



**STOCKHOLMS
STADSHUS AB**
En del av Stockholms stad

Sid. 1 (9)
2021-02-22

Treårsplan 2022-2024

Stockholms Stads Parkering AB

Stockholms Stadshus AB	Org.nr 556415-1727			
Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post
105 35 STOCKHOLM	Stadshuset, 3 tr.	08-508 290 00	08-509 290 80	info@stadshusab.se

Innehållsförteckning

Analys av bolagets verksamhet.....	3
Investeringar.....	3
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla.....	5
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort.....	5
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i.....	6
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt.....	7
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet.....	7
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö.....	8
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden.....	9
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser.....	9

Analys av bolagets verksamhet

Bolaget prognostiserar ett resultat efter finansnetto om 115,0 mnkr för år 2022; 112,0 mnkr för år 2023; 115,0 mnkr för år 2024. Stockholm Parkering har i bokslutet 2020 ett resultat om 118,8 mnkr efter finansnetto och före bokslutsdispositioner.

Krisen med covid-19 har påverkat bolagets besöksintäkter betydande under 2020, och förväntas även göra det under 2021. Bolaget prognostiserar en succesiv återhämtning under planperioden. Bolagets kostnader är i hög grad fasta och en omsättningsförändring slår hårt mot resultatet. En ökad konjunkturnedgång under planperioden kan komma att resultera i än lägre intäkter och försämrade resultat.

Vid omförhandlingar sker successivt hyreshöjningar av fastighetsägarna. Långsiktigt räknar bolaget med att en avkastning om 10 procent av omsättningen är rimlig. Ett resultat efter finansnetto om cirka 10 procent ligger även i linje med vad bolaget tidigare historiskt levererat under goda år.

Bolaget prognostiserar att intäkterna kommer att öka under planperioden jämfört med budget 2021. I bokslutet 2020 uppgick omsättningen till 565,9 mnkr. Omsättningen prognostiseras till 635,2 mnkr år 2022 och för år 2023 och 2024 är motsvarande belopp 652,1 mnkr respektive 670,7 mnkr.

Rörelsekostnaderna prognostiserar att öka från utfallet år 2020 om 438,5 mnkr till 543,7 mnkr år 2024. Kostnadsökningen beror till stor del på ökade hyreskostnader. Flera större avtal löper ut och kommer omförhandlas under planperioden. Inrättande av cykelparkeringar och installation av laddplatser är andra exempel på ökade kostnader. Bolaget beräknar att avskrivningarna ökar under planperioden, vilket beror på aktivering av Klockelund, P-hus Hagastaden och P-hus Farsta Strand. Dessa byggprojekt är dock helt beroende av planerad bebyggelse i anslutning till parkeringsanläggningar sker och kan med andra ord komma att förskjutas i tid.

Antal anställda under 2020 var i genomsnitt 81. Bolaget har räknat med en bemanning om 85 anställda under planperioden. Därutöver finns en uppräknning av lönenivåerna.

Staden prognostiserar att räntan kommer att ligga på cirka 0,6 procent under planperioden. Bolaget prognostiserar att finansnettot kommer att öka från 8,6 mnkr år 2020 till 12,0 mnkr år 2024 till följd av en högre investeringstakt.

Investeringar

Bolaget uppdaterar fortlöpande planen för kommande investeringar. Bolagets största investering under planperioden är Hjorthagsgaraget i Norra Djurgårdsstaden. De projekt som bolaget för närvarande utreder är samtliga anläggningar sådana som kommer att samnyttjas.

Under perioden 2021 till 2026 beräknas de stora investeringarna uppgå till 2 171 mnkr, varav investeringarna för 2021 uppgår till 206 mnkr, 2022 till 255 mnkr och 2023-2026 till 1 710 mnkr. Många byggprojekt är dock helt beroende av planerad bebyggelse i anslutning till parkeringsanläggningar och kan därmed förskjutas i tid.

Stora Projekt

Stockholm Parkering jobbar aktivt till medverkan i stadens utvecklingsområden. Främst genom dialog med stadsbyggnads- och exploateringskontoret om parkeringsfrågor i samband med byggnation av nya bostäder.

Genomförande beslutade Projekt över 300 mnkr - Bolaget har två projekt som är beslutat för genomförande som överstiger 300 mnkr: P-hus Hagastaden och Hjorthagsgaraget.

Hagastaden

P-hus Hagastaden är ett underjordiskt parkeringshus med cirka 1000 bilplatser som byggs med stöd av parkeringsköp. Anläggningen är samnyttjad och kommer innehålla poolbilar. Bolaget planerar för 50 procent laddplatser, vilket ger ett tillskott på över 200 nya laddstationer i Hagastaden. Byggandet av garaget

pågår och beräknas stå helt klart 2023. Bolagets ambition är att färdigställa garaget i etapper och att en första del med cirka 300 bilplatser kan tas i bruk under kvartal 4 2021. Bolaget har inlett en dialog med Exploateringskontoret avseende parkeringsköp och bedömer att det finns risk att antalet parkeringsköp som skall genomföras enligt avtalet inte helt kommer att realiseras.

Hjorthagsgaraget

Hjorthagsgaraget är en underjordisk parkeringsanläggning i Norra Djurgårdsstaden, om cirka 1 600 bilplatser som skall tillgodose kommande byggetapper av bostäder i området med parkeringsmöjlighet. Anläggningen är delvis ett gammalt berggrum som tidigare har använts som naftalager och görs om till en parkeringsanläggning. Genomförandebeslut är taget av kommunfullmäktige. Bolaget för en dialog med Exploateringskontoret för att revidera antal parkeringsköp och samordna att färdigställandet av anläggningen sker samtidigt som de nya bostäderna är klara inflyttning. Detta kan innebära att projektet minskar i storlek samt förskjuts något i tiden för att matcha utbud och efterfrågan.

Planeringsprojekt (Utredning eller inriktning) över 300 mnkr - Bolaget har inga planeringsprojekt som överstiger 300 mnkr.

Övriga projekt mellan 50 - 300 mnkr

Bolaget har ett projekt i spannet 50 till 300 mnkr, Klockelund, där styrelsen har fattat genomförandebeslut. Utöver detta finns cirka 20 projekt som utreds eller planeras, till exempel P-hus Farsta Strand, Älvsjöstaden, Bolidenvägen, och Årstafältet Etapp 2.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

I enlighet med ägardirektiven genomför bolaget tillsammans med fastighetskontoret de sista utredningarna för att möjliggöra en överföring av parkeringsanläggningar till Stockholm Parkering. Bolaget bedömer att anläggningarna är i stort behov av renovering vilket kommer inledas under planperioden med utökade investeringsutgifter. I övrigt har bolaget inte tagit höjd för ökade driftkostnader för övertagandet av drift av skyddsrummen.

Marknadsinformation

Utifrån stadens vision, de tre inriktningmålen och ägardirektiven har Stockholm Parkering en egen vision för att tydligare nå målen. Bolagets vision är: Vi skapar utrymme för Stockholm att växa.

Bolaget frigör gatuutrymme för det växande Stockholm genom att bygga nya parkeringsanläggningar och nyttja anläggningarna optimalt. Det frigjorda utrymmet kan vid sidan av ett nettotillskott av parkeringsplatser öka utrymmet för den rörliga trafiken, bussar, cyklar och ett mer levande gaturum.

Stockholm Parkerings affärsidé är att genom att vara aktiva, effektiva, tillgängliga och verka för trygghet och god miljö bidra till ett klimatsmart Stockholm.

Stockholm Parkerings kvalitetsarbete har under lång tid syftat till att tillhandahålla rena och ljusa parkeringsanläggningar där miljöarbetet är prioriterat. För att lyfta arbetet ytterligare med ambition att få genomslag i all verksamhet har Stockholm Parkering valt att fokusera på fem kärnvärden.

- Tillgängligt
- Aktivt
- God miljö
- Effektivt
- Tryggt

Marknadsförutsättningar

Stockholm Parkering genomför löpande marknadsundersökningar för att öka förståelsen av behov och

önskemål från bolagets kunder, exempelvis utökade öppettider, ökade möjligheter till att ladda elfordon som i sin tur medför ökad beläggning. Att kontinuerligt se över och anpassa taxor och hyror på respektive anläggning är också ett viktigt inslag.

Risker och covid-19

Krisen med covid-19 har inneburit ett mycket osäkert ekonomiskt läge under 2020. Bolaget konstaterar att pandemin troligtvis inte kommer vara över förrän tidigast under andra halvåret under 2021. Ökat hemarbete och förbud mot större sammankomster har bidragit till att bolagets besöksintäkter har minskat, där en stor andel av intäktsminskningen är egna anläggningar och anläggningar med fasta hyresnivåer.

I besöksanläggningar som drabbas extra hårt av pandemin kommer bolaget fortsatt arbeta med nya marknadsföringsinsatser som exempelvis flerdygnstaxor för att öka beläggningen. Infartsparkeringar och terminalparkeringar har och kommer fortsatt delvis marknadsföras till nya målgrupper.

Under 2021 planerar bolaget att färdigställa delar anläggningen i Hagastaden. Ännu kan bolaget inte se kan att pandemin direkt kommer att påverka de större pågående investeringsprojekten, men understryker ändå att om stadsutvecklingsprojekten försenas eller stoppas kan det få ekonomiska följd effekter för Stockholm Parkering.



På längre sikt ser bolaget följande risker med minskade intäkter som följd:

- Fler uppsägningar av hyreskontrakt från företag och privatpersoner. Uppsägningstiden är endast en månad. Vid en konjunkturedgång uppnås en relativt snabb privatekonomisk effekt om man avvecklar bilen.
- Bolaget bygger stora anläggningar i stadens nya utvecklingsområden som delvis ska finansieras genom parkeringsköp. Anläggningarnas storlek innebär ökad exponering och finansieringsformen är en risk om byggande förskjuts.
- Ändrat beteende med färre besöks- och hyresparkeringar på grund av att fler anställda arbetar hemma eller på distans.
- Till och med 2025 kommer stora delar av Norra Djurgårdsstaden att färdigställas vilket medför minskade intäkter för bolaget då gatumarksparkeringen övergår till Trafikkontoret.
- Bolaget omförhandlar löpande befintliga avtal. Förlust av flera avtal kan innebära minskade intäkter för bolaget.
- Lönsamheten i nya avtal är generellt sämre än i äldre avtal.
- Vid en konjunkturedgång ligger många av bolagets hyror kvar på en hög nivå samtidigt som intjäningsförmågan minskar.
- Begränsningar för biltrafiken kan leda till lägre beläggning.
- Ändrade regler för förmånsvärden av tjänstebilar kan innebära att färre väljer bil
- Kvarvarande beteendeförändringar efter pandemin som innebär minskad efterfrågan av viss besöksparkering

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort

Stockholm Parkering bidrar till att sänka trösklarna till arbete för grupper som står långt från arbetsmarknaden genom att tillhandahålla platser för visstidsanställda. Bolaget avser att fortsätta samarbetet med Arbetsmarknadsnämnden och ta emot feriearbetare och kommunala visstidsanställda under planperioden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 I samverkan med arbetsmarknadsnämnden fortsatt erbjuda feriejobb som är meningsfulla och erbjuder ett första steg in på arbetsmarknaden, för att främja goda och jämlika uppväxtvillkor med särskild uppmärksamhet mot socioekonomiska förhållanden i stadsdelsnämndsområdena	 Fortsätta	Bolaget avser att fortsätta samarbetet med Arbetsmarknadsnämnden och ta emot feriearbetare och visstidsanställda under planperioden.

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





Stockholm Parkering medverkar till ett tryggare och säkrare Stockholm genom att avlasta gatunätet från söktrafik och parkerade fordon genom att finansiera byggandet av nya garage och ha hög beläggning i de anläggningar bolaget förfogar över. Bolagets underjordiska garage möjliggör att den frigjorda ytan i stället kan användas som levande stadsmiljö. Alla som nyttjar parkeringsgarage ska känna sig trygga.

Årligen görs nöjdhetsindex-undersökningar (NKI) med återkoppling och förbättringsförslag för att kunna utveckla service och kvalitet. Enkäten är ett värdefullt underlag för att systematiskt kunna förbättra utformningen av anläggningarna för ökad säkerhet och trygghet. Bolaget planerar att fortsatt använda verktygen under hela planperioden.

Optimerad säkerhet i anläggningarna är ett fortsatt prioriterat område. Insatserna kan ske på både kort och lång sikt. Säkerställande av skalskydd och extra ronderingar med väktare är exempel på akuta insatser, medan belysning, musik, kameror och ändrat betalningsbeteende med betalningsappar är faktorer som påverkar den upplevda tryggheten på längre sikt.

Trygghets- och säkerhetsinsatser i Stockholm Parkerings anläggningar är ett ständigt pågående arbete. Inpasseringssystemet som baseras på bilen registreringsnummer kommer framöver att införas på flera anläggningar. Ytterligare insatser är investeringar för utökad kameraövervakning och att fler garage ska få fullgod mobiltäckning.

Fortsatt aktivt deltagande av stadens interna samverkanskonferens (SISS) för ökat informationsutbyte för att skapa synergieffekter i trygghetsfrågor är därtill ytterligare ett fokusområde för bolaget.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Fortsätta att arbeta med att öka trygghet och trivsel för kunderna	 Fortsätta	Bolaget har ett antal anläggningar som uppfyller så kallad premium-norm där högre krav ställs på kvalitet och trygghet. Bolaget räknar med att utveckla och utöka antalet anläggningar under perioden. Bolaget genomför flera olika insatser för att öka skalskyddet och förbättra säkerheten i anläggningarna.
 Utifrån relevant data, lokala lägesbilder och orsaksanalyser tillsammans med polis, näringsliv, civilsamhället och andra viktiga aktörer genomföra trygghetskapande åtgärder i den offentliga miljön inom det egna ansvarsområdet. Åtgärder ska inkludera ett barnperspektiv, jämställdhetsperspektiv och tillgänglighetsperspektiv	 Fortsätta	Under planperioden kommer bolaget fortsatt arbeta platssamverkansmöten, nätverksträffar och annat brottsförebyggande arbete för ökad trygghet i parkeringsanläggningarna, där perspektiven barn, jämställdhet och tillgänglighet alltid finns med. Aktivt deltagande i stadens interna samverkanskonferens (SISS) för ökad samverkan i trygghetsfrågor

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
		Regelbundna möten med nätverket kring funktionshindre

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt









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









Stockholm Parkering bygger infrastruktur och bidrar med åtgärder för ökad framkomlighet för transporter. Fler el-laddningsstationer, utökad samarbete med poolbilsföretag och fler mobilitetstjänster ger incitament till effektivare och miljösmartare användning av fordon.

Bolaget beräknar ha 3000 laddplatser, varav 1700 är publika vid årets slut 2021. Bolaget beräknar att det under planperioden kommer att ske en kraftig utbyggnad av infrastruktur för laddplatser. På tre års sikt ska minst 50 procent av parkeringsplatser vid nyproduktion förses med laddmöjligheter. Därtill kommer förberedande arbeten genomföras för vidare utbyggnad av laddmöjligheter på samtliga parkeringsplatser. En successiv ökning av laddplatser påbörjas till minst 50 procent i det befintliga beståndet som Stockholm Parkering äger.

Målet är att antalet anläggningar med cykelparkering och cykelparkeringsplatser fortsatt ska öka under planperioden.

Stockholm Parkering har i uppdrag att leda stadens arbete med mobilitetshubbar tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden och trafiknämnden samt berörda fastighetsägande nämnder och bolag. Målet är att pröva nya mobilitetstjänster i bolagets garage samt skala upp befintliga tjänster utifrån hur efterfrågan ser ut. Nuvarande mobilitetstjänster är exempelvis cykelparkering och utrymmen för bilpooler, lastcyklar, elsparkcyklar samt frakt- och logistiktjänster. Målet är minst 17 anläggningar ska innehålla flera hållbara mobilitetstjänster under 2021 och att de ska bli än fler under planperioden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta med hållbar mobilitet där cykel, nya mikromobilitetslösningar och parkeringsplatser för bilpool i attraktiva lägen är en integrerad del	 Fortsätta	Under planperioden räknar bolaget med att fortsatt öka antalet anläggningar där mobilitetstjänster finns utöver cykel och bilpooler.
 Delta i stadens planarbete för att möjliggöra en minskning av antalet gatuparkeringar och öka andelen parkeringar på tomtmark	 Fortsätta	Kontinuerliga möten med Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret fortsätter under planperioden.
 Fortsätta utbyggnaden av laddningsmöjligheter i bolagets anläggningar samt se över möjligheterna att inrätta laddgator på nya ytor som arrenderas från trafiknämnden för att uppnå målet om 4 000 publika laddplatser till 2022	 Fortsätta	Fortsätta utbyggnaden av laddplatser för att uppnå målet för planperioden. Bolaget är öppna för att arrendera nya ytor från staden och installera laddgator om förutsättningar för detta ges.
 Leda stadens arbete med mobilitetshubbar, med stöd av miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden	 Fortsätta	Bolaget kommer ta fram koncept för mobilitetshubbar som långsiktigt kan minska behovet att äga egen bil. Bolaget kommer att pröva nya mobilitetstjänster i bolagets garage samt

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
samt berörda fastighetsägande nämnder och bolag		skala upp befintliga tjänster utifrån hur efterfrågan ser ut.
 Skapa fler cykelparkeringsplatser som en integrerad del i en mobilitetslösning samt anlägga cykelboxar på nya ytor	 Fortsätta	Under planperioden kommer bolaget fortsatt öka antalet cykelparkeringsplatser och cykelboxar i anläggningarna.
 Tillgodose behovet av ett ökat antal parkeringsplatser vid in- och utfartsparkeringar, bland annat genom samverkan med exploateringsnämnden, AB Storstockholms Lokaltrafik och berörda grannkommuner	 Fortsätta	Stockholm Parkering har som mål att under 2021 inrätta en ny infartsparkering och att nya hållbara mobilitetstjänster kommer att införas och fortsätta så under planperioden.
 Tillsammans med trafiknämnden ta fram och säkerställa långsiktig arrendering av platser för infartsparkering, laddgator och andra parkeringsytor	 Fortsätta	Fortsatt dialog under planperioden med trafikkontoret för att få tillgång till arrenderad mark för att uppnå ägardirektivet.
 Vid nyproduktion av parkeringsplatser ska minst 50 % av platserna förses med laddmöjlighet och förberedande arbeten göras för att samtliga platser ska kunna förses med laddmöjlighet. Utöver det ska en successiv ökning av laddplatser påbörjas till minst 50 procent i det befintliga beståndet bolaget äger.	 Fortsätta	Vid nyproduktion planeras för minst 50 procent av parkeringsplatser förses med laddmöjligheter. Totalt räknar bolaget att ha 50 procent laddplatser i det egna beståndet om tre år.

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö



Stockholm Parkering bidrar till att nå målen i stadens miljöprogram 2020-2023 och Handlingsplan för fossilfritt Stockholm 2040 inklusive utsläppsbehandling, klimatbudget samt andra handlingsplaner kopplade till miljöprogrammet.

Utvecklingen mot en fossilfri bilpark går allt snabbare. Fler installerade laddstolpar och utvecklingen av nya mobilitetstjänster kommer bidra till att staden minskar fossilbränslebehovet. I nuläget finns fem anläggningar där laddstationer finns inkopplade på samtliga parkeringsplatser. Bolaget bedömer att allt fler anläggningar kommer att vara helt uppkopplade under planperioden.

Systematiskt och löpande granskning av anläggningarnas belysning för optimalt nyttjande kommer att fortgå, där byte av armatur alltid ska ersättas med den senaste generationens energisnåla LED-teknik.

Allt fler anläggningar kommer att bli mobilitetshubbar med nya tjänster att nyttja, där det i närtid bland annat kommer att vara fler leveransboxar och elsparkcyklar. Anläggningar med miljöhubbar bidrar till att skapa en hållbarare miljö i staden.



Fortsatt gäller att i alla nya upphandlingar kommer bolaget alltid ställa höga krav på innehåll av kemiska produkter. Vidare ska miljö- och hälsofarliga ämnen inte användas i upphandlade varor och tjänster.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Bidra till att uppfylla stadens mål om ett klimatsmart och hållbart Stockholm genom att arbeta enligt Stockholms stads Miljöprogram 2020-2023, Klimathandlingsplan 2020-2023 samt andra handlingsplaner kopplade till miljöprogrammet	 Fortsätta	<p>Fortsatt öka antalet laddstolpar och mobilitetstjänster för att minska fossilbränslebehov.</p> <p>Fortsatt systematiskt se över bolagets anläggningar avseende belysning med den senaste energisnåla LED-tekniken.</p> <p>Fortsatt ställa miljökrav i upphandlingar och att byggvarubedömningen används.</p>

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

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

Stockholm Parkering strävar alltid efter att utveckla effektiviteten och tillhandahålla tjänster till marknadsanpassade priser med hög kvalitet. Bolaget fokuserar ständigt på att investeringar ska ha god styrning, effektivitet och hög kostnadsmedvetenhet samt ett optimerat ekonomiskt resultat. Därtill identifierar bolaget systematisk tänkbara objekt att köpa eller avyttra. Planerade projekt analyseras regelbundet för att kunna genomföras med rimliga avkastningskrav och utan risk för nedskrivningar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Genomföra prisjusteringar när marknaden så medger	 Fortsätta	<p>Fortsatt aktivt följa marknadsutvecklingen och genomföra prisjustering under planperioden.</p>