

Budget 2023

Stockholms Hamnar

2022-12-14





Stockholms Hamnar

Bolaget medverkar till att säkerställa och utveckla goda förutsättningar för sjöfarten, besöksnäringen och regionens varuförsörjning för att därigenom främja regionens utveckling och hållbara tillväxt samt därtill hörande landinfrastruktur för att nå största nytta i investeringarna. Stockholms Hamnar bedriver verksamhet i Stockholm, Kapellskär och Nynäshamn, inklusive godshamnen Stockholm Norvik Hamn.

Vision och övergripande mål

I maj 2021 lade styrelserna inom koncernen Stockholms Hamnar fast **Vision 2035 – En hamn i rörelse** som ska ge riktning för verksamheten under kommande år. 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 Stockholms Hamnar arbeta tillsammans med andra för att hitta lösningar som gör att vår verksamhet kan fortgå samtidigt som samhällets övriga krav kan tillgodoses. Ett centralt område i visionen är att hamnarna behöver samexistera med den omgivande kommunen på bästa möjliga sätt. Ledord och utgångspunkter i den nya visionen för Stockholms Hamnar är därmed **modern, lönsam och levande**.

Vidare bryts visionen ner i fyra övergripande företagsmål avseende **nöjda kunder, goda affärer, tydlig nytta och attraktiv arbetsplats**. Företagsmålen stöds av ett antal företagsövergripande aktiviteter och följs upp genom ett antal särskilt viktiga indikatorer/KPI:er.

Inriktningsmål 2023 och ägardirektiv 2024-2025

- Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden
- Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder till en rättvis klimatomställning
- Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla

Bolagets mål och uppgifter

Stockholm är en sjöfartsstad och hamnarna utgör ett viktiga gods- och logistiknav för Mälarenregionen. Stockholms Hamn AB har, som en av världens största passagerarhamnar med 16 miljoner passagerare ett normalår, också en viktig roll i besöksnäringen när det gäller passagerar- och kryssningstrafiken i Östersjön.

Bolagets anläggningar utgör porten till Stockholm för besökarna och det är viktigt att dessa är trygga, tillgängliga och välkomnande. Hamnarna i Stockholm är betydelsefulla för omställningen till en mer hållbar transportsektor. Hamnens verksamhet ska vara ett föredöme och stimulera klimatsmarta lösningar hos kunder, bland annat vid den nya godshamnen Stockholm Norvik Hamn. Det är också prioriterat att minska utsläppen från fartyg som ligger i hamn i Stockholm, inte minst genom att möjliggöra elanslutningar.



Stockholms Hamnar fullgör sin uppgift genom att säkerställa en väl fungerande hamnverksamhet och förvaltning av kvarvarande byggnader i Stockholm, Nynäshamn, inkl Norvik, och Kapellskär.

Stockholms Hamn AB ska medverka till att uppnå ett klimatpositivt Stockholm år 2030 samt 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.

Bolagets anläggningar utgör porten till Stockholm för besökarna och det är viktigt att dessa är trygga, tillgängliga och välkomnande.

Ägardirektiv 2023-2024 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.

Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden

- Bidra till tillskapandet av fler badplatser i Stockholm

Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder till en rättvis klimat-omställning

- tillsammans med kommunstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsnämnden identifiera klimatrelaterade sårbarheter i sin verksamhet och ta fram kostnadseffektiva förebyggande åtgärder
- samverka med regionen kring planering för utökat kollektivt resande på stadens vatten samt kring förbättrad sammanbindning mellan olika färdslag
- utreda vilka åtgärder som bör genomföras för att bidra till en utveckling mot fossilbränslefri sjöfart
- skapa förutsättningar för utbyggnaden av kollektivtrafik på vatten, i samråd med Region Stockholm
- öka den fysiska tillgängligheten vid hamnens verksamhetsområden
- i genomförandet av *Kajstrategi för Stockholms stad* tillsammans med berörda nämnder sträva efter att effektivt och serviceinriktat möta intresset för etableringar och deltagande i utvecklingen av stadens kajer
- i samverkan med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och trafiknämnden bidra till genomförandet av Stockholms stads kajstrategi med särskilt fokus på att skapa förutsättningar för stadsliv och rekreation utmed Söder Mälarstrand
- arbeta för att minska ljudstörningar i syfte att främja hamnnära stadsutveckling



- inom ramen för svenskt och europeiskt klimatkontrakt 2030 arbeta med utvecklade samarbeten, innovativa arbetssätt och en ökad externfinansiering från staten och EU för att åstadkomma en snabbare klimatomställning
- fortsätta arbetet med miljödifferentering av hamnavgifter och stimulera och underlätta elanslutning av färjor och kryssningsfartyg i hamn
- arbeta för att möta en ökad efterfrågan av laddstationer för den kommersiella sjötrafiken
- arbeta för en ökad återvinning av avfall och för att användningen av plast ska minska
- fortsätta arbetet med energieffektivisering och utveckling av den egna produktionen av energi
- bistå i trafiknämndens uppdrag med elektrifiering av transportsektorn, bland annat genom Elektrifieringspakten
- fortsätta verka för att genom stärkt sjöfart avlasta vägnätet från transporter på land, till exempel genom arbetet med insjöfart till Mälardammar AB
- verka för bättre tågtrafikmöjligheter till och från Norvik
- aktivt delta i arbetet med internationella miljööverenskommelser och standardiseringar

Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla

- fortsätta arbetet med att utveckla och förädla bolagets fastigheter, vårda byggnader som har kulturhistoriska värden, samt effektivisera driften av byggnader och anläggningar
- skapa goda förutsättningar för att kryssningstrafiken fortsatt ska kunna utvecklas och vara en del av tillväxten för regionen tillsammans med Stockholm Business Region AB
- medverka till att stadens mål om bostadsbyggande uppfylls samtidigt som den rörliga sjötrafiken och möjligheten att utveckla hamnverksamheten för transport- och besöksnäring värnas
- i samverkan med exploateringsnämnden utreda sitt långsiktiga behov av hamnkapacitet i Stockholm i syfte att säkra sjöfartens behov, öka kollektivtrafiken på vatten och bidra till stadsutveckling. Utredningen ska inkludera möjligheter att utveckla och tillgängliggöra Masthamnen.
- medverka till planering och genomförande av aktiviteter inom ramen för Stadshusets hundraårsjubileum 2023
- tillsammans med Stockholm Business Region AB marknadsföra Stockholm som destination på de finländska och baltiska marknaderna

Stockholms Hamnars KF-aktiviteter

Vid sidan av ägardirektiven beslutar kommunfullmäktige om aktiviteter som ska utföras under året av Stockholms Hamnar tillsammans med andra verksamheter inom Stockholms stad. För 2023 gäller nedanstående KF-aktiviteter.



- Idrottsnämnden, kulturnämnden, trafiknämnden, Stockholms Hamn AB och Kulturhuset Stadsteatern AB ska medverka till planering och genomförande av aktiviteter inom ramen för Stadshusets hundraårsjubileum 2023
- Kommunstyrelsen ska tillsammans med idrottsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, stadsdelsnämnderna och Stockholms Hamn AB planera för inrättandet av fler strand- och bryggbad där det är lämpligt och kartlägga möjligheterna att anlägga fler vinterbadplatser med möjlighet till bastubad
- Exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter AB, Mässfastigheter AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB, Stockholms Hamn AB, Stockholms Stads Parkerings AB och S:t Erik Markutveckling AB ska redovisa arbetet i enlighet med målen för elektrifiering
- Exploateringsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden och Stockholms Hamn AB ta fram en stadsövergripande masshanteringsstrategi
- Trafiknämnden ska i samråd med stadsdelsnämnderna och Stockholms Hamn AB samordna implementeringen av lagändringar gällande nedskräpningsavgifter och producentansvar för tobaksvaror
- Nämnder och bolagsstyrelser ska säkerställa att det finns resurser och kompetens tillgängliga i den utsträckning som krävs för att möta den kraftigt ökande ambitionshöjningen i arbetet med att utveckla en sammanhållen beredskap för framtida kriser och civilt försvar, både i den egna verksamheten och inom ramen för en stadsövergripande samverkan
- Nämnder och bolagsstyrelser ska under ledning av kommunstyrelsen medverka i upprättandet av stadens krigsorganisation och dess bemanning
- Kommunstyrelsen ska i samråd med idrottsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsdelsnämnderna, trafiknämnden och Stockholms Hamn AB utreda för- och nackdelar med att avskaffa det generella badförbudet och istället införa badförbud på lämpliga platser

Stockholms Hamnars verksamhet 2023

Det säkerhetspolitiska läget och medföljande ökade bränslepriser påverkar Stockholm Hamnars kunders verksamhet starkt under 2023. Pandemin fortsätter att påverka sjöfarten och då främst den mer passagerarrelaterade färjetrafiken. Det osäkra omvärldsläget har en betydande inverkan på verksamheten.

Följande övergripande aktiviteter har tagits fram för Stockholms Hamnar 2023. Aktiviteternas syfte är att de ska bidra till att de fyra långsiktiga målen för Stockholms Hamnar uppnås. Aktiviteterna är en gemensam prioritering för hela bolaget och avdelningarna har i uppdrag att formulera egna konkreta aktiviteter som stödjer genomförandet. Nedan beskrivs de viktigaste.



Nöjda kunder:

- Aktivt arbete för nya godsvolymer och överflytt från väg till sjö och spår med särskilt fokus på Stockholm Norvik Hamn. Jobba för att utöka antalet tågagnar
- Identifiera och åtgärda V/A- samt sopheringsproblematik för våra innerstads-kunder, med syfte moderna och fungerande anläggningar
- Firandet av Kapellskär Hamn – Hamnens dag

Goda affärer:

- Effektivisera bevakningen av våra hamnar- genom att utreda bemanningsstruktur och eventuell växling till teknisk övervakning
- Arbeta med att få till en ny linje till Värtaterminalen - dialog både med nya och befintliga kunder
- Söka nya möjligheter i användningen av ITS, Hamnens digitala logistikverktyg, som t ex effektivare flöden på hamnplan och automatisk incheckning
- Optimering av hamnytan i Nynäshamn för Destination Gotlands och Hansa Destinations incheckade enheter
- Öka antalet trailerplatser på befintlig yta i Norvik
- Löpande arbete med Stockholms Hamnars mark- och driftavtal
- Implementera och säkerställa det nya prognosverktyget Hypergene

Tydlig nytta:

- Runt om i Östra Mälardalen har det initierats projekt där koldioxid ska fångas in från olika verksamheter. Syftet är att minska halten koldioxid i atmosfären. Hamnens aktivitet är att verka för att Norvik blir ett nav för dessa transporter
- Upprätthålla säkra farleder - Fjärrövervakning av statusen på SSA (sjösäkerhets-anordning). Bojar och prickar. Pilot om tre utvalda objekt. Minska antalet akut avhjälpande underhållsinsatser
- Öka kunskapen om fartygsbuller från färjor och kryssningsfartyg

Attraktiv arbetsgivare:

- Säkerställa Stockholms Hamnar som en attraktiv arbetsplats genom att se över anställningsförmånerna, utveckla introduktion vid nyanställning samt tillsammans med enhet Kommunikation arbeta för att hålla visionsfrågorna aktuella hos chefer och medarbetare.

Stockholms Hamnars miljöarbete

Stockholms Hamnar arbetar aktivt, långsiktigt och strategiskt för en hållbar hamnverksamhet och sjöfart. Miljöarbetet är en integrerad del av den dagliga verksamheten och Stockholms Hamn AB är miljöcertifierat enligt ISO 14001.



För Stockholms Hamnar är det viktigt att förbättra miljöprestandan inom den egna verksamheten och samtidigt samarbeta med rederier, hyresgäster och andra intressenter för att bidra till att också minska deras miljöpåverkan samt för att främja en energi- och miljöeffektiv sjöfart i Stockholms- och Östersjöregionen.

Utgångspunkter för miljöarbetet är identifierade betydande miljöaspekter, ägardirektiv och Stockholms stads gällande miljöprogram med tillhörande handlingsplaner. För verksamheten har en miljö- och klimathandlingsplan beslutats av styrelsen. Syftet med planen är att lägga fast en riktning på medellång och lång sikt, med milstolpar på vägen, som sedan konkretiseras i de årliga verksamhetsplanerna och budgetbesluten. Miljö- och klimathandlingsplanen omfattar följande målområden:

- Minskad klimatpåverkan och lägre utsläpp till luft 2040
- Minskade negativa effekter av ljudnivåer Löpande
- Inga utsläpp av fossil koldioxid från truckverksamhet 2025
- Helt fossilfri egen verksamhet 2030
- Effektivare energianvändning i anläggningarna 2027 (-10 %)
- Ökad återvinning av avfall 2027 (85 %)
- Hållbar mottagning av svart- och gråvatten Löpande

Inom ramen för ovanstående planeras aktiviteter för 2023 gällande bland annat fortsatt utbyggnad av elanslutning av fartyg vid kaj, utveckling av miljöincitament, dialog med kunder och andra aktörer kring elektrifiering och alternativa bränslen för att uppnå en fossilbränslefri sjöfart och hamnplan, förutsättningar för ökad kollektivtrafik på vatten, minskade ljudstörningar från hamnverksamhet och sjöfart, fortsatt energieffektivisering och ökad återvinning av avfall.

Samverkan med andra aktörer nationellt och internationellt samt ett innovativt angreppssätt är viktiga framgångsfaktorer. Även fortsatt stöd i form av extern finansiering från staten och EU är nödvändigt för att kunna uppnå tydliga miljöförbättrande resultat.



Budget helåret 2023 i sammandrag

- Intäkterna förväntas öka under nästa år till 808 Mkr. Rensat för jämförelsestörande intäkter under 2022 är det en ökning med 115 Mkr.
- Den hanterade godsvolymen för helåret ökar till 9,8 miljoner ton (9,1 miljoner ton).
- 7,8 miljoner (7,0 miljoner) färjepassagerare förväntas passera Stockholms Hamnar 2023.
- Via kryssningsfartygen kommer 829 000 passagerare vilket är färre än toppnoteringen 2019 men en stor ökning mot 2022 (393 000 passagerare). Prognosen för kryssningstrafiken är dock osäker.
- Arrendeintäkter och intäkter från uthyrning av lokaler ökar och budgeteras till 185 Mkr (170 Mkr).
- Investeringsutgifterna för helåret beräknas till 200 Mkr (280 Mkr).

Stockholms Hamnar i sammandrag

Koncernen	2023	2022	2021
	Budget	Prognos 2	Utfall
Nettoomsättning, Mkr	808	693	642
Resultat efter finansiella poster, Mkr	-25	-25	223
Vinstmarginal, %	-3	-4	35
Godsomsättning, milj ton	9,8	9,1	9,1
Passagerare, milj	8,7	7,3	4,7
Investeringar, Mkr	200	280	127
Soliditet, %	23	20	20
Antal anställda	137	132	132

I budgetrapporten redovisas Stockholms Hamn AB med dotterbolaget Kapellskärs Hamn AB. Holdingbolaget Stockholms Hamn Fastighetsholding AB har likviderats per augusti 2022.

Budget 2023 – Marknadsförutsättningar

Marknadsutvecklingen

Oroligheterna i vår närmaste omvärld skapar en stor osäkerhet om hur framförallt passagerartrafiken påverkas. För färjerederierna är det en utmaning med höga bränslepriser och ökade kostnader generellt. Detta kommer fortsatt inverka på trafiken och vissa linjer under 2023.



Godsvolymerna har inte påverkats lika mycket. Stockholms Hamnar förväntar en positiv utväxling på den ökade kapaciteten i Stockholm Norvik Hamn och Kapellskär.

Fastighetssegmentet fortsätter att utvecklas och i Stockholms Hamnar märks ett ökat intresse för byggnaderna i Frihamnen efter det att många kunder nu ser över sina lokalbehov.

Budget per verksamhetsområde

	Sjöfart		Fastighet	
	Bu 2023	P2 2022	Bu 2023	P2 2022
Hamnavgifter	505	410		
Hantering	40	40		
Hyor/Arrenden			185	170
Servicetjänster	39	37	11	6
Kajunderhåll och övr tjänster*	36	36	2	3
Interna intäkter admin och hyra	2	2	34	34
Summa intäkter	623	526	232	213
Driftskostnader	-209	-209	-86	-78
Personalkostnader	-100	-96	-9	-9
Underhållskostnader	-53	-49	-7	-11
Interna kostnader admin och hyra	-35	-34	-1	-1
Summa kostnader	-397	-388	-103	-99
Rörelseresultat före avskrivningar	226	138	129	114
Avskrivningar	-135	-138	-80	-81
Rörelseresultat före overhead	91	0	49	33
Overhead*	-55	-54	-18	-18
(Varav avskrivning Overhead)	0	-1	0	0
Rörelseresultat före finansiella poster	36	-54	31	15
<i>Marginal</i>	6%	-10%	13%	7%

Verksamhetsområde Sjöfart

Passagerare

De höga bränslepriserna har fördröjt återstarten av de fartyg och färjelinjer som pausades under pandemin. Det är nu en högre tröskel att ta sig över för att få en lönsam återstart.



Till exempel är nystarten fördröjd för färjetrafiken på Riga och en återgång till dagliga avgångar på Tallinn.

Den internationella kryssningstrafiken har delvis återhämtat sig efter pandemin och i princip samtliga kryssningsrederier har alla sina fartyg igång igen och bokningsläget är gott för dem. Östersjön är ett mycket populärt kryssningsområde och har stått sig starkt under pandemin, men Stockholms Hamnar ser också att det sker förändringar med kort varsel med avbokningar, likt under pandemin, beaktat omvärldsläget.

Färjepassagerare Stockholm

Både Tallink Silja och Viking Line gör förändringar i antalet fartyg på vissa linjer. Linjerna till Åbo och Helsingfors trafikeras med två färre fartyg än tidigare. Linjen till Tallinn trafikeras endast varannan dag mot tidigare dagliga avgångar och Rigalinjen ser inte ut att få förutsättningar för en återstart under 2023. Däremot är Viking Lines nya tonnage på Åbolinjen lyckosamt och förutsättningarna är goda för en fortsatt positiv utveckling. Trots en viss återhållsamhet hos rederierna ökar antalet passagerare. Förutsättningarna ökar också för att kunna återuppta den trafik som idag är pausad.

Budgeten 2023 för Stockholm är 4,8 miljoner passagerare, en ökning med 13 procent mot det förväntade antalet 2022.

Färjepassagerare Kapellskär

Under början av 2023 kommer Tallink Siljas Åbotrafik utgå från Kapellskär. I slutet av 2023 får Finnlines leverans av nytt tonnage med bättre passagerarkapacitet. I övrigt är trafiken till och från Kapellskär i stort sett oförändrad. I dagsläget är det främst Viking Line och deras trafik på Mariehamn som har de stora passagerarvolymerna men Finnlines nya tonnage ger förutsättningar för ökade totala volymer på sikt.

Budgeten pekar mot 1,2 miljoner passagerare för 2023 vilket är en ökning med 38 procent mot prognosen för 2022.

Färjepassagerare Nynäshamn och Stockholm Norvik Hamn

Passagerarvolymerna till och från Gotland beräknas vara tillbaka på nivåer som innan pandemin. Den nya linjen till Rostock har också goda förutsättningar att öka passagerarvolymerna för 2023. För trafiken till Polen är det samma volymer som tidigare år.

I Norvik finns förutsättningar för Stena Line att växa passagerarmässigt till Lettland. Det är främst beroende på att Rigatrafiken från Stockholm är fortsatt pausad.

En försiktig uppskattning pekar mot drygt 1,8 miljoner passagerare för 2023 vilket är en marginell ökning mot prognosen för 2022.



Internationella kryssningar

Kryssningssegmentet har börjat återhämta sig efter pandemin men brottas med en stor osäkerhet på grund av oroligheterna i närområde. Budgeten 2023 med 0,8 miljoner kryssningspassagerare är optimistisk och är baserad på att kryssningspassagerarna kommer tillbaka under 2023.

Gods

Pressade hushåll drar enligt prognoserna ner på konsumtionen i höst och vinter, vilket bidrar till att svensk ekonomi väntas gå in i en lågkonjunktur under 2023 enligt Konjunkturinstitutets augustirapport. Hittills har dock godstrafiken inte påverkats lika negativt som passageratrafiken. För att möta ökade kostnader och marknadsturbulensen genomför rederierna en del förändringar i sitt utbud.

Volymbudgeten pekar på att nästan tio miljoner ton gods kommer passera genom Stockholms hamnar under 2023. Det är en ökning med åtta procent jämfört med det förväntade utfallet för 2022.

Gods Stockholm

Tallink Silja har lagt ner delar av sin trafik från Stockholm. Bedömningen är att godset kommer hitta nya vägar med andra rederier som trafikerar Stockholms Hamnar.

Budgeten för helåret är 3,2 miljoner ton gods för Stockholm, vilket är en minskning med cirka elva procent mot prognosen för 2022.

Bulksegmentet har haft en positiv volymutveckling under 2022. Den största bulkkunden är Stockholm Exergi. De har på grund av rådande höga elpriser skeppat mer flis och pellets än tidigare. Trenden bedöms fortsätta under 2023.

Totalt för bulksegmentet 2023 pekar en försiktig budget mot oförändrade volymer.

Gods Kapellskär

Kapellskär är fortsatt den största godshamnen i Stockholms Hamnar med drygt 36 procent av godsvolymererna och Finnlines är koncernens största godskund. Delar av Tallink Siljas trafik flyttar till Kapellskärs hamn. Det är förklaringen till den stora budgetökningen med nästan 20 procent. Budgeten 2023 för Kapellskär är 3,5 miljoner ton gods (3 miljoner ton).

Gods Nynäshamn och Stockholm Norvik Hamn

De rederier som trafikerar Nynäshamn och Stockholm Norvik Hamn är Polferries, Destination Gotland, Hansa Destinations och Stena Line.



Godsmängderna på de två linjer som startade under 2022, Hansa Destinations Nynäshamn-Rostock, samt Stena Lines Stockholm Norvik-Hangö, har inte motsvarat de högt ställda förväntningarna. Under andra hälften av 2022 så dubblade dock dessa linjer sina avgångar till dagliga avgångar. Rederierna räknar därför med ökade godsmängder under 2023.

Totalt för Nynäshamn och Norvik är budgeten 2023 totalt 3,1 miljoner ton färjegods. Det är en ökning med nästan 23 procent jämfört med prognosen för 2022.

Containervolymer i Stockholm Norvik Hamn under 2022 ligger i paritet med föregående år. Från och med november 2022 trafikerar det nya rederiet SUN Line Stockholm Norvik. Detta kommer att leda till ökade volymer. I budgeten pekar det mot 65 tusen TEUS under 2023. Att jämföra med 63 tusen TEUS i prognosen för 2022.

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. De stillaliggande kommersiella fartygen är drygt 40 stycken.

I budgeten finns ingen volymökning, intäkterna förväntas följa KPI. Möjligheterna till ökad intjäning i ett kortare tidsperspektiv är begränsade, då etablering av nya publika verksamheter generellt kräver bygglov vilket inte medges i flertalet av gällande detaljplaner.

Under 2023 planeras ett mer aktivt marknadsarbete, framförallt på de kajer där det finns detaljplaner som möjliggör verksamheter i linje med kajstrategin. En ny detaljplan för Norr Mälarstrand vann laga kraft 2021 vilket ökar intjäningsmöjligheterna vid kajen framöver. Detaljplanen medger en utökad marina och också gästhamn samt möjlighet för befintliga kunder att söka bygglov för utökade verksamheter.

Intäkterna för segmentet ökar med åtta procent från 26 Mkr 2022 till 28 Mkr enligt budget 2023.

Verksamhetsområde Fastigheter

Inriktning

För att nå långsiktiga intäktsmål är inriktningen att fortsätta arbetet med att förädla de stora magasinen i Frihamnen. I Stockholm 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



och showroom. I Frihamnen finns stor potential att generellt öka fastighetsvärden och hyresnivåer genom att arbeta med uthyrningar mot nämnda nischer och kluster. Arbetet med bolagets nya uthyrningsstrategi har under 2022 lett till uthyrningar om ca 5 500 kvm med väsentligt högre intjäning per kvadratmeter än tidigare.

Lokalintäkter

De budgeterade lokalhyresintäkterna uppgår till 135 Mkr vilket är en ökning med nio Mkr, motsvarande sju procent jämfört med prognosen för 2022. Ökningen består främst av den positiva utvecklingen i Frihamnen där fler vakanta lokaler i Magasin 2, 5 och 6 har hyrts ut. I bolagets stock av lokalhyreskontrakt är cirka 70 procent av avtalen uppräknade med KPI.

Markintäkter

De totala arrendeintäkterna beräknas till 50 Mkr i budget för 2023 vilket är en ökning med drygt fem Mkr. Det motsvarar tolv procent jämfört med prognosen för 2022. Förändringen på arrendeintäkterna härrör från uppräkning av bolagets arrendekontrakt där cirka 80 procent av avtalen är uppräknade med KPI.

Stockholm; Frihamnen, Värtahamnen och Innerstad

I Stockholm beräknas intäkterna hamna på 165 Mkr i budget för 2023 vilket är en ökning med tolv Mkr, motsvarande åtta procent jämfört med prognosen för 2022. Ökningen härrör från aktivt uthyrningsarbete samt uppräkning av både arrende- och lokalhyreskontrakt.

Kapellskär, Nynäshamn och Norvik

I Kapellskär och Nynäshamn beräknas intäkterna hamna på 20 Mkr i budget för 2023. Det är en ökning med drygt två Mkr, motsvarande 13 procent jämfört med prognosen för 2022. Ökningen härrör från minskade rabatter samt uppräkning av både arrende- och lokalhyreskontrakt.

Vakansgrad

Den beräknade vakansgraden per 2022 är sju procent och väntas öka med två procentenheter under det kommande året för att uppgå till ca nio procent vid utgången av 2023. Ökningen beror på planerade vakanser för att ställa om tidigare arkivlokaler till lager och logistik.

Investeringar och underhåll – totalt för koncernen

Investeringar

För att möta regionens behov av effektiv hamnkapacitet driver Stockholms Hamnar fortsatt ett antal investeringsprojekt. Efter cirka tio år med tunga investeringar kommer



nu en period med lägre investeringsnivå. Investeringarna för 2023 beräknas enligt kommunfullmäktiges budget till totalt 200 Mkr i koncernen. Ett långsiktigt finansiellt mål är att alla investeringar ska finansieras av kassaflödet från den egna löpande verksamheten. Inom Stockholms Hamnar finns identifierat ett ytterligare investeringsbehov utöver budgetramen på 200 Mkr. Det är projekt som i dagsläget behöver avvakta.

Stockholm Norvik Hamn

Investeringsbudgeten 2023 är relativt låg för Stockholm Norvik Hamn. Det är främst två mindre projekt som ska slutföras under budgetåret. Förutom ett mindre asfalteringsprojekt är det ombyggnad av en terminaltraktor till vätgasdrift. Det sistnämnda genomförs för att minska miljöpåverkan från arbetsfordon i hamnen. Under 2023 kommer investeringsbudgeten i Norvik uppgå till strax över fyra Mkr.

Stockholm

Den enda investeringen inom fastighetssegmentet i Stockholm under 2023 är att färdigställa det nya slusskontoret Victoriaslussen. Projektet uppgår till elva Mkr under 2023.

Den enskilt största investeringen är på anläggningssidan och EU-projektet för elanslutningarna i Stadsgården. Det tar upp en stor del av investeringsbudgeten för 2023. Projektet delfinansieras av EU som står för 20 procent tillsammans med bidrag från Klimatklivet (Naturvårdsverket) som bidrar med ytterligare 40 procent. Total investering för Stockholms Hamnar under 2023 är 83 Mkr. När projektet slutredovisas utbetalas bidragen motsvarande 60 procent av projektkostnaden. Utöver detta kommer reparationen av Stockholm Exergis kaj i Värtahamnen att färdigställas, om totalt 15 Mkr under 2023. Den totala investeringsnivån i Stockholm beräknas uppgå till 123 Mkr under budgetåret 2023.

Kapellskär

Investeringarna i Kapellskärs Hamn beräknas uppgå till drygt 59 Mkr under 2023. Det är fortsatt främst två projekt som tar upp en större del av investeringsbudgeten i hamnen. Det största under 2023, med en budget för året om 44 Mkr, avser utveckling av kajlägen K3/K5 för att kunna ta emot större fartyg i hamnen. Det andra projektet avser slutförandet av EU-projektet som avser anpassning för att kunna ta emot Finnlines nya fartyg under 2023. Stockholms Hamnar kommer få bidrag på 30 procent från EU samt ett visst bidrag från Klimatklivet för att genomföra projektet. Projektet genomförs i samverkan med Nådendals Hamn och innefattar bland annat en installation av en automatisk förtöjningsanordning. Båda projekten har pågått sedan 2021. Utöver de två projekten finns avsatt pengar för att fortsätta utredningar för en ny detaljplan samt till några mindre inköp.



Nynäshamn

Investeringsnivån i Nynäshamn ligger på 13 Mkr i budgeten för 2023. Det största projektet under året kommer vara att få till dagvattenrening på hamnplan, något som idag saknas. Utöver detta är det inköp av fendrar till kajläge 1, en investering på 3,5 Mkr.

Projektnr	Investeringar koncernen budget 2023, Mkr	> 2 Mkr
60169	INV EU-projekt elanslutning Stadsgården	82,7
69022	INV Utveckling kajläge K3/K5 Kapellskär	44,2
60177	INV Kaj Värtan Exergi, Värtahamnen	15,0
69020	INV EU-projekt Superstar Kapellskär	12,3
50246	INV Slusskontor Victoriaslussen	11,0
60195	INV ROT Dagvattenrening Nynäshamn	8,5
60182	INV Utredning & Projektering Söder Mälarstrand	8,0
60208	INV Kaj Klara mälarstrand	4,0
60248	INV Nynäshamn kaj 1, tre nya fendrar	3,5
60254	INV ROT asfaltering tvärgata CTN Norvik	2,0

Underhåll

Stockholms Hamnar fortsätter att bidra till Stockholm stads upprustning av innerstadskajerna. Efter pandemiåren 2020 och 2021, då underhållsarbetet låg på en lägre nivå, har nu underhållet kommit upp på en långsiktig mer hållbar nivå. Underhållsbudgeten för hamnanläggningar och byggnader motsvarar totalt 60 Mkr. Det är samma nivå som 2022.

Budgeten för anläggningar uppgår till 45 Mkr och för byggnader till 15 Mkr. Anläggningsunderhållet kommer vara uppdelat i stora drag på samma sätt som föregående år. Det som tillkommer 2023 är underhåll av teknikbyggnaderna i hamnarna

I Kapellskär har underhållet ökat något på grund av att den nya automooringen vid Finnlines kajläge tillkommit. En anläggning som kräver löpande underhåll för att säkerställa funktion. Anläggningsunderhållet i Nynäshamn har istället minskat, främst på kajerna.

När det kommer till fastighetsunderhållet så är de två största planerade underhållsprojekten renovering av bland annat fasaden på Magasin 5 i Frihamnen, samt ett projekt som avser att generellt fräscha upp hamnterminalen i Nynäshamn.

Underhåll - budget 2023 (Mkr)

	Stockholm	Kapellskär	Nynäshamn	Norvik	Totalt
Anläggningar	31,4	5,2	4,0	4,4	45,0
Byggnader	8,3	2,4	4,1	0,2	15,0
Totalt koncernen	39,7	7,6	8,1	4,6	60,0



Resultat- och balansräkningar

Ekonomisk översikt budget 2023

	2023	2022	2021	2020	2019
	Budget	Prognos 2	Utfall	Utfall	Utfall
Volym					
Nettoomsättning, Mkr	808	693	642	628	889
Förändring, %	17	-3	2	-29	3
Godsomsättning, milj ton	9,8	9,1	9,1	8,4	9,3
Passagerare, milj	8,7	7,3	4,7	3,6	12,1
Nettoinvesteringar, Mkr	200	280	127	632	1 289
Lönsamhet i rörelsen					
Resultat efter finansiella int o kost, Mkr	-25	-25	223	-122	92
Vinstmarginal, %	-3	-4	35	-19	10
Avkastning					
Avkastning totalt kapital, %	1	0	4	-1	2
Balansomslutning, Mkr	5 899	6 914	7 023	7 331	6 795
Finansiell ställning					
Nettoupplåning, Mkr	4 200	5 200	5 163	5 937	5 406
Synlig soliditet, %	23	20	20	14	15
Självfinansieringsgrad, %	96	50	6	12	18
Personal					
Medeltal anställda*	137	132	132	164	189
Omsättning per anst, Mkr	6	5	5	4	2
Lönekostnad/omsättning, %	19	19	21	26	20

*I budget och prognos avses antalet månadsanställda vid periodens slut. Medeltalet anställda redovisas vid årsbokslut.

Rörelsens intäkter

Totalt beräknas koncernens omsättning uppgå till 808 Mkr, vilket är 57 Mkr bättre än prognosen 2022. Rensat för reavinsten från försäljningen av byggnader under 2022 är differensen hela 115 Mkr. Det är främst hamnavgifterna som ökar, med 95 Mkr, på grund av beräknat fler kryssning- och färjepassagerare men även beroende på ökade godsmängder. Det är också ökade hyres- och arrendeintäkter, med nästan 15 Mkr jämfört med prognosen för 2022. Ökningen på hamnavgifterna samt hyror och arrenden består även av att ett stort antal kundavtal har räknats upp med KPI-förändringen.



Rörelsens kostnader

Driftkostnaderna beräknas uppgå till 313 Mkr, vilket är en ökning med sju Mkr jämfört med prognosen för 2022. Bolaget arbetar aktivt med ökad kostnadseffektivisering. Trots både högre intäkter och en tilltagande inflation följer inte kostnaderna med i samma utsträckning. En av de större kostnadsökningarna avser dock KPI-uppräknigen av markarrendet till Exploateringskontoret vilket ger en effekt om 6,5 Mkr. Även kostnaderna för el och vatten ökar kraftigt.

Personalkostnaderna för 2023 beräknas öka med sju Mkr jämfört med beräknat utfall 2022. Ökningen består, förutom en beräknad lönerrevision på tre procent, av några nyanställningar (konsultkostnaderna minskar). Det planeras också för fler personalaktiviteter och utbildningsinsatser igen efter pandemi-åren.

Avskrivningarna i budget 2023 ligger på 216 Mkr, vilket är en minskning jämfört med 2022 med fem Mkr. Att avskrivningarna minskar, trots att det är många investeringsprojekt som slutförs 2023, beror på en planerad nedskrivning av Norvik-projektet med en miljard kronor. Detta möjliggörs genom ett aktieägartillskott som enligt planerna beslutas i kommunfullmäktige i mitten av december 2022. Minskningen i avskrivningar mot tidigare år är beroende på det minskade fastighetsbeståndet.

Resultat efter finansnetto

Koncernens resultat efter finansnetto beräknas till minus 25 Mkr, vilket är detsamma som ägarkravet för 2023.

Finansiering och kassaflöde

Nettouplåningen bedöms uppgå till 4 200 Mkr (5 200 Mkr) den 31 december 2023. Den minskade upplåningen beror främst på ett aktieägartillskott om 1 000 Mkr i december 2022. Stockholms Hamns kreditlimit kommer att minska från 7 000 Mkr till 5 500 Mkr.

Totalt bedöms räntan under 2023 uppgå i snitt till 2,2 procent vilket medför räntekostnader på 92 Mkr. Det ska jämföras med en beräknad genomsnittlig ränta på 1,2 procent och räntekostnader på 45 Mkr för 2022.

Personal

Antalet månadsanställda vid årets slut år 2023 förväntas uppgå till 137. Det är en ökning med fem personer från det förväntade antalet månadsanställda vid utgången av 2022. Ökningen består av en vice driftchef i Kapellskär, en förvaltare för styr och regler, en inköpare, en förvaltnings- och objektledare och en timavlönad hamnarbetare i Nynäshamn som går över till att bli tillsvidareanställd.



Resultaträkning, Mkr

	Koncernen	
	2023 Budget	2022 Prognos 2
Hamnavgifter	505	410
Hantering	40	40
Hyror/Arrenden	185	171
Servicejänster	50	43
Övriga intäkter	28	29
Nettoomsättning	808	693
Övriga rörelseintäkter*	0	59
Summa rörelsens intäkter	808	752
Underhåll	-60	-60
Driftskostnader	-313	-306
Personalkostnader	-152	-145
Summa rörelsens kostnader	-525	-511
Rörelseresultat före avskrivningar	283	241
Avskrivningar	-216	-221
Rörelseresultat	67	20
Finansnetto	-92	-45
Resultat efter finansiella poster	-25	-25

* Vinsterna från försäljningen av materiella anläggningstillgångar, MaAT, redovisas under intäkter sedan bokslut 2021 pga. dess storlek från försäljningen av strategiskt ej viktiga byggnader. Förluster från MaAT redovisas under posten driftkostnader

Balansräkning, Mkr

	Koncernen	
	2023 Budget	2022 Prognos 2
Anläggningstillgångar	5 727	6 755
Omsättningstillgångar	171	159
Summa tillgångar	5 899	6 914
Eget kapital	1 314	1 342
Minoritetsintresse	31	28
Avsättningar	77	66
Långfristiga skulder		
Kortfristiga skulder	4 477	5 478
Summa eget kapital och skulder	5 899	6 914



Resultat per hamn, exklusive administrativa staber

Mkr	Stockholm		Kapellskär		Nynäshamn/Norvik	
	Bu-23	P2-22	Bu-23	P2-22	Bu-23	P2-22
Rörelsens intäkter	510	504	143	117	159	134
Övriga externa kostnader	-267	-260	-31	-31	-47	-45
Personalkostnader	-63	-61	-21	-20	-19	-18
Avskrivningar	-97	-94	-35	-32	-80	-90
Summa rörelsens kostnader	-427	-415	-87	-83	-146	-153
Rörelseresultat	83	89	56	34	13	-19
Rörelsemarginal, % exkl administrativa staber	16	18	39	29	8	-14

Bilaga 1; Styrelsetabell Budget 2023 Stockholms Hamnar

Bilaga 2; ILS Verksamhetsplan 2023 Stockholms Hamnar

Bilaga 3; Innovationssatsningar 2023 Stockholms Hamnar