

Handläggare: Anna Wigsén
Telefon: 0850837019

Till styrelsen

Utbyggnad av laddinfrastruktur

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Investeringen av laddinfrastruktur till en total kostnad om ca 207 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Ramavtal mellan Stockholms Stads Parkerings AB och AB Svenska Bostäder avseende utbyggnad av laddinfrastruktur godkänns (bilaga 2).

Vällingby den 29 augusti 2022

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Bolaget har arbetat fram ett förslag till genomförandeprogram för utbyggnad av laddinfrastruktur i enighet med Stockholms stads budget och gällande ägardirektiv för år 2022. Genomförandeprogrammet grundar sig på kunskapsunderlag framtaget av Miljöförvaltningen samt ytterligare kunskapsinhämtning inom branschen.

Svenska Bostäder bedömer att en investering på ca 207 mnkr för att installera ca 5 000 laddplatser kommer behöva göras för att uppfylla ägardirektivet fram till 2026.

Utöver denna installation har bolaget ett upparbetat samarbete med Stockholm Parkering AB, som blockförhyr garage och P-hus. I dessa blockförhyrningar planerar Stockholm Parkering, efter överenskommelse med Svenska Bostäder, installera ytterligare 2 000 laddplatser till och med år 2025.

Då gällande ägardirektiv, som även omfattar utbyggnad av laddinfrastruktur fram till 2030, ska prövas år 2026, avser bolaget att återkomma med ett nytt investeringsunderlag för den fortsatta installationen efter år 2026.

Ekonomiskt beräknas investeringen inte bli lönsam givet de antaganden som gjorts kring exempelvis uthyrnings- och användargrad av de installerade laddstolparna. I takt med att användargraden ökar, kan dock de ekonomiska kalkylerna förbättras.

Utbyggnationen av laddinfrastruktur planeras göras i hela Svenska Bostäders bestånd genom samarbete med extern part som levererar helhetslösningar på föruthyrda parkeringar och på besöksparkeringar i innerstad och ytterstad.

Bakgrund

Stockholms stad har i budget för 2022 ökat ambitionen för införande av laddplatser inom staden. Ägardirektivet avser att Svenska Bostäder successivt ska förse sina parkeringsplatser med laddinfrastruktur för att stadens mål om en utsläppsfri innerstad 2030 ska kunna uppnås. Direktivet innebär konkret att Svenska Bostäder ska förse sina parkeringsplatser med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning enligt följande plan:

I innerstadens garage minst 30 % 2023, 50 % 2026 och 100 % 2028. Utanför innerstaden och ytor i hela staden med minst 20 % 2023, 50 % 2026 och 80 % 2030. Målen för 2028 respektive 2030 ska i ljuset av teknikutvecklingen prövas 2026.

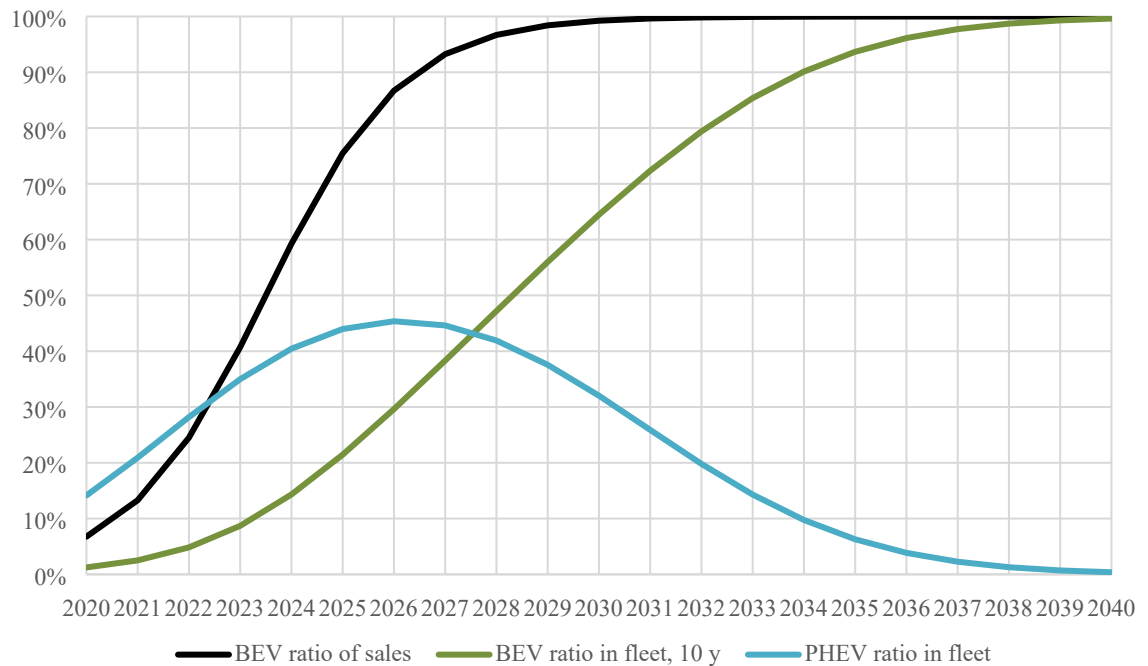
För att effektivt kunna svara upp mot de höjda ambitionerna i budgeten för 2022 startade Svenska Bostäder i början av året ett utvecklingsprojekt, med uppdraget att ta fram strategisk genomförande- och utrullningsplan för laddinfrastruktur.

Miljöförvaltningen har i samarbete med Trafikkontoret under våren 2022 tagit fram kunskapsunderlag¹ som stöd i anläggandet av laddinfrastruktur, enligt budgeten för 2021 och 2022. Svenska Bostäder har utgått från kunskapsunderlaget vid framtagandet av genomförande- och utrullningsplanen. I underlaget finns hänvisning till prognostiserad elektrifieringstakt av Stockholms läns fordonsflotta², som visar på att vi är i början av en kraftigt ökande tillväxtperiod av elfordon.

¹ Riktlinjer för anläggande av laddplatser, Kunskapsunderlag, Miljöförvaltningen (2022)

² Källa: Research Institutes of Sweden (RISE)

Personbilar - Elektrifieringstakt i Stockholms Län



Figur 1. Stockholms läns prognostiserade elektrifieringstakt fram till 2040 (Research Institute of Sweden RISE)³.

Figur 1 visar att elbilar redan påbörjat en kraftig ökning i antal och förväntas uppgå till 64 % av bilbeståndet till 2030. Laddhybrider förväntas fortsätta öka till år 2026 för att därefter minska i andel och ersättas med elfordon.

Svenska Bostäder har beställt statistik från Statistiska Centralbyrån (SCB) kring hur ägandet av eldrivna bilar respektive laddhybridbilar ser ut bland hyresgästerna, fördelat på fastigheter/stadsdelar. Underlaget visar att bolagets hyresgäster i dagsläget har ett ägande av el- och laddhybridsfordon som motsvarar 2 % av bilägandet. Leasing och fordon som nyttjas i sitt yrke finns inte med i denna statistik.

³ Ordförklaring:

Battery Electrical Vehicle (BEV) – elbil

Plug-in Hybrid Electrical Vehicle (PHEV) – laddhybridbil

Ärendet

Ägardirektivet innebär att Svenska Bostäder ska förse sina parkeringsplatser med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning enligt den plan som framgår av direktivet. Bolaget har möjlighet att tillgodoräkna sig så kallade "viktfaktorer" på besöksparkeringar (publika p-platser) med laddmöjlighet i enlighet med Miljöförvaltningens kunskapsunderlag. Att tillgodoräkna sig viktfaktor innebär att en laddpunkt med högre effekt likställs med fler laddpunkter med låg effekt, förutsatt att laddpunkten är allmän.

För Svenska Bostäder innebär det, baserat på dagens utbud av parkeringsmöjligheter, i ungefärliga siffror enligt nedan:

	<i>Antal laddplatser 2022</i>		<i>Laddplatser [st]</i>	
	<i>Antal p-platser 2022 [st]</i>	<i>[st]</i>	<i>31/12 2023</i>	<i>31/12 2026</i>
Garage innerstaden (3,7kW)				
Egen regi	Antal p-platser	Antal laddstolpar installerade	Måltal 30%	Måltal 50%
	363		109	182
Garage ytterstad (3,7kW)				
Egen regi	Antal p-platser	Antal laddstolpar installerade	Måltal 20%	Måltal 50%
	3857		767	1 917
Normalladdare Ytparkering innerstad och ytterstad (3,7kW)				
Egen regi	Antal p-platser	Antal laddstolpar installerade	Måltal 20%	Måltal 50%
	5680		1 131	2 829
Besöksparkering (11 kW)				
Egen regi	Antal p-platser	Antal laddstolpar installerade	Måltal 20% resp 30%	Måltal 50%
	194		43	97
Antal p-platser Stockholm Parkerings regi	3 946		500	2 000
Totalt	14 040	219	2 549	7 024

Med kunskapsunderlaget som grund för bolaget att utgå från, har frågor kring nedan återstått att ta ställning till:

- Genomförande
- Affärsmodell
- Måluppfyllnad

Genomförande

Svenska Bostäder arbetar aktivt för att nå stadens höjda ambitionsnivå för anläggning och utbyggnation av laddinfrastruktur. Bolaget vill bidra till målet om en utsläppsfri innerstad till 2030 och utgår från att kunna utföra stadens ambitiösa plan med grundinställningen att:

- Vi är ett ekonomiskt ansvarstagande bolag i enlighet med kravet på att allmännyttiga bostadsbolag ska agera enligt affärsmässiga principer (lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag).

- Det är brukaren av laddinfrastrukturen som i största möjliga mån ska bära det ekonomiska ansvaret av laddplatsutbyggnad för att uppnå de samhälleliga ambitioner som framgår av bolagets budgetmål.
- Ta stöd i Miljöförvaltningens kunskapsunderlag, vid beslut av strategiska vägval bolaget ställts inför.

Svenska Bostäder har tagit ställning till olika alternativa lösningar för att kunna uppfylla målet fram till år 2030. Bolaget ämnar genomföra utbyggnationen av laddinfrastruktur på nedan angivet vis. Primärt fokus från bolaget är att upphandla helhetslösningar med installation, drift, underhåll och debitering efter faktisk förbrukning. Genom detta räknar bolaget med att inledningsvis inte behöva förstärka med ny kompetens, vilket annars bedöms kunna försena utbyggnadstakten för bolaget. Upplägget kan komma att justeras i takt med att kunskapsnivån ökar under genomförandet.

1. Utbyggnation med helhetslösning – föruthyrda garage och ytparkering

Svenska Bostäder upphandlar extern part för installation, drift, underhåll och debitering av enskilda laddstolpar av typen normalladdare (3,7 kW) i garage och på ytparkeringar.

2. Utbyggnation med helhetslösning – besöksparkeringar

Bolaget har ett flertal besöksparkeringar för allmänheten i anslutning till centrum och/eller bostadsfastigheter. Svenska Bostäder upphandlar extern part för installation, drift, underhåll och debitering av semisnabba (11kW) laddplatser.

3. Utbyggnation med helhetslösning i Stockholm Parkerings regi – garage och ytparkering där Stockholm Parkering sköter den operativa driften

Svenska Bostäder och Stockholm Parkering har ingått avtal gällande 2 000 laddplatser av typen normalladdare (3,7 kW) fram till 2025 och är gällande i 10 år. Bolaget ansvarar för att säkerställa elkapacitet och uppkoppling, där Stockholm Parkering svarar för installation och drift.

Allt eftersom Svenska Bostäder bygger ut laddinfrastrukturen i sitt bestånd, kommer erfarenheter och lärdomar att återföras till strategin. Därmed ställer bolaget sig ödmjuk kring att det är ett relativt nytt område, utanför sin primära kärnverksamhet, och ser det därför som fördelaktigt att ha möjlighet att göra av bolaget nödvändiga justeringar i strategin alltefter kompetensen ökar inom området. Det ses rimligt att strategin ses över i sin helhet under år 2026 i samband med att ägardirektivet omprövas och att också studera hur elbilsägandet utvecklats vid ökade möjligheter till laddning nära hemmet hos de allmännyttiga hyresgästerna. Då det kan komma att variera i stadsdelar.

I nyproduktion har Svenska Bostäder beslutat att från år 2022 förbereda och verka för installation på samtliga p-platser med laddmöjlighet där Stockholm Parkering har rådighet. I nyproduktion där Svenska Bostäder har rådighet installeras 100 procent laddplatser i möjligaste mån.

Investering

Den totala investeringsvolymen estimeras uppgå till cirka 207 mnkr under perioden 2023 till 2026. Ingående parametrar i kalkylen är svårbedömda vilket gör kalkylen osäker. I takt med kunskapsuppbyggnad avser bolaget återkomma med eventuella behov av justeringar. Sammanfattande kalkyl finns i bilaga 1.

Ägardirektivet anger att bolaget själva bekostar investeringen, varför bolaget bedömer att det riskerar tränga ut andra angelägna investeringar så som nödvändiga upprustningar i beståndet. Ytterligare investeringar åren 2027-2030 i syfte att uppnå det långsiktiga ägardirektivet till år 2030 avser bolaget återkomma med för vidare investeringsbeslut.

Bolaget planerar att hantera utbyggnadstakten av laddinfrastruktur med befintliga personella resurser och kompetens, förutsatt att bolaget kan upphandla helhetslösningar av laddinfrastrukturen. Resursmässigt är bedömningen att det kommer krävas olika typer av interna kompetenser och resurser relaterat till uthyrning, byggprojektledning, teknik och juridik. Kostnaden för dessa interna resurser uppskattas till ca 2 mnkr per år. Utbyggnaden kommer ske i byggprojektform internt.

Känslighetsanalys

Svenska Bostäder har under de senaste åren installerat ett par hundra laddplatser och har därför viss erfarenhet kring komplexiteten i utbyggnationen. Kalkylen är känslig för flera faktorer, som kan ha större påverkan på resultatet.

Kalkylen är nuvärdesberäknad och tar hänsyn till eventuell inflation under hela investeringsperioden fram till år 2026. Inflationen är estimerad efter dagens nuläge där inflationen är hög, men gör antagandet att Sverige successivt återgår till inflationsmålet om 2 procent över tid. Skulle inflationen skilja sig från estimat kommer det påverka resultatet i sin helhet.

Den estimerade efterfrågan har utgått från prognosen i Figur 1. Stockholms läns prognostiserade elektrifieringstakt fram till 2040 (Research Institute of Sweden RISE). Nyttjandegraden kan dock påverkas av stadsdelsspecifika förutsättningar, där ägandet av eldrivna fordon bedöms skilja sig mellan ytterstaden och innerstaden. Därför har bolaget antagit en förskjutning i nyttjandegrad av laddplatser som påverkar vakansgraden i kalkylen. Det bedöms även sannolikt att all laddning för en brukare inte sker via sin förhyrda p-plats med laddmöjlighet, utan kan till en mindre del ske på andra platser. Därför har bolaget tagit höjd för ett sådant eventuellt bortfall i förbrukningsintäkter. Att uppnå investeringstäckning kan bli än mer utmanande om ett flertal p-platser med laddmöjlighet står outnyttjade än estimerat.

Det antas att nästintill samtliga fastigheter kommer behöva utöka elkapaciteten för att klara utbyggnadstakten till år 2030. Utbyggnaden av elkapacitet bedöms kunna uppnå en substantiell kostnad för bolaget. I kalkylen har det räknats med en

schablonkostnad för markarbeten kopplade till elnätsdragning för att utöka elkapaciteten. Där behövs projektering för respektive laddutbyggnadsprojekt för att fastställa den reella kostnaden för vad det totala arbetet innebär. I kalkylen ingår en riskavsättning som är ämnad att ta höjd för denna kostnad.

Den tekniska utvecklingen av laddning för elfordon är snabb och förväntas öka de närmsta 10 åren. Dagens teknik som installeras inom nästkommande par år löper risk att bli utdaterade inom avskrivningstiden på 10 år, varför reinvesteringar kan behöva göras under den perioden. Dessutom, kan det ske en prisutveckling under nästkommande år som både kan göra tekniken billigare men också dyrare om den rådande komponentbristen kvarstår eller förvärras.

Bolaget blir mindre känsliga vid stigande elpriser om vi, utöver en fast månadsavgift, tar ut en förbrukningsavgift för använd el till laddning på bolagets laddplatser. Förbrukningsavgifterna ser även bolaget kunna täcka löpande leverantörskostnader kopplade till drift, underhåll och kundsupport.

Måluppfyllnad

Svenska Bostäder har i och med ägardirektivet möjlighet att vara med från början i en större klimatsatsning, för att bidra till en utsläppsfri innerstad till 2030. En hög utbyggnadstakt av laddplatser möjliggör att bolagets hyresgäster får bra förutsättningar i fastigheterna att kunna införskaffa elbil.

Svenska Bostäder har utgått från att ägardirektivet är uppfyllt när antalet laddpunkter (av minst typen normalladdning) installerade motsvarar måltalet i förhållande till totala antalet p-platser, med hänsyn till vikt faktorer. Det innebär, med dagens bestånd, att bolaget kommer förvalta ca 5 000 laddplatser efter 2026 och ca 9 000 laddplatser efter 2030.

Övriga risker

Det rapporteras löpande om att Sverige och Stockholm riskerar bristande elkapacitet tillsammans med komponentbrist, som direkt orsak av det rådande omvärldsläget. Det finns därmed en risk för externa faktorer som kan påverka måluppfyllnaden för utbyggnationen av bolagets laddinfrastruktur.

Svenska brandskyddsföreningen har lyft risken med brandsäkerhet kopplat till elfordon i garage, med hänvisning till att konsekvenserna av brand vid laddning av elfordon är delvis okända. Miljöförvaltningen hänvisar dock till att nationella riktlinjer från Boverket⁴ avseende anläggande av garageplatser ska gälla även för laddplatser, där garagen med fördel kan kompletteras med sprinklersystem⁵ där det inte finns idag. I befintligt bestånd bedömer bolaget att sprinklersystem finns i större andel av garagen. Svenska Bostäder följer utvecklingen av eventuella uppdaterade riktlinjer eller regelverk som kan ha påverkan på laddplatsinstallationer.

⁴ Konsekvensutredning BFS 2021:2 - Boverkets föreskrifter och allmänna råd om utrustning för laddning av elfordon

⁵ Riktlinjer för anläggande av laddplatser, Kunskapsunderlag – tjut, Miljöförvaltningen (2022)

Bilagor

1. Investeringskalkyl (Sekreteress)
 2. Ramavtal Stockholm Parkering och Svenska Bostäder avseende utbyggnad av laddinfrastruktur (Sekreteress)
-