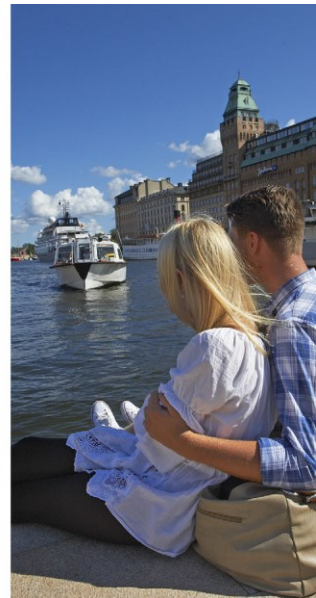


Budget 2015

Stockholms Hamnar

2014-12-10



Stockholms Hamnar

Stockholms Hamnar arbetar för att göra Stockholm till en levande och modern sjöfartsstad för invånare, näringsliv och turister. I uppdraget ingår att främja sjöfarten och säkra regionens varuförsörjning. Stockholms Hamnar bedriver verksamhet i Stockholm, Kapellskär och Nynäshamn.

Stockholms Hamnars vision

Vi är Östersjöns ledande hamn – en affärsfrämjande och välkomnande partner med hållbarhet i fokus.

Stockholms Hamnars mission

Stockholms Hamnar är en effektiv länk för transporter av människor och varor mellan vatten, spår och väg.

Stockholms Hamnars affärsidé

Stockholms Hamnar erbjuder rederier, hyresgäster, stockholmare och turister åtkomst till Stockholm och regionen – genom att tillhandahålla modern hamnanknuten infrastruktur och service – där säkerhet och miljö är i fokus. Detta gör Stockholms Hamnar genom att:

- erbjuda kajplatser och anläggningar till främst färje-, kryssnings- och containertrafik
- vårda och utveckla innerstadens kajer
- främja skärgårdstrafik och sjöburen lokaltrafik
- hyra ut mark och lokaler – i första hand till hamn- och sjöfartsrelaterade verksamheter
- vara en effektiv och lönsam partner

Stockholms Hamn AB

Budget 2015

Verksamheten i sammandrag

Koncernen						
	2015	2014	2013	2012	2011	2010
	Budget	Prognos	Ufall	Utfall	Utfall	Utfall
Volym						
Omsättning, Mkr	701	711	724	704	661	633
Förändring, %	-1	1	3	6	4	-4
Godsomsättning, milj ton	8,4	8,4	8,3	8,2	8,6	8,5
Passagerare, milj	11,4	11,7	12,1	12,2	12,3	12,2
Investeringar, Mkr	1 300	594	438	243	306	328
Lönsamhet i rörelsen						
Resultat efter finansiella int o kost, Mkr	70	99	106	109	107	72
Vinstmarginal, %	10	14	15	16	16	11
Avkastning						
Avkastning totalt kapital, %	3,5	5,9	7,0	8,0	8,6	7,2
Balansomslutning, Mkr	3 742	2 529	1 896	1 748	1 700	1 459
Finansiell ställning						
Nettouplåning, Mkr	2 712	1 571	1 134	897	898	774
Synlig soliditet, %	19	25	27	29	29	30
Självfinansieringsgrad, %	12	29	48	77	64	45
Personal						
Medeltal anställda	153	150	143	150	146	142
Omsättning per anst, Mkr	4,6	4,7	5	4,7	4,5	4,5
Lönekostnad/omsättning, %	19	18	17	17	17	18

Definitioner

Vinstmarginal: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader minus minoritetsintresse i procent av omsättningen.

Avkastning på totalt kapital: Resultat efter finansiella intäkter i procent av totalt genomsnittlig balansomslutning.

Soliditet: Eget kapital samt minoritetsintresse i procent av balansomslutning.

Självfinansieringsgrad: Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital i procent av årets bruttoinvesteringar.

Ekonomiska förutsättningar

Enligt Konjunkturinstitutet fortsätter den utdragna lågkonjunkturen och återhämtningen i ekonomin dröjer. En viktig anledning är att exporten inte har gett den skjuts som krävs för att få fart på tillväxten. Likaså är investeringarna i näringslivet svaga. Men det finns också ljuspunkter och till dem hör ett ökat bostadsbyggande. Svag konjunktur i Sverige och i omvärlden har gjort att inflationen varit mycket låg de senaste åren. Tillsammans med dämpade inflationsutsikter utgjorde detta grunden för Riksbankens beslut att sänka reporäntan under hösten 2014. Finanspolitiken har varit expansiv sedan finanskrisen bröt ut 2008, vilket motiverats av den utdragna lågkonjunkturen.

Den finska ekonomin fortsätter att brottas med strukturella och konjunkturrella problem. Nu tillkommer även sanktionerna i handeln med Ryssland. Detta påverkar volymerna i våra hamnar nästa år. Finland står för en majoritet av både godsvolymerna och passagerarantalet i Stockholms Hamnar. Även Estlands ekonomi påverkas av utvecklingen i Finland och Ryssland.

På fastighetssidan sjunker vakansgraden under budgetperioden från nuvarande tre procent till 2,5 procent. Hyreshöjningar för merparten av Stockholms Hamnars hyresavtal regleras av förändringen i konsumentprisindex. För budgetperioden sker ingen hyreshöjning för dessa hyresavtal.

Den ökande investeringstakten påverkar främst avskrivningar och räntekostnader. De tar en allt större del av den totala kostnadsmassan. Det budgeterade resultatet på 70 Mkr uppfyller ägarkravet för 2015.

Inriktningsmål 2015 och ägardirektiv 2015-2017

- Ett Stockholm som håller samman
- Ett klimatsmart Stockholm
- Ett demokratiskt hållbart Stockholm
- Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Bolagets mål och uppgifter

Bolaget ska medverka till att säkerställa och utveckla goda förutsättningar för sjöfarten och regionens varuförsörjning för att därigenom främja regionens utveckling och hållbar tillväxt. Hamnen och sjöfarten är också en viktig del av Stockholms identitet som stad vid Östersjön och Mälaren, belägen på öar, och med en stadsbild av skepp och fartyg i city-nära lägen. Stockholms Hamnar utgör ett viktigt gods- och logistiknav för Mälarregionen. Stockholms Hamn AB har också en viktig roll när det gäller passagerar- och kryssnings-trafiken i Östersjön. Verksamheten ska stimulera, och vara ett föredöme för, ett miljövänligt transportarbete.

Stockholms Hamn AB:s utveckling ska medverka till att regionens behov av effektiv hamnkapacitet kan tillgodoses i ett långt perspektiv. Det ska ske i lämpliga former av samverkan med andra hamnar och intressenter. Infrastruktur, verksamhet och organisation ska utvecklas i takt med EU:s utvidgning och den snabba utvecklingen i Östersjöregionen samt transportmarknadens krav, och samtidigt bygga på sunda ekonomiska kalkyler.

Sjöfarten är ett av de mest energieffektiva sätten att transportera stora godsmängder och därmed spelar sjöfarten en viktig roll i Stockholmsregionens klimatomställning. Transporter med sjöfart ska så långt som möjligt samordnas med järnväg i ett trafikslagsövergripande system.

Stockholms Hamn AB ska medverka 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. Bolaget ska fortsätta arbetet med att differentiera hamnavgifter för att minska utsläpp och buller, samt åstadkomma en ansvarfull avfallshantering.

Stockholms Hamn AB har i samråd med Stockholms Stadshus AB och kommunstyrelsen utrett möjliga alternativ för oljeverksamheten vid Loudden. De nuvarande arrendavtalen gäller till och med år 2019. Arbetet ska inriktas på långsiktiga och miljömässigt hållbara lösningar som inte äventyrar stadens tillgångar eller regionens försörjning av bränsleprodukter. Stockholms Hamnar ska förbereda utveckling av Loudden för annan verksamhet. Stadens kajer ägs och driftas av olika parter inom staden. Flera andra aktörer såsom Statens fastighetsverk och Kungliga Djurgårdsförvaltningen, äger också mark vid vattnet.

Stockholms Hamn AB ska samverka med landstingets planering för utökad kollektivtrafik på stadens vatten. Bolaget ska även arbeta för att Stockholms inre kajer i högre grad ska kunna användas som tilläggsplatser och för rekreation, men samtidigt säkerställa sjöfartens behov.

Stockholms Hamnar bedriver ett viktigt arbete för att skapa en robust stad i ett förändrat klimat, och skall tillsammans med berörda nämnder och bolagsstyrelser presentera en sårbarhetsanalys för Stockholms vattennivå.

ÅF Offshore Race, Stockholm Gotland Runt, stärker Stockholm som destination och gör regattan tillgänglig för en bredare publik. Bolaget samordnar och finansierar stadens fortsatta medverkan. Evenemanget markerar Stockholms position som en miljöhuvudstad på vatten, och en intressant sjöfartsstad i norra Europa.

Stockholms Hamn AB ska arbeta för att alternativa bränslen ska tillhandahållas för fartyg. Detta är också i linje med EU:s politik som kommer att kräva att de så kallade TNT-hamnarna (TNT= transnationellt nätverk) ska ha minst ett tillgängligt alternativ till diesel. Färjor och kryssningsfartyg bör, så långt möjligt, elanslutas i hamn för att minska luftföroreningar och buller. Stockholms Hamnar ska aktivt delta i arbetet med internationella miljööverenskommelser och standardiseringar.

Finansborgarrådets förslag till budget 2015

Ägardirektiv 2015-2017

- samråd med Stockholms Stadshus AB och kommunstyrelsen förbereda avveckling av oljeverksamheten vid Loudden.
- fortsätta arbetet med pågående projekt och fortsätta utvecklingen och leda upprustningen av stadens innerstadskajer.
- tillgängliggöra stadens kajer och delta i det fortsatta arbetet med implementering av en stadsövergripande kajstrategi.
- stadens kajer ska vara i hög utsträckning vara en del av den levande stadsmiljön.
- utveckla kryssningstrafiken.
- tillsammans med Stockholm Business Region bidra till besöksnäringen.
- vara aktiva i utvecklingen av person- och kollektivtrafik på vatten.
- verka för ett ökat bostadsbyggande.
- fortsätta arbetet med att utveckla och förädla bolagets fastigheter samt effektivisera driften av bolagets byggnader och anläggningar.
- fortsätta arbetet med differentierade hamnavgifter som syftar till att minska utsläpp och buller samt åstadkomma en ansvarsfull avfallshantering.
- beakta effekter av ett förändrat klimat.
- utarbeta sårbarhetsanalys för Mälarens och Saltjöns vattennivå.
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader.
- verka för kraftigt ökade möjligheter för järnvägstransporter från och till hamnarna.
- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer.

Marknaden – Sjöfart

Passagerartrafik på färjorna

Det är under 2014 en minskning av antalet passagerare med drygt tre procent. Man ser en fortsatt svagt vikande marknad. Under 2015 kommer dessutom flera av rederierna att ha planerade varvsuppehåll. Budgeten för 2015 pekar på en minskning av antalet passagerare med 2,8 procent jämfört med prognos 2 2014.

Stockholm

Antalet färjeresenärer i Stockholm minskar med fem procent 2014 jämfört med 2013. I början av augusti 2014 drog Tallink Silja in ett fartyg på rutten mellan Stockholm och Riga, vilket halverar kapaciteten på linjen. Viking Line kommer under 2015 att ha längre varvsvistelser för sina Åbofartyg. Det är en fortsatt vikande marknad vilket ger en budget på minus 3,7 procent jämfört med prognos 2 2014 .

Kapellskär

Under 2014 har det varit en volymökning. Ökningen beror framför allt på att Viking Lines fartyg Rosella har haft fler anlöp till Kapellskär under året. Även DFDS och Tallink har haft en positiv utveckling av antalet passagerare under 2014. Finnlink har samtidigt under året gått från tre till två fartyg då man tagit sitt fartyg FinnSailor ur trafik. Budgeten 2015 innebär oförändrade volymer jämfört med prognos 2 2014.

Nynäshamn

Antalet färjeresenärer i Nynäshamn har ökat under 2014. Ökningen beror framför allt på att Stena Line har haft en stor ökning av antalet passagerare under 2014. I övrigt ser vi inga förändringar hos Destination Gotland. Vi tror inte heller att ett förväntat fartygsskifte hos Polferries kommer att påverka passagerarutfallet 2015. Budget för 2015 innebär en ökning av antalet passagerare med 1,3 procent 2015 jämfört med prognosen 2014.

Internationella kryssningar

Utfallet för säsongen 2014 visar på 263 kryssningsanlöp med totalt 876 216 kryssningspassagerare. Under 2014 var det 42 turnarounds, i Stockholm och Nynäshamn, som tillsammans omsatte 56 750 passagerare.

Bokningsläget för 2015 är 254 kryssningsanlöp och 52 turnarounds. Fartygen växer i storlek och totala antalet bruttoton beräknas öka med drygt en miljon under 2015. Med växande fartygsstorlek och ett större antal turnarounds beräknas antalet kryssningspassagerare öka under 2015. I budgeten 2015 är denna ökning av antalet passagerare beräknad till 9,7 procent jämfört med prognos 2 2014.

Godstrafik på färjorna

Godsvolymnerna 2014 ser ut att hamna mycket nära 2013 års volym. 2015 är ett svårt år att budgetera som en följd av bland annat stor osäkerhet i världsekonomin, en svag finsk ekonomi och de nya svaveldirektiven som träder i kraft 2015 och som kraftigt påverkar rederiernas kostnader för bunkerolja. Detta leder bland annat till förändringar i antal fartyg på olika linjer och därmed omdirigering av godsflöden.

De stora finska volymerna har minskat med 0,5 procent, medan volymerna på Baltikum uppvisar en ökning med 4,8 procent. De ryska volymerna är fortsatt låga och osäkerheten är här mycket stor som en följd av det oroliga politiska läget och de handelsrestriktioner som införts. Budgeten för färjegodset 2015 visar på 6 226 000 ton, vilket är en ökning med 0,7 procent jämfört med prognos 2 2014.

Stockholm

Under 2014 har godsvolymnerna i Stockholm minskat med drygt två procent. De minskade volymerna beror huvudsakligen på minskade volymer på Rigalinjen som en följd av reducerad kapacitet. Under 2015 minskar volymerna ytterligare på grund av att Tallink Silja tar bort Sea Wind som trafikerar Stockholm-Åbo. Romantika som ersatt Baltic Queen på linjen Stockholm-Tallinn har mindre kapacitet och trafiken på Riga kommer fortsatt drivas med ett fartyg istället för två. Viking Lines volymer förmodas öka 2015 delvis som en följd av att Viking Line tar delar av de volymer som tidigare gått med Sea Wind.

Kapellskär

Under 2014 har volymerna ökat något i Kapellskär. DFDS och Tallink går mycket starkt medan Finnlink har något lägre volymer än motsvarande period föregående år. För 2015 är budgeten en volymökning på sex procent i förhållande till prognos 2 2014. Bedömningen är att Finnlinks volymer kommer att öka 2015 som en följd av att Tallink Siljas Sea Wind tas ur trafik. Detta trots att Finnlink minskar antalet fartyg från tre till två fartyg.

Budgeten bygger också på att DFDS och Tallinks volymer på Paldiski kommer att tillföras volymer från Tallinks Tallintrafik i Stockholm som en följd av minskad kapacitet då Baltic Queen ersatts av Romantika. Även den reducerade trafiken på Tallinks linje mellan Stockholm och Riga väntas här innebära ökade volymer för DFDS och Tallink i Kapellskär.

Nynäshamn

Under 2014 har Stena Line ökat sina volymer mycket kraftig. De volymer som Tallink Silja har tappat när man gick ner på ett fartyg i sin Rigatrafik har delvis flyttats över till Stena Line. Destination Gotlands trafik har även den utvecklats positivt under perioden.

Dock har Polferries fortsatt låga volymer som en följd av att man driver trafiken med endast ett fartyg.

Budgeterad godsvolym 2015 i Nynäshamn är 1,2 miljoner ton, en ökning med 12,6 procent. Det innebär en kraftig ökning för Stena Line som ökat sin frekvens från sex till åtta anlöp i veckan och nu utöver Ventspils även trafikerar Liepaja, Lettland. Polferries har bekräftat att de sätter in ett större fartyg i mars 2015. Detta påverkar volymerna positivt 2015. Destination Gotlands volymer är relativt stabila över tiden och väntas vara i stort sett oförändrade 2015 jämfört med 2014.

Containertrafik

Under 2014 har containervolymer ökat. Kunderna är mycket nöjda med effektiviteten i containerterminalen. Inför de nya SECA-reglerna som införs i Östersjön 1 januari, med ökade bunkerkostnader som konsekvens, genomför rederierna inför 2015 strategiska förändringar i trafikflödet. Feederrederierna väljer att konsolidera trafiken och utnyttjar fartygen gemensamt för att uppnå skalfördelar som kan reducera kostnaderna. Detta leder till ett minskat antal anlöp men förhoppningsvis ingen negativ inverkan på volymerna.

Stockholms Hamnar fortsätter tillsammans med Hutchisons Port Holdings globala nätverk att bygga volymer inför öppnandet av containerhamnen i Norvik. Trots stor osäkerhet i ekonomin så förväntas en försiktig ökning av volymerna under 2015, drivet av fortsatt gemensamt marknadsarbete tillsammans med Hutchison Port Holdings. Budgeten för 2015 på 52 000 TEUS innebär en ökning med två procent jämfört med prognos 2014.

Bulk

Fortum förväntas ta in mindre kol under 2015 jämfört med 2014. Det är osäkert om Lantmännen kommer att omsätta några volymer i Stockholm 2015. Budgeten bygger på detta antagande. En budget för 2015 på 1 796 000 ton innebär en minskning med 4,9 procent jämfört med prognos 2014.

Marknaden – Fastighet

Lokalmarknaden

Marknadsläget på lokalmarknaden i centrala Stockholm är gott med fortsatt stark hyresmarknad och historiskt låga vakanser. Nyproduktionen förmår inte att täcka lokalbehovet på marknaden vilket har gett stigande hyresnivåer, framförallt i centrala Stockholm.

Utbudstillskott på marknaden i city sker bland annat genom att några stora banker lämnar de centrala delarna till förmån för mer perifera lägen i nyuppförda byggnader med aktivitetsbaserade kontor. De äldre kontoren renoveras och hyrs därefter ut på den öppna

marknaden. Det är bl.a. Swedbank som flyttar till Sundbyberg, SEB som flyttar till Arenastaden i Solna och Nordea som flyttar till Lindhagensgatan på Kungsholmen.

Flera andra äldre kontor från framför allt 1960-/70-talet i Stockholms centrala delar renoveras. Exempel på det är före detta Skandiahuset på Sveavägen där Klarna flyttar in, Vasagatan där projektet Klara C färdigställs. Dessutom renoveras och förtätas Gallerian-kvarteren på Regeringsgatan.

I resten av innerstaden och i Frihamnen/Gärdetområdet är utvecklingen också positiv men inte lika tydlig. Genomsnittsvärdet för hyran ligger för nytecknade hyror det senaste halvåret högre än genomsnittsvärdet under föregående halvår. Det finns dock hot som kan begränsa den positiva utvecklingen i ekonomin i stort och därmed också kontorsmarknaden under 2015. Det finns i dagsläget dock ingen anledning att förändra de strategier som Stockholms Hamnar arbetar efter när det gäller uthyrning och anpassning av lokaler i sitt bestånd.

Lokaltäkter

Hysesintäkterna från lokaluthyrningen beräknas öka 2015 med fyra procent i jämförelse med prognostiserat utfall för 2014. Nya avtal har tecknats i K-huset, Stora Tullhuset, Magasin 6 och på Skeppsbron samt i Masthamnen. Dessa avtal får en helårseffekt på de totala intäkterna under 2015 jämfört med 2014. Under 2015 räknar vi med ytterligare uthyrningar på 1 000 m² men okontrakterade avtal innefattas inte i budgeten för 2015.

Markintäkter

Markintäkterna bedöms sjunka med cirka två procent jämfört med 2014. Några markarrenden är uppsagda i Frihamnen på grund av om disponeringar av mark och hyresgästbyten. Andra markytor har varit tillfälligt ockuperade av byggprojekt under 2014 men dessa blir åter disponibla under 2015.

KPI stannar av

Inflationseffekten på hyrorna 2015 uteblir på grund av att prisökningen avstannat. Dock räknas ett mindre antal hyresavtal upp med ett fast index och några avtal är dessutom omsättningsbaserade, vilket har en viss positivt påverkan på hyrorna. Detta gäller både lokal- och markintäkter.

Övriga intäkter

I budgeten har nu också el- och fjärrkylintäkterna räknats med i intäkterna för Fastighetsavdelningen. Detta har tidigare inte skett vilket gör att det nu blir en avvikelse i jämförelsen med prognos 2014.

Vakansgrad

Prognosen för vakansen i Stockholms hamnar 2015-12-31 är satt till 2,5 procent vilket motsvarar ungefär 4 000 m² i outhyrd yta. I november 2014 var vakansnivån 3,2 procent.

Detta betyder att nettouthyrningen under 2015 ökar ca 1 200 m². Stora omvandlingar är planerade av framför allt lagerytor till föremålsförvaring i Magasin 6, samt på några års sikt av arkivytor till kontor i Magasin 3.

Ett antal omflyttningar bland hamnens lokalhyresgäster samt långsiktiga planer för hyresgäster som själva planerar att flytta inom de närmaste åren har studerats för att optimera den långsiktiga intjäningsförmågan. Dessa omflyttningar kan leda till tillfälligt högre vakans under året.

Energibesparingsåtgärder

Arbetet med att minska energiåtgången och att producera förnyelsebar energi fortsätter i oförminskad takt under 2015. Bland annat satsas det på solcellsanläggningar, fönsterbyten och att bygga energieffektivt. Incitamentsbaserade avtal för medieförbrukning och mer utbredd mätning är också fokusområde.

Skeppsbron

Ett detaljplanearbete för Skeppsbron har påbörjats under 2014 och kommer att färdigställas under 2015 som ledning för arbetena med Tullhus 1-3. Under en övergångsperiod på fem år ska befintliga byggnader användas så att det gynnar turistnäringen och promenadstråket längs Skeppsbrokajen under hela året.

Kapellskär

Intäkterna i Kapellskärs hamn bedöms minska med ca 8 procent jämfört med 2014 beroende på avflyttningar från terminalen avseende kontorsytor. Arrendena bedöms vara oförändrade under 2015.

Kostnader

I takt med att likvärdig redovisning av fastigheterna i alla delar av bolaget sker kommer nu även Kapellskärs hamn att redovisa drift och underhåll på samma sätt som i övriga koncernen. Driftkostnaderna i alla tre hamnarna minskar främst på grund av minskade konsultkostnader. Från och med 2015 kommer elförbrukning följas upp på fastigheterna, både intäkter och kostnader.

De största underhållsinsatserna under året sker i Stockholm. Det är slutförandet av fasadrenoveringen på Magasin 1, omläggning av tak på Magasin 7 samt omläggning av tak där en solcellsanläggning skall sättas upp. Avskrivningarna ökar i takt med att de hyresgästanspassningar vi gjort under 2014 tillgångsredovisas och ger en helårseffekt under 2015. Resten av ökningen innefattas av de investeringar som planeras för tillgänglighet, solcellsanläggning och energieffektiviseringar.

Under slutet av 2014 har avdelning Fastighet tagit över de projektledare som är knutna till fastighetsprojekten. Det är orsaken till de ökade personalkostnaderna.

Fastigheter - koncernen (Mkr)

	Budget 2015	P2 2014	Utfall 2013
Lokalhyror	158,1	151,2	154,3
Arrenden	42,7	44,7	44,8
Serviceintäkter exkl el*	1,4	0,2	0,2
EI**	8,8	0,0	0,0
koncernjusteringar***	-3,2	-3,2	-3,2
Summa intäkter Fastighet	207,7	192,8	196,0
Drift exkl el	-27,0	-30,2	-26,9
EI**	-12,7	0,0	0,0
Underhåll	-25,2	-18,8	-24,3
Kostnader arrenden	-18,0	-18,0	-18,0
Avskrivningar	-71,0	-67,9	-68,9
Personalkostnad	-14,6	-12,9	-10,2
koncernjusteringar*	3,2	3,2	3,2
Summa kostnader fastighet	-165,3	-144,6	-145,1
Resultat fastighet	42,4	48,3	51,0
Marginal	20%	25%	26%

* Från och med 2015 i SH ingår fjärrkyla i Serviceintäkter

** Från och med 2015 segmentredovisas el på fastighet (tidigare på en central enhet)

***Arrendeavtal mellan Stockholms Hamn och Kapellskärs Hamn

Investeringar och underhåll

Investeringar

Stockholms Hamnar genomför ett antal omfattande projekt för att möta regionens behov av effektiv hamnkapacitet i ett långt perspektiv. För 2015 medför det investeringar i byggnader, anläggningar och inventarier på 1 300 Mkr. Av det totala investeringsbeloppet avser 1 056 Mkr de stora utvecklingsprojekten, övriga anläggnings- och fastighetsprojekt på 262 Mkr och maskiner/inventarier på 12 Mkr.

Hamn- och stadsplanering i Värtahamnen

Ombyggnaden av hamnen möjliggör stadsutvecklingen i Valparaiso och södra Värtahamnen inom norra Djurgårdsstaden. Utbyggt område är 85 000 kvm. Den nya hamnen har fem kajlägen och totalt 1 200 meter kaj. Hamnytan blir totalt 131 000 kvm, vilket är en lika stor yta som hamnen har i Värtan idag. Hamnen får en direkt anslutning till Norra Länken, Spårväg City och handelsplatsen i kvarteret Valparaiso. Under hela ombyggnationen kommer färjetrafiken till och från Värtapiren att fungera kontinuerligt. Ombyggnaden sker i tre etapper och beräknas ta cirka fyra år. Per 2014-12-31 beräknas Hamnen ha 510 Mkr upparbetat. Beloppet avser Hamnens 22,5 procent av totala investeringen. Övrig del, 77,5 procent, redovisar Exploateringskontoret. Budget för 2015 är 220 Mkr.

Stockholm Norvik Hamn

Arbetet med att utvidga hamnen i Nynäshamn med Stockholm Norvik Hamn fortsätter. Hamnen planeras som containerhamn och rorohamn. Den exploaterade ytan är 44 ha med en kajängd på cirka 1 400 meter. Antal kajlägen är sju stycken och har ett maxdjup vid containerkajerna på 16,5 meter. Ansökan om tillstånd till utbyggnad och drift av Stockholm Norvik lämnades in i februari 2007. Miljööverdomstolen beslöt i december 2010 att ge tillåtighet till byggande och drift av hamnen samt att återförvisa ärendet till miljödomstolen för fastställande av villkor. Efter att Högsta Domstolen i april 2012 avslagit motparters yrkande om prövningstillstånd har målet återupptagits i mark- och miljödomstolen för fastställande av villkor. Mark- och miljödomstolen beslöt i dom den 10 oktober 2014 ge tillstånd och meddelade villkor för byggnation och drift samt dispens för dumpning av muddermassor. Domen har överklagats till Mark- och miljööverdomstolen av motparter med begäran om prövningstillstånd. Byggstart kan ske tidigast under 2015. Per 2014-12-31 är 226 Mkr upparbetat i projektet. Under 2015 beräknas 435 Mkr upparbetas i projektet.

Kapellskär

I Kapellskärs Hamn pågår en modernisering av hamnen, vilket innefattar bland annat bygget av en ny pir med två nya färjelägen. Syftet med moderniseringen är att möta marknadens behov samt få en säkrare, effektivare och mer miljöanpassad hamn med bättre arbetsmiljö. De nya färjelägena kommer att kunna ta emot upp till cirka 200 meter långa fartyg. Dessutom muddras hela hamnen för större och mer djupgående båtar. Under oktober 2013 startade arbetet i Kapellskär. Per 2014-12-31 beräknas 243 Mkr vara upparbetat. Budget för 2015 är 305 Mkr.

Nynäshamn

I Nynäshamns Hamn fortsätter arbetet med att förbättra för passagerarna. Under 2015 kommer det bland annat att investeras i en rörlig gångbrygga för kryssningsresenärer.

Investeringar (Mkr)		Budget 2015
Stockholm		
4702-4706	Utvecklingsprojekt Norvik	435,0
4600-4608	Utvecklingsprojekt Värtan	220,2
4514	Utbyggn Industrispåret Värtahamnen	50,4
4593	Utv Containerterminal, ökat vattendjup	0,0
4807	Frihamnen Norra Kryssningsläget	25,5
4293	Frihamnspiren Erosionsskydd Sydöstra hörnet	24,0
4597	Frihamnen, erosionsskydd Kaj III	10,0
4574	Skeppsbron Utvecklingsprojekt	6,0
4590	Erosionsskydd öster om Hammarbyslussen	6,0
4288	Viking, trafikåtgärder	5,0
4911	Nybrokajen Hovslagarg Försörjningssystem	5,0
4589	Ny mooring Stadsgården Kryssnings fartyg	3,2
4587	Förlängning kranstår	3,0
4912	Portrevision Hammarby slussen	3,0
4914	Norra Djurgårdsstaden	2,5
4295	Nya fendorar Kaj V	2,0
4566	Upprustning Museikajen Inv	2,0
4595	Stadsgården utvecklingsprojekt	2,0
4594	Bullerdämpande beläggning med fallskydd	1,9
4576	Nytt containerok Afrikakran	1,5
4583	Byte manuella grindar till motoriserade & kabeldragningar	1,5
4575	Skeppsbron VA-arbeten Teaterskeppet	1,5
4567	Slussen temporärt läge för Djurgårdsfärjor	1,0
	Övriga investeringsprojekt Anläggningar	2,9
5642	Mag2 plan3, anpassning för ny hyresgäst	12,0
5645	Mag2 plan bv, anpassning för ny hyresgäst	7,0
5644	Mag2 plan bv, tillgänglighet och ventilation	5,0
5661	HG MTG plan 1, 500 kvm magasin 3, 1003	3,5
5650	Mag6, anpassning av tom lokal fd. höglager	3,0
5603	Föremålslokal 2 mag 6, NM, 1006	2,0
5615	Solceller på tak, 1014	2,0
5643	Ombyggnation Tullhus 3, Avlopp i platta	2,0
5647	Mag3, tom lokal 273m2 hganp	2,0
5648	Mag3, tom lokal 273m2 ventilationsanpassning	2,0
5637	Ny ventilation hamnkontor, Louden	1,5
5639	Tullhuset Masthamnen, ersätt oljepanna med bergvärme	1,5
5649	Mag5, Stadsmuseets hganp	1,5
5654	Frihamnen, installation av injusteringsventiler på fjärrkyla	1,5
5655	Frihamnen, installation av energimätare	1,5
5638	Ersätta elpanna, Patons Malmgård	1,0
5652	Celsinghuset, tillgänglighetsanpassad WC	1,0
5653	Frihamnen, cykelparkeringar	1,0
	Övriga investeringsprojekt byggnader	2,0

forts Investeringar (Mkr)		Budget 2015
Kapellskär		
4902-4907	Utvecklingsprojekt Kapellskär	305,1
4015	Försörjning befintlig pir Kapellskär (el, vatten och sv/gr vatten)	19,5
5029	Nyuppförande av KBV-station	8,0
5027	1004, byte entréparti	0,7
5028	1004, inforskärmar passagerargater	0,1
Nynäshamn		
0065	Kryssningspir Nynäshamn (Seaw alk)	59,0
0308	Ny landgång DG	7,0
0051	Utredning svart och gråvatten NH	4,6
0008	Ombyggnation DG hamnplan	2,0
4297	Nynäs åtgärd erosion under terminalen	2,0
4577	NH Effektivisering av ytor för utrikestrafiken	3,0
4592	Uträtning av kurva, norra utf Nynäshamn	3,0
5656	Ny belysning i terminalen	1,5
5657	Ny chaufförstolett/modul utrikes	1,5
Övriga Inv-projekt		2,5
Koncernen		
Investeringar i maskiner och inventarier (1299)		5,7
Övriga Investeringar (1281)		6,7
TOTALT KONCERNEN		1 300,0

Underhåll

För 2015 planeras underhållsarbeten i anläggningar och byggnader för totalt 93 Mkr. Stockholms Hamnar fortsätter att bidra till Stockholm stads upprustning av innerstads-kajerna. Stora underhållsprojekt för 2015 avser reparationer av kajer och bryggor i innerstaden men också kajreparationer i Nynäshamn och Kapellskär. För Fastighet fortsätter underhållet enligt koncernens strategiska inriktning. Det innebär en höjning av fastighetsunderhållet med fem Mkr till 25 Mkr. Underhållskostnaderna fördelas mellan hamnarna inom koncernen enligt följande:

Underhåll budget 2015 (Mkr)

	Stockholm	Kapellskär	Nynäshamn
Anläggningar	56	6	6
Byggnader	20	2	3
Totalt koncernen	76	8	9

Ekonomisk utveckling

Rörelsens intäkter

Totalt beräknas den budgeterade omsättningen för 2015 uppgå till 701 Mkr, vilken är en minskning med 10 Mkr. Medan färjepassagerarvolymerna fortsätter att minska är det en svag uppgång på godssidan nästa år. Det är främst den svaga konjunkturen i Finland som påverkar utvecklingen. Även konjunkturen i Estland påverkas av den finska ekonomin. Kryssningspassagerarna ökar i antal under 2015. Med nuvarande bokningsläge pekar det mot en närapå 10 procentig ökning. På fastighetssidan får ett antal nytecknade hyresavtal full årseffekt 2015. Det är främsta skälet till intäktsökningen. Under slutet av budgetperioden beräknas vakansgraden ligga på 2,5 procent.

Rörelsen kostnader

Rörelsens totala kostnader 2015 bedöms uppgå till 590 Mkr vilket är 14 Mkr mer jämfört med senaste prognosen för 2014. För de olika kostnadsdelarna ser analysen ut som följer: Underhållskostnaderna ökar 11 Mkr, bland annat på grund av ökat akut underhåll. De budgeterade driftkostnaderna minskar med fem Mkr jämfört med prognos 2 2014.

Totalt ökar lönekostnaderna med fyra Mkr. Rensat för löneökningar är det en ökning av lönekostnaden med två Mkr. En ökning som beror på en något högre numerär 2015 med tre genomsnittliga årsarbetare. De senaste årens höga investeringsnivå märks nu i de ökade avskrivningarna. Sammantaget ökar avskrivningarna med fyra Mkr i budget jämfört med 2014.

Resultat efter finansnetto

Resultatet efter finansnetto beräknas till 70 Mkr, vilket uppfyller ägarkravet för 2015.

Projekt och investeringar

De totala investeringarna i byggnader, anläggningar och inventarier ökar väsentligt under 2015. Stockholms Hamnar investerar under 2015 totalt 1 300 Mkr. De största utgiftsposterna i investeringsbudgeten avser utvecklingsprojekt Stockholm Norvik Hamn, utvecklingsprojekt Kapellskär, utbyggnaden av Värtapiren, Industrispår i Värtahamnen, norra kryssningsläget i Frihamnen samt rörlig gångbrygga i Nynäshamn.

Finansiering och kassaflöde

Nettoupplåningen bedöms uppgå till 2 712 Mkr den 31 december 2015. Det är en ökning av skulden med 1 141 Mkr under året. För att klara finansieringen krävs en ökning av kreditlimiten på koncernkontot med minst 1 000 Mkr. Nuvarande kreditlimit är totalt för koncernen 1 900 Mkr. Den genomsnittliga effektiva räntan fortsätter att sjunka. För den totala skuldportföljen bedöms räntan under året hamna på två procent. Det ska jämföras med en beräknad genomsnittlig ränteprocent på 2,67 procent för 2014.

Personal

Medelantalet anställda i koncernen är budgeterat till 153 personer. Det är en ökning med tre personer jämfört med prognosen för 2014.

Resultat per hamn (Mkr) inkl Fastighet

	Stockholm		Kapellskär		Nynäshamn	
	Bu -15	P2 -14	Bu -15	P2 -14	Bu -15	P2 -14
Rörelsens intäkter	573	580	78	79	57	59
Rörelsen kostnader						
Övriga externa kostnader	-312	-313	-22	-18	-17	-15
Personalkostnader	-117	-113	-12	-13	-6	-5
Avskrivningar	-86	-84	-9	-8	-16	-14
Summa rörelsens kostnader	-515	-510	-43	-39	-39	-34
Rörelseresultat	58	70	35	40	18	25
<i>Rörelsemarginal</i>	10%	12%	45%	51%	32%	42%

Stockholm exkl Staber

Resultaträkningar, Mkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015 Budget	2014 Prognos	2015 Budget	2014 Prognos
Rörelsens intäkter	701	711	630	639
Summa rörelsens intäkter	701	711	630	639
Underhåll	-94	-83	-85	-80
Driftskostnader	-251	-256	-244	-243
Personalkostnader	-135	-131	-123	-123
Avskrivningar	-110	-106	-102	-98
Summa rörelsens kostnader	-590	-576	-554	-544
Rörelseresultat	111	135	76	95
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>				
Ränteintäkter	7	3	7	3
Räntekostnader	-48	-39	-41	-36
Resultat efter finansiella poster	70	99	42	62
Skatt	-15	-22	-9	-14
Resultat efter skatt	55	77	33	48

Balansräkningar, Mkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
	Budget	Prognos	Budget	Prognos
Anläggningstillgångar	3 586	2 397	2 916	1 881
Omsättningstillgångar	156	132	504	429
Summa tillgångar	3 742	2 529	3 420	2 310
Eget kapital	674	621	472	439
Minoritetsintresse	19	18	0	0
Avsättningar	29	40	21	30
Kortfristiga skulder	3 020	1 850	2 927	1 841
Summa eget kapital och skulder	3 742	2 529	3 420	2 310

Kassaflödesanalyser, Mkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
	Budget	Prognos	Budget	Prognos
Resultat efter finansiella poster	70	99	43	62
Justeringar av poster som ej ingår i kassaflödet	105	103	96	95
Betald skatt	-15	-28	-9	-14
Förändringar av rörelsekapitalet	23	-43	-109	-186
Kassaflöde från den löpande verksamheten	183	131	21	-43
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1300	-594	-1138	-413
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1	1	1	1
Periodens kassaflöde	-1116	-462	-1116	-455
Likvida medel vid periodens början	-1596	-1134	-1603	-1148
Likvida medel vid periodens slut	-2712	-1596	-2719	-1603
Förändring av likvida medel	0	0	0	0