryssningspassagerare totalt till båda hamnarna fördelat till 848 tusen till Stockholm och 134 tusen till Nynäshamn. Jämfört mot utfallet 2020 då Stockholms Hamnar hade 28 anlöp totalt med 40 tusen passagerare ger detta en uppgång med hela 2 369 procent och jämfört med prognosen för 2021 en uppgång på 351 procent.

## ***Gods***

Stockholms Hamnar budgeterar för att det kommer att omsättas totalt 9,2 miljoner ton gods under helåret 2022, vilket är en ökning med sju procent jämfört med prognosen för 2021. Den nya containerterminalen Stockholm Norvik Hamn har haft en tuff start med rådande pandemi och kraftigt höjda fraktpriser, trots detta budgeterar bolaget för en ökning av containervolymer under 2022 med närmare 19 procent jämfört med prognosen för 2021. Den nya Ro-Ro delen i Stockholm Norvik Hamn trafikeras numera av Stena Lines trafik till Ventspils, Lettland, som tidigare trafikerade Nynäshamn. Den nya infrastrukturen gör att kunden har valt att öka kapaciteten i Norvik, vilket Stockholms Hamnar tror kommer att leda till ökade godsmängder även på det rullande godset.

## ***Gods Stockholm***

Stockholms Hamnar budgeterar för snarlika volymer under 2022 som aviserats för prognosen 2021. Under 2021 har Stockholms Hamnar påbörjat hantering av projektlaster vilket även kommer att fortsättas under 2022. Bulkvolymerna förväntas marginellt minska i Stockholm under 2022.

## ***Gods Kapellskär***

Kapellskärs Hamn är den hamn inom koncernen, som står för den största andelen av färjegodset. Kapellskär är också den av hamnarna som har ökat mest i godsvolym under 2021 jämfört med föregående år. Den största fraktkunden Finnlines kommer att sätta in nytt tonnage vilket möjliggör ytterligare större godsmängder. Stockholms Hamnar budgeterar för en fortsatt positiv utveckling i Kapellskär.

## ***Gods Nynäshamn***

Nynäshamns Hamn är den hamn i koncernen med lägst godsvolymer. Positivt är att det nya rederiet Hansa Destinations har valt att börja trafikera Nynäshamn för sin trafik till



Rostock. Samtidigt har Stena Line flyttat sin trafik från Nynäshamn till Norvik. På totalen så budgeteras det för en ökning i godsmängder under 2022.

### ***Gods Norvik***

Stockholm Norvik Hamn öppnade för containerverksamhet i maj 2020. Samtliga av de rederier som trafikerade Frihamnen fortsatte initialt att trafikera Stockholm Norvik Hamn. Dock har X-press Feeders, på grund av vikande volymer, valt att pausa sina direktanlöp till Norvik. Däremot kommer deras containervolymer att skeppas med Unifeeder som tillsammans med MSC har direktanlöp till Norvik. Sammantaget budgeterar Stockholms Hamnar för en ökning av containervolymer under 2022. Gällande den viktiga Ro-Ro trafiken i Stockholm Norvik Hamn så har infrastrukturen möjliggjort för Stena Line att planera för nytt större tonnage under 2022. Bolaget budgeterar således för en ökning med åtta procent jämför med prognosen för 2021 för trafiken till Ventspils, Lettland.

### ***Innerstad- och skärgårdstrafik***

Stockholms Hamnar ansvarar för stora delar av innerstadens kajer och hyr ut och förvaltar platser till ett stort antal kunder inom skärgårdstrafik, fritidsfartyg, kommersiella stillaliggande fartyg samt övrig verksamhet. Skärgårdstrafiken trafikeras av ett 15-tal rederier och de stillaliggande kommersiella fartygen är drygt 40 stycken.

Segmentet kvarstår fortsatt med sina intäkter och förväntas följa KPI då möjligheterna till ökad intjänning i ett kortare tidsperspektiv är begränsad, då etablering av nya publika verksamheter generellt kräver bygglov vilket inte medges i flertalet av gällande detaljplaner.

Under 2021 har några aktörer utökat sina arrendeområden och det tillkom en verksamhet i form av en ambulerande padelbana på vattnet som planeras att genomföras även under 2022. En ny detaljplan för Norr Mälarstrand har vunnit laga kraft vilket ökar intjäningsmöjligheterna vid kajen framöver.

Antalet besökande yachter förväntas under 2022 återigen närma sig den nivån vi hade innan pandemin.

## **Verksamhetsområde Fastigheter**

### ***Lokalintäkter***

De budgeterade lokalhyresintäkterna för 2022 om knappt 122 Mkr är en minskning med 20 Mkr, motsvarande 14 procent, jämfört med prognosen för 2021. Minskningen består först och främst av förlorade hyresintäkter på grund av avyttringen av icke-strategiskt viktiga byggnader i månadsskiftet april/maj 2021. Vad som däremot påverkar



hyresintäkterna positivt är att Stockholms Hamnar 2022 inte kommer att behöva bevilja hyresstöd samt reducera hyror, såsom gjordes 2021. Detta förbättrar lokalhyresintäkterna med fyra Mkr. Vidare kommer Stockholms Hamnar ha högre hyresintäkter för inflyttade hyresgäster jämfört med avflyttade, vilket förbättrar intäkterna med två Mkr. Uppräkning av hyror med KPI ger ytterligare två Mkr.

### ***Markintäkter***

De totala arrendeintäkterna beräknas hamna på nära 44 Mkr i budgeten vilket är en minskning med 16 Mkr, motsvarande 27 procent, jämfört med prognosen för 2021. Förändringen beror uteslutande på det nya markavatalet som kommer att tecknas med exploateringsnämnden och som träder i kraft den 1 januari 2022 och som innebär närmast en halvering av arrenderad markyta.

### ***Frihamnen, Värtahamnen och Innerstad***

Mot bakgrund av ovan beskrivna förändringar gällande fastighetsbestånd och arrenderad mark, kommer den nya intäktsnivån i Frihamnen och Värtan landa på knappt 144 Mkr i budgeten 2022 jämfört med 181 Mkr i prognosen 2021, en minskning om 20 procent.

### ***Kapellskär, Nynäshamn och Norvik***

I Kapellskär och Nynäshamn ligger intäkterna i stort sett oförändrade. Stockholms Hamnar hade dock en positiv engångseffekt i prognosen för 2021 gällande avyttring av byggnader i Kapellskär, vilken inte kommer att finnas med 2022. Däremot antas det rörliga arrendet i Stockholm Norvik Hamn öka 2022.

### ***Vakansgrad***

Vakansgraden beräknas ligga på drygt 16 procent i början av 2022, och kommer att minska något under året för att uppgå till 13 procent vid utgången av 2022. Den höga vakansgraden i början av året beror på att större hyresgäster har flyttat ut ur magasin 3 under 2021 samt att vakansgraden var lägre i de byggnader som såldes under samma år vilket ökar vakansgraden av det kvarvarande beståndet. Minskningen av vakansgraden under 2022 beror på att Stockholms Hamnar har några potentiella hyresgäster på väg in i några av de tomma lokalerna i Frihamnsområdet.

### ***Inriktning***

För att nå långsiktiga intäktsmål är inriktningen att fortsätta arbetet med att förädla de stora magasinerna i Frihamnen. I kölvattnet av pandemin märks en stor omställning av verksamhetslagen i Frihamnen och med ett märkbart intresse för tre typer av lokalslag, lätt industri, innerstadslogistik, samt mindre till medelstora kontor med tillhörande produktionsytor/showroom. I Frihamnen finns stor potential att generellt öka fastighetsvärden och hyresnivåer genom att arbeta med uthyrningar mot nämnda nischer och klusterföring.



## Investeringar och underhåll – totalt för koncernen

### Investeringar

Stockholms Hamnar genomför ett antal projekt för att möta regionens behov av effektiv hamnkapacitet i ett långt perspektiv. Investeringsnivån för 2022 beräknas enligt kommunfullmäktiges budget att uppgå till totalt 350 Mkr i koncernen. 50 Mkr av den totala investeringen avser projektet Norvik Hamn. 277 Mkr avser övriga anläggnings- och fastighetsprojekt samt nästan 23 Mkr i maskiner och inventarier. Investeringarna som ska göras i maskiner och inventarier gäller främst inköp av truckar med bättre miljöprestanda i samtliga uthamnar, dessa har tidigare leasats.

Efter cirka tio år med tunga investeringar kommer nu en period med lägre investeringsnivå. Inriktningen är att investeringarna framöver ska finansieras av kassaflödet i största möjligaste mån från den egna löpande verksamheten.

För att ge förutsättningar till kloka prioriteringar av vilka investeringar som ska genomföras samordnas alla investeringar över två Mkr i ett investeringsråd. Rådet har som främsta uppgift att vara rådgivande åt VD, som ytterst har beslutsrätten för projekt upp till tio Mkr. För alla projekt skapas ett projektdirektiv med fakta om projektet och för alla projekt över två Mkr görs en investeringskalkyl. När projekten är avslutade återrapporteras de till investeringsrådet med förklaringar på eventuella avvikelser.

### *Stockholm Norvik Hamn*

Byggstart för projektet, Norvik Hamn, skedde den 16 september 2016. Arbetet med den nya hamnen avslutas under 2020 då en ny containerhamn tagits i drift och opereras av vår samarbetspartner Hutchison Ports Sweden AB från juni. RoRo-hamnen har också tagits i drift, men under hösten 2020. De 50 Mkr som beräknats för Norvik under 2022 avser kostnader som släpar från tidigare år, och innebär ingen fördyrning i projektet.

Utöver själva utvecklingsprojektet har det budgeterats 55 Mkr för andra projekt, där en stor del avser en investering för en övre ramp i roro-delen, inköp av truckar samt investering i en elanslutning för Stena. Det är också budgeterat för diverse driftsättningsarbeten i Norvik efter att projektet har slutförts.

### *Stockholm*

De största investeringarna som ska göras i Stockholm under 2022 på fastighetssegmentet avser främst hyresgäst Anpassningar i magasin 2 och 3. En av de största investeringarna på anläggningssidan är fortsättning på projektet som avser upprustning av Stockholm Exergis kaj i Värtahamnen. Även EU-projektet för elanslutningarna i Stadsgården tar upp en stor del av investeringsbudgeten för 2022. Projektet finansieras till viss del av EU som står för 20 procent, tillsammans med bidrag från Klimatklivet som bidrar med ytterligare



40 procent. Det kommer även genomföras lite spontbyten på Viking östra samt en renovering av Munkbrokajen. Den totala investeringsnivån i Stockholm beräknas uppgå till nästan 141 Mkr under budgetåret 2022.

### ***Kapellskär***

Investeringarna i Kapellskärs Hamn beräknas uppgå till drygt 87 Mkr under 2022. Det är främst två större projekt som tar upp en större del av investeringsbudgeten i hamnen. Det första genomförs för att kunna ta emot Finnlines nya fartyg år 2023, där Stockholms Hamnar kommer få bidrag på 30 procent från EU samt ett visst bidrag från Klimatklivet för att genomföra projektet. Projektet kommer genomföras i ett samarbete med Nådendals Hamn och projektet innefattar bland annat installation av en automatisk förtöjningsanordning samt nytt passagerartorn. Det andra stora projektet under 2022 avser utveckling av kajlägena i Kapellskär, för att kunna ta emot större fartyg i hamnen och följa utvecklingen. Båda projekten har pågått även under 2021 och kommer löpa under hela 2022 också. Av investeringsbudgeten om 87 Mkr utgörs nästan åtta Mkr av inköp av terminaltruckar som bolaget idag leasar.

### ***Nynäshamn***

Investeringsnivån i Nynäshamn ligger på 17 Mkr i budgeten för 2022. Det största projektet under året kommer vara ett fastighetsprojekt som genomförs för att göra en anpassning i terminalen för den nya Hansalinjen. Det kommer också genomföras en anpassning på anläggningssidan för Hansa. I övrigt är det en del mindre projekt som kommer genomföras exempelvis dagvattenrening, flytt av kryssningsbod samt investering i skadeportaler som idag saknas.



<b>Projektnr</b>	<b>Investeringar koncernen budget 2022, Mkr</b>	<b>&gt; 2 Mkr</b>
65*	Stockholm Norvik Hamn	50,0
60186	Överdel ramp RoRo SNH	42,5
69022	INV Utveckling K4/K5	42,0
50256	INV utbildningslokal Magasin 3	30,0
69020	EU-projekt Superstar Kapellskär	26,0
60169	EU-projekt elanslutning SH	24,0
60211	INV Renovering Munkbrokajen	8,0
60156	Viking Östra, spontbyte mm	8,0
50265	INV Hansa Terminal NH	8,0
60182	Utredning & Projektering Söder Mälarstrand	5,0
60208	INV Kajrep Klara mälarstrand	5,0
50246	Lokaler under Slussenbron	4,0
60206	INV Kryssningsanpassning kaj 5	4,0
60230	INV Belysning Kaj 5	3,5
69029	INV Asfalt A-plan KH	3,5
60184	INV VA för kryssning kaj 5	3,0
60046	NH Dagvattenrening område G & I	3,0
50260	INV HGA Kontor Awake Boards AB Mag 5	2,7
69027	INV Flytt av omlastningsyta KH	2,5
60241	INV Solceller +50% innan 2025	2,0
60203	NYB Elanslutning Stena kaj 5 SNH	2,0
60232	ROT Ombyggnad Tullfiltret SNH	2,0
60234	ROT Anpassning Hansa	2,0
69030	INV Skärmtak A-plan KH	2,0

## Underhåll

För 2022 planeras underhållsarbeten i anläggningar och byggnader för totalt 60 Mkr. Stockholms Hamnar fortsätter att bidra till Stockholm stads upprustning av innerstadskajerna. Underhållsbudgeten för 2022 är tio Mkr högre än för 2021, då kostnaderna sänktes på grund av Covid-19, vilket gjorde att Hamnen prioriterade det mer akuta underhållet. Underhållsbudgeten för anläggningar uppgår till 45 Mkr och för byggnader 15 Mkr. Till 2022 har underhåll på elsystem fått lite större utrymme än tidigare då det varit eftersatt. Underhåll på kaj och hamnplan ökar också till 2022, vilket beror på att trafiken förväntas närma sig ett normalläge. Bland annat kommer det genomföras linjemålningar på hamnplan. När det kommer till fastighetsunderhållet så är det största planerade underhållet renovering av fasad på magasin 3, som skjutits på i tiden.

### Underhåll - budget 2022 (Mkr)

	<b>Stockholm</b>	<b>Kapellskär</b>	<b>Nynäshamn</b>	<b>Norvik</b>	<b>Totalt</b>
Anläggningar	<b>31,0</b>	<b>4,8</b>	<b>5,0</b>	<b>4,2</b>	<b>45,0</b>
Byggnader	<b>9,2</b>	<b>3,1</b>	<b>1,7</b>	<b>1,0</b>	<b>15,0</b>
<b>Totalt koncernen</b>	<b>40,2</b>	<b>7,9</b>	<b>6,7</b>	<b>5,2</b>	<b>60,0</b>



## Ekonomisk översikt budget 2022

	2022 Budget	2021 Prognos 2	2020 Utfall	2019 Utfall	2018 Utfall
<b>Volym</b>					
Omsättning, Mkr	718	604	628	889	866
Förändring, %	19	-11	-29	3	1
Godsomsättning, milj ton	9,2	8,6	8,4	9,3	9,6
Passagerare, milj	7,9	3,9	3,6	12,1	12,1
Investeringar, Mkr	350	187	632	1 289	1 141
<b>Lönsamhet i rörelsen</b>					
Resultat efter finansiella int o kost, Mkr	-62	268	-122	92	93
Vinstmarginal, %	-9	44	-19	10	11
<b>Avkastning</b>					
Avkastning totalt kapital, %	0	4	-1	2	3
Balansomslutning, Mkr	6 987	6 918	7 331	6 795	5 718
<b>Finansiell ställning</b>					
Nettoupplåning, Mkr	5 350	5 350	5 937	5 406	4 385
Synlig soliditet, %	18	19	14	15	16
Självfinansieringsgrad, %	46	270	12	18	19
<b>Personal</b>					
Medeltal anställda	130	128	164	189	187
Omsättning per anst, Mkr	6	5	4	2	5
Lönekostnad/omsättning, %	20	24	26	20	20

### Rörelsens intäkter

Totalt beräknas koncernens omsättning uppgå till 718 Mkr för år 2022, vilket är 114 Mkr bättre än prognosen för 2021 och 90 Mkr bättre än utfallet 2020. Jämförs det med ett normalår innan Covid-19 så är omsättningen 171 Mkr lägre under 2022 jämfört med 2019. Däremot så beror inte hela minskningen på Covid-19 utan bland annat på att Stockholms Hamnar har sålt delar av sitt byggnadsbestånd samt lämnat ifrån sig mark vilket påverkar hyror och arrende med en minskning på 73 Mkr. Stor osäkerhet råder på intäktssidan då Stockholms Hamnar ser att Covid-19 kommer att påverka intäkterna även under 2022. Ökningen av intäkter avser sjöfartssegmentet och beror både på nya godslinjer samt en ökning av den passagerarberoende färje- och kryssningstrafiken. För kryssningstrafiken räknar Stockholms Hamnar med att vara tillbaka på 2019 års nivåer och antalet kryssningsanlöp förväntas bli 282 stycken, men med lägre antal passagerare än normalt.





Godset beräknas landa på 9,2 miljoner ton under 2022 vilket är en ökning med 0,6 miljoner ton mot prognosen för 2021. Huvuddelen av ökningen kommer från Nynäshamns Hamn samt i Stockholm Norvik Hamn i form av färjegods.

Hanteringsintäkterna ökar med fyra Mkr under 2022 jämfört med 2021. Ökningen beror på att Kapellskärs Hamn har stuveritjänsterna för Viking Lines räknat på ett helår under 2022 samt att hanteringen i Norvik ökar i och med bland annat pappersstuffning.

Minskningen av hyresintäkterna på grund av avyttringen av ej strategiskt viktiga byggnader dämpas marginellt i och med att inget hyresstöd beräknas att beviljas samt att intäkterna är högre för de nya hyresgästerna kontra avflyttade, vilket förbättrar intäkterna. Markintäkterna minskar även på grund av det nya markavtalet som börjar gälla 2022. Hyror och arrende minskar med 36 Mkr i budgeten jämfört med prognosen 2021.

### ***Rörelsens kostnader***

Totalt ökar kostnaderna i budgeten med drygt 46 Mkr mot prognosen för 2021 och 38 Mkr högre än utfallet 2020. Ökningen under 2022 beror till största del på kostnader direkt kopplade till den ökade verksamheten som följs av att passagerartrafiken närmar sig ett normalläge.

De budgeterade driftkostnaderna ökar med 43 Mkr jämfört med prognosen för 2021. Orsaken till ökningen kan förklaras med ökade serviceintäkter på 19 Mkr vilket påverkar kostnaderna med motsvarande belopp. Driftkostnaderna ökar även på grund av att Stockholms Hamnar räknar med att ha ett stort antal kryssningsanlöp som genererar samma nivå av kostnader men dock inte lika höga intäkter som ett normalår, då antalet passagerare är färre på fartygen. Andra driftkostnader under 2022 som är nämnvärda avser Marinens 500-års jubileum, Vattenfestival i Stockholm i samband med World Water Week samt det utökade samarbetet med Stockholm Business Region med syfte att marknadsföra Stockholm som destination på de finska samt baltiska marknaderna. Under 2021 redovisade även Stockholms Hamnar en vinst från försäljning av anläggningstillgångar, vilket drar ner driftkostnaderna under innevarande år med 17 Mkr.

Personalkostnaderna för 2022 beräknas öka med fem Mkr. Ökningen beror till största del på ett ökat antal anställda då ett antal rekryteringar har skett i slutet av 2021 och ytterligare några under 2022. Extrapersonal under sommarmånaderna kommer även att utökas jämfört med 2021 då kryssningssäsongens antal anlöp blir som ett normalår. Stockholms Hamnar ser även en liten ökning på utbildning och konferens inom företaget.

Underhållskostnaderna förväntas 2022 öka med totalt elva Mkr vilket är enligt plan då underhållet måste ökas upp igen efter Covid-19 för att undvika att underhållsskulden



ökar. Under 2020 och 2021 pausades flertal underhållsprojekt på grund av Covid-19 samt personalbrist.

Avskrivningarna i budget 2022 minskar totalt med 13 Mkr jämfört med prognosen för 2021. Minskningen kan härledas helt och hållet till försäljningen av delar av hamnens byggnadsbestånd. Minskningen relaterad till byggnadsförsäljningen är större än 13 Mkr men under 2022 kommer färdiga projekt att aktiveras vilket ökar avskrivningarna.

### **Resultat efter finansnetto**

Koncernens resultat efter finansnetto beräknas till minus 62 Mkr, vilket uppfyller ägarkravet för 2022 som är minus 67 Mkr.

### **Finansiering och kassaflöde**

Stockholms Hamnars kreditlimit kommer att ligga kvar på 7 000 Mkr. Nettoupplåningen bedöms uppgå till 5 350 Mkr den 31 december 2022. Upplåningen förväntas i stort sett bli oförändrad under 2022 jämfört med 2021.

Totalt bedöms räntan under 2022 uppgå i snitt till 0,72 procent vilket medför att vi har räntekostnader på 40 Mkr. Det ska jämföras med en beräknad genomsnittlig ränta på 0,67 procent för 2021.

### **Personal**

Antalet månadsanställda vid årets slut 2022 förväntas uppgå till 130. Det är en ökning med två personer från det förväntade antalet månadsanställda vid årsbokslutet 2021. Ökningen består av rekrytering av elektriker i Stockholm Norvik Hamn, en projektledare på anläggningssidan, en ekonom, en säkerhetsspecialist samt att två personer som slutar vid årsskiftet 2021/2022.

### **Resultat per hamn, Mkr**

	Stockholm		Kapellskär		Nynäshamn		Norvik	
	Bu-22	P2-21	Bu-22	P2-21	Bu-22	P2-21	Bu-22	P2-21
<b>Rörelsens intäkter totalt</b>	<b>464</b>	<b>385</b>	<b>113</b>	<b>108</b>	<b>70</b>	<b>53</b>	<b>78</b>	<b>65</b>
<b>Rörelsen kostnader</b>								
Övriga externa kostnader	-250	-215	-29	-28	-30	-25	-23	-23
Personalkostnader	-61	-60	-20	-19	-7	-6	-11	-11
Avskrivningar	-94	-107	-33	-32	-20	-19	-69	-70
<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>-404</b>	<b>-382</b>	<b>-82</b>	<b>-79</b>	<b>-57</b>	<b>-50</b>	<b>-103</b>	<b>-104</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>60</b>	<b>4</b>	<b>31</b>	<b>29</b>	<b>13</b>	<b>3</b>	<b>-25</b>	<b>-39</b>
<i>Rörelsemarginal</i>	13%	1%	27%	26%	19%	6%	-32%	-60%



## Resultaträkningar, Mkr

	Koncernen	
	2022	2021
	Budget	Prognos 2
Hamnavgifter	435	293
Hantering	40	36
Hyror/Arrenden	165	201
Servicejänster	53	34
Övriga intäkter	25	39
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>718</b>	<b>604</b>
Underhåll	-60	-49
Driftskostnader	-313	-271
Personalkostnader	-147	-142
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-520</b>	<b>-461</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>	<b>198</b>	<b>143</b>
Avskrivningar	-220	-233
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-22</b>	<b>-90</b>
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>		
Ränteintäkter	0	0
Räntekostnader	-40	-38
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-62</b>	<b>-128</b>
Extraordinära poster	0	396
<b>Resultat före dispositioner</b>	<b>-62</b>	<b>268</b>

## Balansräkningar, Mkr

	Koncernen	
	2022	2021
	Budget	Prognos 2
Anläggningstillgångar	6 839	6 709
Omsättningstillgångar	149	210
<b>Summa tillgångar</b>	<b>6 987</b>	<b>6 918</b>
Eget kapital	1 215	1 279
Minoritetsintresse	27	26
Avsättningar	61	28
Kortfristiga skulder	5 684	5 585
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>6 987</b>	<b>6 918</b>



***Bilaga***

Bilaga; Styrelsetabell Budget 2022 Stockholms Hamnar

Bilaga; ILS Verksamhetsplan 2022 Stockholms Hamnar

Bilaga; Innovationssatsningar 2022 Stockholms Hamnar

Bilaga; VP-informationssäkerhet Stockholms Hamnar