



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

Sid. 1 (9)
2023-02-22

Treårsplan 2024-2026 Tertiäl 1 2023

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. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	3
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	3
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	3
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	3
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	3
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	4
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	4

Analys av bolagets verksamhet

Bolaget ska beskriva kommande års verksamhet utifrån uppdrag, förutsättningar och kommunfullmäktiges inriktningsmål. Det kan exempelvis vara viktiga frågor eller framtida uppgifter som koncernledningen särskilt bör uppmärksammas på.

Stockholm Parkering kommer under planperioden fortsatt fokusera på utbyggnaden av laddinfrastruktur. Bolaget har ett direkt ansvar för ökningen i egna anläggningar men ska även stödja den i övrigt där parkeringsverksamhet bedrivs.

En stor utmaning under planperioden är att effektivisera utbyggnaden av smart laddteknik. Leveranstider av nya serviser är långa när laddinfrastrukturen skalas upp. Fler laddplatser och ökat nyttjande innebär att kapaciteten minskar till dess att nätföretagen utökar effekten. Investeringar krävs av fastighetsägaren vilket är en utmaning i många av de fastigheter som bolaget inte äger själv.

Ekonomisk utveckling drift

Stor osäkerhet råder fortsatt för det ekonomiska läget under planperioden. Bibehållen hög inflation och höga räntor kan långsiktigt innebära att hushåll tvingas minska kostnaderna för dyra kapitalvaror som exempelvis bilen, där både ägandet och nyttjandet kan påverka med minskade intäkter för parkeringstjänster som följd.

Bolaget prognostiserar ett resultat efter finansnetto om 85,2 mnkr för år 2024; 73,3 mnkr för år 2025; 57,1 mnkr för år 2026. Stockholm Parkering har i bokslutet 2022 ett resultat om 155,7 mnkr efter finansnetto och före bokslutsdispositioner. I prognosen har ingen höjd tagits för vikande efterfrågan till följd av sämre konjunkturläge.

Inför förra årets arbete med treårsplanen prognostiserade bolaget ett resultat efter finansnetto om 115,0 mnkr för var och en av åren 2024 och 2025. Den huvudsakliga skillnaden från tidigare prognoser är att beräkningsunderlagen visar på en betydligt högre ränta för planperioden, något som direkt påverkar med ett avsevärt lägre resultat efter finansnetto kommande år.

Bolaget prognostiserar att intäkterna kommer att öka under planperioden jämfört med budget 2023. I bokslutet 2022 uppgick omsättningen till 689,2 mnkr. Omsättningen prognostiseras till 750,3 mnkr år 2024 och för år 2025 och 2026 är motsvarande belopp 766,4 mnkr respektive 787,5 mnkr.

Rörelsekostnaderna prognostiserar att öka från utfallet år 2022 om 522,0 mnkr till 648,5 mnkr år 2026. Den största kostnadsökningen avser högre hyreskostnader till följd av höjda hyror och högre omsättningsbaserad hyra tack vare ökade intäkter.

Avskrivningskostnaderna beräknas öka under planperioden på grund av aktivering av nya anläggningar som Klockelund, Älvsjöstaden och Slakthusskolan samt Farsta Strand och Kristinebergs P-hus. Utbyggnaden av laddinfrastruktur påverkar också avskrivningskostnaderna.

Antal anställda under 2022 var i genomsnitt 75. Bolaget har räknat med en bemanning om 82 anställda exklusive stockholmsjobbare under planperioden. Därutöver finns en uppräknig av lönenivåerna.

Staden prognostiserar att räntan kommer att stiga under planperioden, från 2,65 procent för år 2024 till 3,04 procent för år 2026. Till följd av högre ränta och en högre investeringstakt prognostiserar bolaget att finansnettot kommer att öka från 11,5 mnkr år 2022 till 81,9 mnkr år 2026.

Investeringar

Bolaget uppdaterar fortlöpande planen för kommande investeringar. Den största investering under planperioden är Hjorthagsgaraget i Norra Djurgårdsstaden. De projekt som bolaget för närvarande utreder är anläggningar där möjlighet finns att samutnyttja fastigheterna.

Under perioden 2023 till 2028 beräknas de stora investeringarna uppgå till 2 675 mnkr, varav

investeringarna för 2023 uppgår till 241 mnkr, 2024 till 409 mnkr och 2025-2028 till 2 025 mnkr.

Investeringsplanen bygger på nuvarande kända faktorer. Bolaget konstaterar också att det ofta sker förskjutningar i tid för tyngre investeringar, vilket påverkar när utgifterna faller ut. I planeringsunderlaget ingår även investeringar i laddinfrastruktur, i både egna och andra företags anläggningar.

Stora Projekt

Stockholm Parkering jobbar aktivt till medverkan i stadens utvecklingsområden. Främst genom dialog med Stadsbyggnadskontoret 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 finansieras med stöd av parkeringsköp. Den västra och mitten-etappen färdigställdes och togs i drift under 2022. På grund av förseningar i utbyggnaden av östra delen kommer den delen av garaget inte kunna färdigställas förrän preliminärt 2029 enligt Exploateringskontorets nuvarande tidplan. Exploateringskontoret har aviserat om förseningar vilket kommer påverka bolaget negativt. Antalet parkeringsköp som anges i avtal och genomförandebeslut ser inte ut att uppfyllas, något som kommer att behöva regleras.

Hjorthagsgaraget

Hjorthagsgaraget är en underjordisk parkeringsanläggning i Norra Djurgårdsstaden om cirka 1 300 bilplatser som skall tillgodose kommande byggetapper av bostäder i området. Förberedande arbeten pågår som exempelvis utrensning, förstärkning och besiktningsarbeten av befintliga bergutrymmen.

Sprängningsarbeten beräknas preliminärt starta första halvåret 2023 med planerad driftsättning 2027. Byggstart och upparbetningshastighet är dock avhängt att inga nya förseningar uppstår i bostadsprojekten. Bolaget försöker anpassa byggtid och tidplan med övrig bebyggelse.

På grund av anläggningens storlek bedömer bolaget att det finns risk att projektet förskjuts, vilket innebär att parkeringsplatserna kommer att fyllas senare än beräknat. Bolaget har tillsammans med Exploateringskontoret omprövat behovet av antal parkeringsplatser och de parkeringsköp som genereras. Översynen har resulterat i att antalet platser kommer att bli cirka 1300. Bolaget har begärt att Exploateringskontoret delvis ska återbetala köpeskillingen eftersom byggrätten har minskat.

Planeringsprojekt (Utredning eller inriktning) över 300 mnkr

Bolaget har två kommande projekt med inriktningsbeslut som överstiger 300 mnkr, dessa projekt är Värtanparken P-hus med en planerad byggstart 2025 respektive Stadshagens IP med byggstart preliminärt 2027.

Övriga projekt mellan 50 - 300 mnkr

Bolaget har tre projekt i spannet 50 till 300 mnkr, vilka är Klockelund, Älvsjöstaden och Slakthuskolan, där styrelsen har fattat genomförandebeslut. Utöver detta finns cirka 15 projekt som utreds eller planeras, till exempel P-hus Farsta Strand, Kristineberg P-hus, Linta gårdsväg, Bolidenvägen, Nytorps gårde och Karlsvik Strand.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Dialog pågår med fastighetsägaren i Norra Latin att förvärva marken. Bolaget äger idag byggnaden som 3D-fastighet men arrenderar markytan. Ett förvärv skulle vara positivt för bolaget då anläggningen Norra Latin också är ett skyddsrum där långsiktigt ägande av fastigheten är önskvärt.

Marknadsinformation

Utifrån stadens vision, de tre inriktningsmålen och ägardirektiven har Stockholm Parkering en egen vision för att nå målen: 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.

Bolagets affärsidé är att genom att vara aktiva, effektiva, tillgängliga och verka för trygghet och god miljö bidra till ett hållbart 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 viktiga inslag. Bolaget har under året arbetat med att finna nya hållbara innovativa lösningar, marknadsföringsinsatser och målgrupper för att öka beläggningen.

På längre sikt finns följande risker med minskade intäkter som följd:

- 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.
- Ökade bygg- och energikostnader.
- Kortsiktiga negativa ekonomiska effekter av nybyggda anläggningar då det kan ta flera år att uppnå en hög beläggning samt att avskrivningarna ökar.
- Långsiktigt förändrade beteendemönster efter covid-19. Kvarvarande beteendeförändringar efter pandemin som innebär minskad efterfrågan av viss besöksparkering och 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. Lönsamheten i nya avtal är generellt sämre än i äldre avtal.

- En sämre konjunktur där bolagets hyror ligger kvar på en hög nivå samtidigt som intjäningsförmågan minskar.
- Minskad efterfrågan till följd av ett sämre konjunkturläge.
- Begränsningar för biltrafiken kan leda till lägre beläggning.
- Ändrade regler för förmånsvärden av tjänstebilar kan innebära att färre väljer bil.
- På lång sikt bedömer bolaget att en avkastning om 10 procent av omsättningen är rimlig. Ett resultat efter finansnetto om cirka 10 procent ligger också i linje med vad bolaget tidigare historiskt levererat under goda år.
- Höjda hyror till följd av ökad inflation.
- Högre belåningsgrad innebär ökad exponering för höjda räntor.

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



1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv

Alla ska kunna känna sig trygga överallt. Stockholms stad ska öka den upplevda tryggheten och samtidigt verka för att försvåra och förhindra att faktiska brott sker i det offentliga rummet.

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. Bolaget bedriver inte verksamhet som påverkar vitala samhällsfunktioner eller äventyrar liv eller hälsa.

Flera av bolagets garage har premiumstatus där det ställs högre krav på kvalitet och trygghet. Bolaget bedömer att antalet premium-anläggningar kommer att bli fler under planperioden. Årligen genomförs nöjdkundindex-undersökningar (NKI), vilket bolaget avser att fortsätta med under planperioden.

Andra viktiga delar i trygghetsarbetet är löpande kontakter med kunder och att kontinuerligt anpassa och optimera säkerheten i anläggningarna. Smarta låssystem säkerställer gott skalskydd; extra ronderingar med vaktare är exempel på akuta säkerhetsinsatser, medan belysning, musik, kameror och ändrat betalningsbeteende med betala-P är faktorer som påverkar den upplevda tryggheten på längre sikt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Fortsätta att arbeta med att öka trygghet och trivsel för kunderna	 Fortsätta	Bolaget har flera anläggningar där högre krav ställs på kvalitet och trygghet. Antalet anläggningar med så kallad premium-norm väntas öka under planperioden. Arbetet med att förbättra skalskyddet fortsätter under planperioden med exempelvis nya innovativa säkerhets- och passagelösningar.

2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning

2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring

Målet är att Stockholms stad senast år 2040 ska vara helt fossilbränslefri och stadens egen organisation likaså senast år 2030. Klimatbudgeten och arbetet enligt klimathandlingsplanen är viktiga verktyg för att uppnå detta. Stadens klimatinvesteringar för att minska utsläppen och för klimatanpassning ska öka genom

egna investeringsmedel och genom ett ökat nyttjande av statliga och EU-medel.





Under mandatperioden ska energianvändningen i kommunens fastigheter och verksamheter minska med minst 10 procent genom smart digital styrning, utfasning av direktverkande elsystem och energikrävande belysning och energieffektiviserande åtgärder vid renovering och ombyggnation. För att minska energiförbrukningen ska arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder intensifieras.

Stockholm Parkering bidrar till att nå målen i stadens miljöprogram och handlingsplan för fossilfritt Stockholm 2040 inklusive utsläppsbeding, klimatbudget samt andra handlingsplaner kopplade till miljöprogrammet.

Bolagets främsta mål för minskad klimatpåverkan under planperioden är utbyggnad och expansion av laddinfrastruktur. Kostnader för uppvärmning är låg då de flesta anläggningarna är självuppvärmda. Viss besparingspotential finns i att effektivisera el-förbrukningen genom att fortsätta arbetet med att byta ut belysningen till den senaste LED-tekniken och ha smarta lösningar närvarodetekteringen.

Enligt stadens budget ska bolag som äger och förvaltar fastigheter inventera var installation av solceller är lämpligt. Vid nyproduktion ska solceller vara norm och installeras på tak där det lämpar sig.

Överlag saknar bolaget förutsättningar att sätta upp solceller då de flesta anläggningar saknar tak eller inte har en lämplig konstruktion. Bolagets främsta bidrag till solcellsenergi är parkeringsautomater ovan jord. Vid nyproduktion kommer bolaget utreda förutsättningarna för eventuella solcellsanläggningar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för att uppnå målen i Stockholms stads miljöprogram 2020-2023 samt andra styrdokument kopplade till miljöprogrammet	 Fortsätta	Arbetet fortsätter i staden nya miljöprogram med start från och med år 2024. Fortsatt gäller öka antalet laddstolpar och mobilitetstjänster för att bidra till att minska stadens fossilbränslebehov.
 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	Bolaget kommer under planperioden verka för att utveckla samarbeten och innovativa arbetssätt inom ramen för klimatkontrakt 2030.

2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar

Staden ska ha som målsättning att fram till år 2030 minska utsläppen från transportsektorn med 80 procent jämfört med år 2010. Antagna mål för laddinfrastruktur ska genomföras i alla stadens nämnder och bolag med en kraftig utbyggnad av antalet laddplatser i både ytterstad och innerstad.

Stockholm Parkering kommer fortsatt under planperioden öka antalet laddstolpar och mobilitetstjänster för att minska stadens fossilbränslebehov. Bolaget är stadens expert och bidrar som stöd till att antagna mål för laddinfrastruktur genomförs i stadens nämnder och bolag samt att arbetet intensifieras i ytterstaden.

















Laddplatserna ökar bolagets energiförbrukning men minskar utsläppet från fordonstransporter.

Utbyggnaden av laddinfrastruktur ska enligt stadens målsättning vara 100 procent laddplatser i egna anläggningar till år 2026, 100 procent laddplatser i driftade anläggningar och ytor i innerstaden till år 2030 samt 100 procent laddplatser i driftade anläggningar och ytor utanför innerstaden till år 2030.

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

planperioden. Fler infartsparkeringar ökar möjligheterna för fler att kunna pröva med alternativa resesätt.

Bolaget har uppdraget att leda stadens arbete med mobilitetshubbar. I uppdraget ingår att fortsatt pröva nya ännu icke etablerade mobilitetstjänster för att bidra till ökad framkomlighet och minskade utsläpp under planperioden



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för att tillhandahålla laddmöjligheter i gatumiljö	 Avsluta	Bolaget föreslår att ägardirektivet utgår efter att pilotprojektet som planeras under 2023 har genomförts.
 Arbeta med hållbar mobilitet där cykel, nya mikromobilitetslösningar och parkeringsplatser för bilpool i attraktiva lägen är en integrerad del	 Fortsätta	Utöka antal anläggningar med flera hållbara mobilitetstjänster under planperioden.
 Delta i stadens planarbete för att möjliggöra en minskning av antalet gatuparkeringar och öka andelen parkeringar på tomtmark	 Fortsätta	Kontinuerliga möten fortsätter under planperioden med Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret med syfte att tillskapa nya investeringsprojekt.
 Fortsätta utbyggnaden av laddinfrastruktur enligt stadens målsättning om 100 procent laddplatser i egna anläggningar till år 2026, 100 procent laddplatser i driftade anläggningar och ytor i innerstaden till år 2030 samt 100 procent laddplatser i driftade anläggningar och ytor utanför innerstaden till år 2030	 Fortsätta	Fortsätta utbyggnad i staden utifrån tidigare framtagna koncept under planperioden.
 Leda stadens arbete med mobilitetshubbar	 Fortsätta	Bolaget avser fortsatt att pröva nya men inte ännu etablerade mobilitetstjänster. Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 Skapa fler cykelparkeringar som en integrerad del i en mobilitetslösning samt anlägga cykelboxar på nya ytor	 Fortsätta	Under planperioden kommer bolaget fortsatt öka antalet cykelparkeringar 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	 Avsluta	Bolaget föreslår att ägardirektivet utgår då samarbetet visat sig vara svårt när övriga kommuner prioriterat annat än infartsparkeringar i goda kollektivtrafiklägen.
 Tillsammans med trafiknämnden delta i stadens arbete med elektrifiering av transportsektorn, bland annat genom Elektrifieringspakten och målet att trafiken ska vara utsläppsfri i innerstaden till år 2030	 Fortsätta	Fortsatt delta i trafiknämndens arbete och möten med syfte att stödja elektrifiering under planperioden.

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

3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd

En stark ekonomi i Stockholm borgar för en väl fungerande verksamhet. Investeringar ska göras för att klara behoven i en växande stad och för att möta eftersatta behov. Investeringar ska till större delen finansieras genom starka ekonomiska resultat.

Utifrån ägardirektiven drivs Stockholm Parkering kommersiellt och strävar alltid efter att utveckla effektiviteten och tillhandahålla tjänster till marknadsanpassade priser med hög kvalitet tillsammans med en optimerad affärsmodell. Bolagets investeringar ska möta stadens behov och ha god styrning, effektivitet och kostnadsmedvetenhet med starka ekonomiska resultat.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Genomföra prisjusteringar när marknaden så medger	 Fortsätta	Aktivt följa marknadsutvecklingen och genomföra prisjusteringar.