

Tertialbokslut 1 2025

jämte prognos 1

Stockholms Hamnar

2025-05-21



Stockholms Hamnar – prognos helåret 2025 i sammandrag

- Oroligheterna i vår omvärld fortsätter att påverka Stockholms Hamnars verksamhet under 2025.
- Nettoomsättning för helåret prognostiseras i budget till 787 (753 föregående år) miljoner kronor.
- Totalt förväntas 7,6 (7,2) miljoner passagerare passera genom Stockholms Hamnar under 2025. Av dessa kommer 511 (408) tusen passagerare via kryssningsfartygen.
- Den hanterade godsvolymen för helåret prognostiseras till 7,4 (7,1) miljoner ton.
- Inom fastighetssegmentet ökar intäkterna från hyror och arrenden till 201 (192) miljoner kronor.
- Investeringsutgifterna för helåret beräknas till 225 (250) miljoner kronor.

Stockholms Hamnar i sammandrag

Koncernen	2025 jan-april	2024 jan-april	2025 Prognos 1	2025 Budget	2024 jan-dec
Nettomsättning, Mkr	226	225	787	787	753
Resultat efter finansiella poster, Mkr	-60	-61	-123	-123	-130
Resultatmarginal, %	-27	-27	-16	-16	-17
Godsomsättning, milj ton	1,8	1,7	7,4	7,4	7,1
Passagerare, milj	1,1	1,2	7,6	7,6	7,2
Nettoinvesteringar, Mkr	38	89	225	225	250
Soliditet, %	28	27	26	24	28
Antal anställda*	133	146	139	139	142

**Avser antal månadsavlönade vid periodens slut. Vid årsbokslut redovisas medeltal anställda under året*

I tertialrapporten redovisas Stockholms Hamn AB med dotterbolaget Kapellskärs Hamn AB.

Marknadsutvecklingen

Det föränderliga världsläget skapar stor osäkerhet kring det fortsatta konjunkturläget. De handelshinder som har satts upp i världshandeln förväntas däremot ha en begränsad direkt påverkan på volymerna under fortsättningen av 2025. Skälet till detta är främst att handeln med USA över Stockholms Hamnars hamnar är begränsad och att det främst är

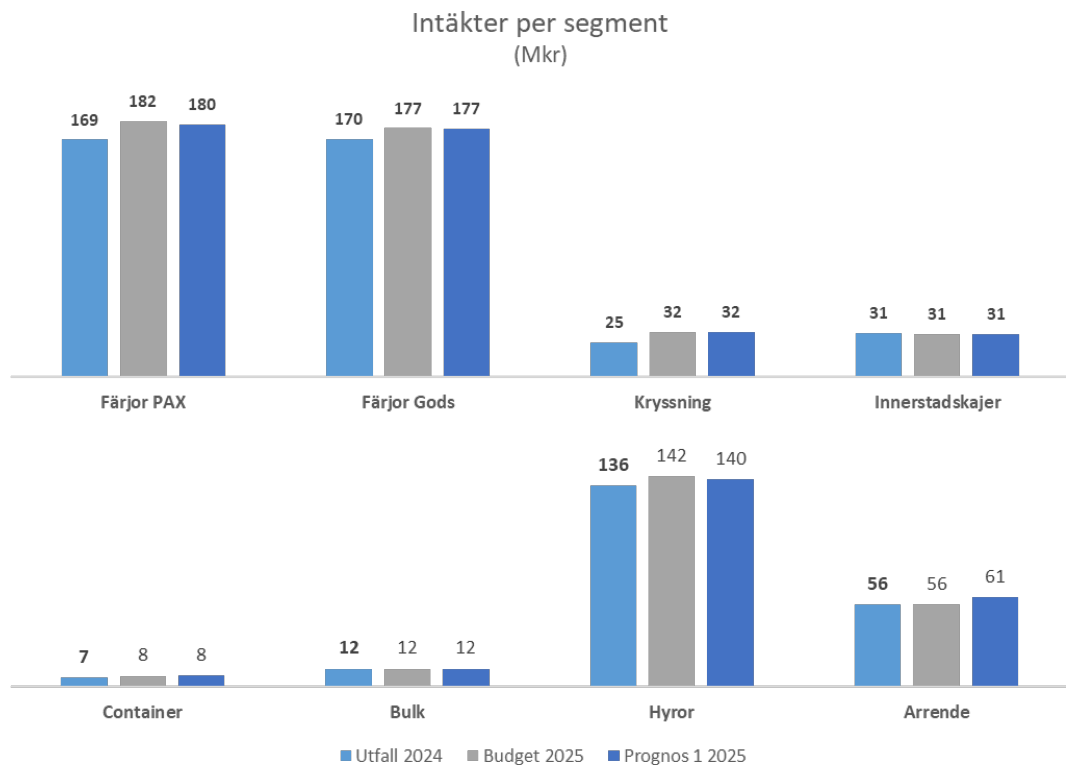
europiska passagerare och godsvolymer som passerar hamnarna. Tack vare en försiktigt satt budget gör bolaget därför endast smärre justeringar i intäktsprognosen.

Pålbryggorna för stenutlastning i Stockholm Norvik Hamn kommer att färdigställas under hösten 2025, vilket kommer att vara betydelsefullt för hamnens utveckling.

Fastighetssegmentet fortsätter att utvecklas och det är ett ökat intresse för byggnaderna i Frihamnen efter att många kunder ser över sina lokalbehov. En allmän osäkerhet kring marknadsutvecklingen föreligger även här, som en följd av det säkerhetspolitiska läget.

Prognos 1 per verksamhetsområde (Mkr)

	Sjöfart			Fastighet		
	P1 2025	Bu 2025	Utf 2024	P1 2025	Bu 2025	Utf 2024
Hamnavgifter	440	442	415	0		
Hantering	30	30	32	0		
Hyror/Arrenden	0			201	198	191
Servicetjänster	65	67	61	16	16	16
Kajunderhåll och övr tjänster*	45	43	47	2	2	4
Interna intäkter admin och hyra	2	2	2	33	33	33
Summa intäkter	583	585	556	251	249	244
Driftskostnader	-229	-229	-218	-94	-91	-93
Personalkostnader	-96	-98	-96	-10	-11	-9
Underhållskostnader	-53	-57	-43	-5	-3	-17
Interna kostnader admin och hyra	-34	-34	-34	-1	-1	-1
Summa kostnader	-412	-418	-391	-111	-106	-121
Rörelseresultat före avskrivningar	171	166	165	140	143	123
Avskrivningar	-143	-141	-135	-97	-99	-91
Rörelseresultat före Overhead	29	25	30	43	44	32
Overhead*	-57	-55	-57	-19	-18	-19
(Varav avskrivning Overhead)	0	0	-1	0	0	0
Rörelseresultat före finansiella poster	-28	-30	-27	24	26	13
<i>Marginal</i>	-5%	-5%	-5%	10%	10%	5%
* Fördelningen av overhead är 75 % sjöfart/ 25% fastighet.						
andel overhead av oms	-9,70%	-9,35%	-10,25%	-7,51%	-7,32%	-7,79%



Verksamhetsområde Sjöfart

Passagerare

Året har inletts med en marginell positiv utveckling på passagerarsegmentet som bolagets stora färjerederier prognostiserat. Volymerna i mars var däremot något lägre än 2024, men det är relaterat till att påsklovet inföll under mars månad föregående år och i år inföll det i april. En fortsatt försiktig optimistisk bedömning är att resandet och den positiva trenden kommer att hålla i sig. Dock kan rådande omvärldsfaktorer få en viss påverkan som är svår att förutse i dagsläget. I prognosen likt i budgeten för 2025 ser Stockholms Hamnar inte någon utökning av trafiken på befintliga färjelinjer såsom Tallinn och Åbo – eller på de som fortsatt är pausade, såsom linjen till Riga.

Kryssningssegmentet ökar de kommande åren och här ser bolaget även en ökande trend för vinterkryssningar i Östersjön. Årets prognos ligger fast med 136 anlöp vilket är en ökning mot 2024. Stockholm fortsätter att vara nummer ett bland kryssningsdestinationerna.

Prognosen speglar budgeten med drygt 7,6 miljoner passagerare, en ökning med drygt fem procent mot utfallet 2024.

Färjepassagerare Stockholm

Passagerarvolymerna i Stockholm ökar mot föregående år och en bidragande orsak är att fler färjor trafikerar under hela året. Det är dels Tallink Siljas fartyg på Åbo som trafikerar Stockholm året runt igen, och det nya rederiet Gotland Alandia Cruises som nu trafikerat i drygt ett år med fartyget Birka Gotland. Det är positivt att rederierna satsar och ser en utvecklingspotential på passagerarsidan. Förhoppningen är att detta på sikt ska bidra till att den trafik som för närvarande inte utgår från Stockholm återupptas. De budgeterade volymerna ligger kvar i prognosen och jämfört med utfallet 2024 är det en ökning med drygt åtta procent.

Färjepassagerare Kapellskär

I början av året ersatte Tallink Silja sina två äldre fartyg som trafikerar Paldiski med fartyget Star 1, som efter två månader i trafik såldes och i sin tur ersattes av RoPax färjan Superfast IX. Detta fartyg har betydligt bättre passagerarkapacitet och passagerarbekvämligheter än de två äldre fartygen. Rederierna som trafikerar Kapellskär har de senaste åren satt in nyare eller nybyggt tonnage som samtliga vänder sig mer mot ett passagerarsegment, i första hand bilburna passagerare. Stockholms Hamnar räknar med att det på sikt även kan bli mer gående passagerare på fartygen. Tallink Silja har från sommaren 2024 återgått till att trafikera Stockholm året runt med sitt Åbofartyg vilket gör att passagerarvolymerna minskar i Kapellskär. Detta innebär att Finnlines nu har de största passagerarvolymerna i Kapellskär på sina nya fartyg till Nådendal.

Budgeterade volymer på knappt 440 tusen passagerare för 2025 ligger kvar i prognosen och jämfört med utfall 2024 blir det en minskning med nästan 22 procent.

Färjepassagerare Nynäshamn och Stockholm Norvik Hamn

De budgeterade volymerna för Nynäshamns hamn och för Stockholm Norvik Hamn kvarstår och pekar mot en försiktig ökning både för den nationella trafiken till Gotland och den internationella trafiken till Lettland och Polen. Passagerarvolymerna har de senaste åren legat på en stabil nivå, endast med små förändringar.

Prognosen ligger kvar på budgeterade passagerarvolymer på drygt 1,7 miljoner vilket är en ökning med nästan två procent mot utfall 2024

Internationella kryssningar

Den positiva utvecklingen av kryssningssegmentet för 2025 och kommande år kvarstår och 136 anlöp väntas under året, mot 120 stycken 2024. Vintersäsongen, november-mars, har utvecklats starkt efter pandemin och den går nu över i ”sommarsäsongen”, april-oktober, utan något större avbrott. Fem av årets anlöp är planerade till Nynäshamns

hamn. Stockholms andra elanslutning för kryssningsfartyg tas i drift under maj månad och i och med det beräknar Stockholms Hamnar att kunna elansluta cirka 50 procent av anlöpen till Stockholm.

Likt budgeten för 2025 pekar prognosen mot 511 tusen kryssningsresenärer som sammantaget kommer till Stockholm och Nynäshamn, en ökning med lite mer än 25 procent mot utfall 2024.

Gods

Godsvolymerna var fortsatt negativt påverkade av konjunkturläget under 2024, särskilt till följd av den svaga byggsektorn. Detta har i synnerhet påverkat volymerna från Baltikum och Polen, där efterfrågan på transporter varit låg. Samtidigt börjar både den finska och baltiska marknaden nu visa tecken på stabilisering, och en försiktig återhämtning förväntas under 2025. Detta ses som ett tecken på att lågkonjunturen har nått botten och att efterfrågan på godstransporter via bolagets hamnar gradvis ökar.

Stockholms Hamnar fortsätter att arbeta aktivt med att bearbeta såväl befintliga som nya kunder, samtidigt som bolaget marknadsför Stockholms Hamnar som en attraktiv destination för godsflöden.

Ett viktigt steg i utvecklingen är färdigställandet av de strategiskt viktiga pålbryggorna för stenutlastning i Stockholm Norvik Hamn, vilket planeras till hösten 2025. Redan under året beräknas 200 000 ton sten kunna lastas ut, vilket väntas ha en positiv inverkan på bulkvolymerna. Dessa beräknas öka med över 24 procent under året.

Prognosen speglar den förväntade utvecklingen i budgeten för 2025 med en total godsmängd på drygt 7,4 miljoner ton, en ökning med 4,4 procent jämfört med utfallet för 2024.

Gods Stockholm

Prognosen är att Tallink Silja återhämtar sina volymer från föregående år, delvis tack vare att företaget återupptagit sin Åbo-trafik till Värtahamnen. Viking Line är en av de få kunder som har klarat lågkonjunkturen relativt bra, vilket också speglas i positiva volymer under de första månaderna 2025.

Efter några år av negativ volymutveckling för bulksegmentet, förväntas volymerna åter börja öka under 2025. Inom bulksegmentet hanteras främst varor som flis, pellets, cement och spannmål. Prognosen för bulkhanteringen i Stockholm uppgår till 1,2 miljoner ton, vilket innebär en ökning med drygt sex procent jämfört med utfallet för 2024.

Sammanfattningsvis pekar budgeten för 2025 på en total godsmängd på knappt 2,8 miljoner ton för Stockholm, vilket innebär en ökning med 5,8 procent jämfört med utfallet för 2024.

Gods Kapellskär

Finnlines, koncernens största godskund, har klarat lågkonjunkturen relativt bra, och volymerna ligger i paritet med föregående år. Dock finns en viss oro, då volymerna under de fyra första månaderna har varit något svagare än förväntat. Förväntningarna är att volymerna för DFDS till och från Paldiski kommer vara oförändrade under 2025, även om första kvartalet visade sig vara något starkare än väntat.

Samtidigt, som en följd av Tallink Siljas beslut att flytta sin Åbotrafik från Kapellskärs hamn till Värtahamnen, förväntas godsvolymer från Kapellskär minska något under 2025. Totalt pekar prognosen för 2025 på samma nivå som budgeten, en godsmängd på drygt 2,7 miljoner ton för Kapellskär, vilket innebär en minskning med 3,7 procent jämfört med utfallet för 2024.

Gods Nynäshamn och Stockholm Norvik Hamn

Stena Lines linje till Ventspils har haft en relativt god inledning på 2025, även om volymerna fortsatt påverkas negativt av den svaga byggindustrin i Sverige. Polferries däremot har haft en betydande volymnedgång, till följd av både tonnageproblem och ökad konkurrens kring godstrafiken till och från Polen.

Containersegmentet i Stockholm Norvik Hamn utvecklades positivt under 2024, tack vare ett intensifierat samarbete mellan Stockholms Hamnar och operatören Hutchison Ports. Den positiva trenden bedöms fortsätta även under 2025. Prognosen för året pekar mot en volym på 55 000 TEU (20-fotscontainrar), vilket motsvarar en ökning med över tio procent jämfört med 2024.

Med ökade volymer inom både container- och färjetrafiken, samt den nystartade utskepningen av stenmaterial från Stockholm Norvik Hamn, förväntas Stockholms Hamnar hantera totalt 1,9 miljoner ton gods via Nynäshamn hamn och Stockholm Norvik Hamn under 2025, vilket är på samma nivå som budgeten. Det innebär en ökning med 16,5 procent jämfört med utfallet för 2024.

Innerstad- och skärgårdstrafik

Stockholms Hamnar ansvarar för stora delar av innerstadens kajer och förvaltar och hyr ut platser till ett stort antal kunder inom skärgårdstrafik, fritidsfartyg, kommersiella stillaliggande fartyg och pontoner samt övrig verksamhet. Skärgårdstrafiken trafikeras av ett 15-tal rederier. De stillaliggande kommersiella fartygen och pontonerna är drygt 40 stycken.

De beräknade intäkterna för de kommersiella stillaliggande verksamheterna förblir oförändrade gentemot budget, vilket är en minskning med fyra procent jämfört med utfallet för 2024. Minskningen är främst hänförlig till att ett antal mindre avtal avslutades under förra året. Intäkterna för skärgårdstrafiken, fritidsfartygen samt för slussar förblir även de oförändrade gentemot budget och innebär en minskning med två procent jämfört med utfallet 2024.

För verksamhetsområdet beräknas de totala intäkterna uppgå till 30,6 miljoner kronor vilket är i linje med budget och jämfört med utfallet för 2024 innebär det en minskning med drygt två procent.

Verksamhetsområde Fastigheter

Fastighetsintäkterna för 2025 väntas öka med nästan tre miljoner kronor jämfört med budget, främst till följd av högre markintäkter i Frihamnen, Värtahamnen och Energihamnen. Bolaget har aktivt arbetat med att identifiera och realisera nya intäktsströmmar genom att nyttja ledig kapacitet i hamnanläggningarna mellan fartygsanlöp, ett initiativ som visar att bolaget kan nyttja sina ytor effektivt och samtidigt fullfölja uppdraget som hamn.

Stockholms Hamnar arbetar också intensivt med nya uthyrningar i bolagets byggnader och för en rad dialoger med potentiella hyresgäster i Magasin 2, 3, 5 och 6 i Frihamnen. Osäkerheterna i konjunkturen består, vilket gör det svårt att dra entydiga slutsatser om marknadssegmentets utveckling efter 2025. För att hantera detta arbetar bolaget kontinuerligt med att minimera risker och säkerställa en långsiktig och stabil intäktsstillväxt.

Hyresintäkter

De prognostiserade lokalhyresintäkterna revideras ned med drygt två miljoner kronor jämfört med budget. Minskningen förklaras främst av att ett antal vakanser har uppstått som ett led i ett pågående arbete med att utveckla och anpassa lokalerna för framtida behov. Syftet är att på sikt stärka lokalernas attraktivitet och skapa bättre förutsättningar för långsiktigt hållbara hyresrelationer.

Markintäkter

Arrendeintäkterna i prognosen revideras upp med lite mer än fem miljoner kronor till totalt 60,6 miljoner kronor, vilket motsvarar en ökning med närmare tio procent jämfört med budget 2025. Intäktsökningen förklaras främst av nya tillfälliga upplåtelser av mark i direkt anslutning till hamnverksamheten, där ytor nyttjas för exempelvis upplag av husmoduler, rör och annat material kopplat till projektanlöp.

Stockholm; Frihamnen, Värtahamnen och Innerstad

De beräknade intäkterna i Stockholm uppgår till 182 miljoner kronor för 2025. Jämfört med budget noteras en ökning av intäkterna med cirka två procent. Utfallet för 2024 hamnade på 170 miljoner kronor. De beräknade intäkterna i Kapellskär och Nynäshamn uppgår till 19 miljoner kronor i prognosen vilket är i samma nivå som budget men två miljoner kronor lägre än utfallet för 2024

Vakansgrad

Vakansgraden uppgår till 14 procent i april 2025 och förväntas öka marginellt, med knappt två procentenheter, fram till halvårsskiftet. Trots ökningen ligger vakansgraden fortsatt under marknadens genomsnitt, som bedöms till cirka 20 procent. Ökningen är delvis ett resultat av ett pågående arbete med att ställa om tidigare arkivlokaler till mer ändamålsenliga ytor för kontor, lager och logistik, i syfte att långsiktigt stärka fastigheternas attraktivitet och intäktpotential.

Investeringar i strategiska projekt

Under 2024 har Stockholms Hamnar framgångsrikt levererat den första deletappen i utvecklingen av Magasin 3. Med respekt för byggnadens unika karaktär och med framtidens hållbarhetskrav i fokus fortsätter arbetet med att förädla och anpassa magasinet för nya ändamål. Inför 2025 planeras ytterligare insatser som syftar till långsiktigt värdeskapande och som stärker hamnmiljöernas dynamik i Norra Djurgårdsstaden. Parallellt förs flera konstruktiva dialoger med potentiella lokalintressenter, bland annat kopplade till Magasin 2 och 3.

Ekonomisk översikt tertial 1

Koncernen – utfall per 2025-04-30

Rörelsens intäkter

Koncernen Stockholms Hamnars intäkter under de första fyra månaderna uppgick till totalt 226 miljoner kronor. Det är en minskning mot budget med fyra miljoner kronor men en ökning med en miljon kronor jämfört med föregående år.

Hamnavgifter och hanteringsintäkter ökar sammantaget något, både jämfört med föregående år och budget, vilket främst beror på högre godsvolymer under perioden. Passagerarintäkterna är något lägre än samma period föregående år på grund av att påsklovet inföll i april istället för mars som föregående år.

Hyses- och arrendeintäkterna uppgår till 65 miljoner kronor vilket är något under budget men en ökning med två miljoner kronor mot föregående år. Ökningen beror främst på något högre arrendeintäkter samt omsättningshyror.

Servicetjänster och övriga intäkter ligger tillsammans fyra miljoner kronor under budget och två miljoner kronor under föregående år. Det är främst på grund av minskade strömleveranser då vissa färjor ej varit elanslutna i samma utsträckning som brukligt.

Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader per april 2025 uppgick till 171 miljoner kronor vilket är totalt elva miljoner kronor lägre än budget och åtta miljoner kronor lägre än utfallet 2024. Det är främst driftkostnaderna som minskar jämfört med föregående år och framförallt minskade strömleveranser som faktureras till kund. Differensen mot budget består vidare av lägre underhållskostnader i perioden, framförallt en tidsförskjutning mellan månaderna. Underhållskostnaderna förväntas dock uppgå till en något lägre nivå än budget på helåret. Personalkostnaderna ligger något lägre än budget vilket framförallt beror på senarelagda rekryteringar.

Resultat efter finansnetto

Resultat efter finansnetto uppgår per april till minus 60 miljoner kronor vilket kan jämföras med minus 61 miljoner kronor samma period 2024. Resultatbudgeten för perioden är minus 72 miljoner kronor.

Projekt och investeringar

De totala investeringarna i byggnader, anläggningar och inventarier uppgick under årets första tertial till 38 miljoner kronor.

Finansiering och kassaflöde

Nettouplåningen den 30 april 2025 uppgick till 4 034 miljoner kronor, att jämföra med ingående balans per den 1 januari om 4 040 miljoner kronor. I början av året erhöll Stockholms Hamn AB ett koncernbidrag om 153 miljoner kronor.

Den genomsnittliga räntan på den totala skuldportföljen uppgick till 2,71 procent för perioden vilket kan jämföras med 2,74 procent för motsvarande period 2024. Räntekostnaderna uppgick per april till 37 miljoner kronor vilket är knappt tre miljoner kronor lägre än budget och en miljon kronor lägre än föregående år.

Personal

Antalet månadsanställda i koncernen uppgick per april till 133. Det är 13 färre än samma period 2024. Flera personer avslutade sina anställningar under 2024 och har ej ersatts.

Resultaträkningar, Mkr

	2025	Koncernen	
	2025	Budget 2025	2024
	jan–april	jan–april	jan–april
Hamnavgifter	116	115	114
Hantering	10	10	11
Hyror/Arrenden	65	66	63
Servicejänster	23	28	25
Övriga intäkter	12	11	12
Summa rörelsens intäkter	226	230	225
Underhåll	-13	-20	-12
Driftkostnader	-111	-114	-119
Personalkostnader	-47	-48	-47
Summa rörelsens kostnader	-171	-182	-179
Rörelseresultat före avskrivningar	55	48	46
Avskrivningar	-78	-80	-69
Rörelseresultat	-23	-32	-23
Finansnetto	-37	-40	-38
Resultat efter finansiella poster	-60	-72	-61

Balansräkningar, Mkr

Koncernen	2025-04-31	2024-04-31
Anläggningstillgångar	5 879	5 926
Omsättningstillgångar	123	117
Summa tillgångar	6 002	6 043
Eget kapital	1 646	1 628
Minoritetsintresse	29	29
Avsättningar	33	27
Långfristiga skulder	2	2
Kortfristiga skulder	4 292	4 356
Summa eget kapital och skulder	6 002	6 043

Prognos 1 2024

Nyckeltal koncernen

	2025 Prognos 1	2025 Budget	2024 Utfall	2023 Utfall	2022 Utfall
Volym					
Nettoomsättning, Mkr	787	787	753	729	713
Förändring, %	0	4	3	2	11
Godsomsättning, milj ton	7,4	7,4	7,1	7,4	8,8
Passagerare, milj	7,6	7,6	7,2	7,4	7,9
Investeringar, Mkr	225	225	250	241	255
Lönsamhet i rörelsen					
Resultat efter finansiella int o kost, Mkr	-123	-123	-130	-96	-985
Resultatmarginal, %	-16	-16	-17	-13	-138
Avkastning					
Avkastning totalt kapital, %	0	0	0	0	-13
Balansomslutning, Mkr	6 167	6 080	6 240	6 158	7 113
Finansiell ställning					
Nettoupplåning, Mkr	4 250	4 250	4 140	4 093	5 068
Synlig soliditet, %	26	24	28	28	24
Självfinansieringsgrad, %	52	52	38	50	71
Personal					
Medeltal anställda*	139	139	142	139	133
Omsättning per anst, Mkr	6	6	5	5	5
Lönekostnad/omsättning, %	19	19	20	20	20

*I budget, prognos och tertialbokslut avses antalet månadsanställda vid periodens slut. Medeltal anställda redovisas vid årsbokslut.

Resultaträkningar, Mkr

	Koncernen		
	2025 Prognos 1	2025 Budget	2024 Utfall
Hamnavgifter	440	442	415
Hantering	30	30	32
Hyror/Arrenden	201	198	192
Servicejänster	81	83	78
Övriga intäkter	35	34	40
Summa rörelsens intäkter	787	787	755
Underhåll	-58	-60	-60
Driftkostnader	-341	-338	-331
Personalkostnader	-151	-153	-149
Summa rörelsens kostnader	-551	-551	-541
Rörelseresultat före avskrivningar	236	237	214
Avskrivningar	-240	-241	-227
Rörelseresultat	-4	-4	-12
Finansnetto	-119	-119	-118
Resultat efter finansiella poster	-123	-123	-130

Prognos 1 2025

Rörelsens intäkter

Koncernens nettoomsättning beräknas i prognosen att uppgå till 787 miljoner kronor, vilket är på samma nivå som budget men 32 miljoner kronor högre än utfallet 2024.

Hamnavgifter minskar i prognosen med två miljoner kronor på grund av ökade miljörabatter som betalas ut till färjerederierna. Mot föregående år ökar intäkterna med 25 miljoner kronor.

Hanteringsintäkterna för 2025 ligger fortsatt på samma nivå som budgeten men minskar mot 2024 med knappt två miljoner kronor vilket beror på Tallink Siljas flytt av Åbotrafiken från Kapellskär till Värtahamnen.

Hyror och arrendeintäkter prognostiseras till 201 miljoner kronor, en ökning mot budgeten med nästan tre miljoner kronor. Mot föregående år ökar intäkterna med nio miljoner kronor. Ökningen mot budgeten beror på ett nytt avtal med Exergi om tillfälligt arrende på Frihamnspiren. Ökningen mot föregående år består av indexuppräkning samt helårseffekt på nya inflyttade hyresgäster.

Servicetjänster och övriga intäkter minskar med nästan en miljon kronor mot budgeten och beror på att elintäkterna går ner på grund av fartyg som inte varit elanslutna i början av 2025. Minskningen kompenseras av ökade intäkter för en extra fakturering till Finnliness för indexuppräkningspriset för 2024 samt ökade serviceintäkter för automooringen i Kapellskärs hamn. Mot 2024 års utfall minskar prognosen för dessa intäkter sammantaget med två miljoner kronor, främst på grund av att Energimyndighetens stöd för NICE-projektet redovisades under 2024.

Rörelsens kostnader

De prognostiserade driftkostnaderna på 341 miljoner kronor ökar med tre miljoner kronor jämfört med budget. Ökningen består av reserv för befarade kundförluster samt tekniska konsulter, bland annat för nedstängning av befintligt ritningsarkiv och drönarskanning till hamnens gatuvyer. Mot föregående år har kostnaderna ökat med elva miljoner kronor. Utöver samma anledning som ökning mot budget avser fyra miljoner kronor ökade servicetjänster som elleveranser då fler fartyg nu elansluter, särskilt kryssningsfartyg då investeringen på Stadsgården står klar under 2025.

I prognosen för 2025 minskar personalkostnaderna med drygt en miljon kronor medan det är en ökning mot föregående år med två miljoner kronor. Minskningen mot budgeten beror på att rekryteringar har senarelagts under året. Ökningen mot föregående år består av årets lönerevision.

Avskrivningarna minskar med en knapp miljon kronor i prognosen jämfört med budgeten. Anledningen är att investeringsportföljen prioriterats om sedan budget. Mot föregående år ökar avskrivningarna med 13 miljoner kronor, vilket kan härledas till ökad avskrivningstakt på tak och fasad på Värtaterminalen som följd av det reinvesteringsbehov som upptäckts på byggnaden.

Resultat efter finansnetto

Koncernens resultat efter finansnetto beräknas till minus 123 miljoner kronor vilket är i nivå med budget och ägarnas krav på Stockholms Hamnar för 2025. Mot 2024 har resultatet förbättrats med sju miljoner kronor och beror på ökade intäkter.

Projekt och investeringar

De totala investeringarna 2025 beräknas uppgå till 225 miljoner kronor, vilket är på samma nivå som i budgeten. De största investeringarna som ökat mest sen budget är följande:

- Elanslutningsprojektet i Stadsgården (EU-projekt)
- Renovering och tillbyggnad av sponten vid Hammarbyslussen
- Hyresgäst Anpassningar i garaget i Magasin 3
- Hyresgäst Anpassning för Sjöfartsverket i Värtaterminalen

Ökningarna beror inte på en ökad slutkostnad för projekten, utan på grund av en förskjutning i tidplanen. I elanslutningsprojektet har slutbesiktningen senarelagts, och de andra projekten har prioriterats att starta tidigare än planerat.

Följande projekt har ökat eller tillkommit sedan budget::

Ökat från budget, Mkr

Projektnr	Projektnamn	P1	Budget	Ökning
60169	EU-projekt elanslutning stadsgården	23,9	0,5	23,4
60256	Spont Hammarbyslussen	12,0	1,0	11,0
50289	Garage och ventilation magasin 3	10,6	2,0	8,6
50279	Hyresgästanpassning Sjöfartsverket värtaterminalen	22,2	16,8	5,4
60262	Låssystem säkerhet Norvik	4,1	1,0	3,1
50316	Hyresgästanpassning Sthlm parkering magasin 2	2,1	0,5	1,6

Tillkommit efter budget, Mkr

Projektnr	Projektnamn	P1	Budget	Ökning
69045	Utökning av C-plan kapellskär	4,0	0,0	4,0
60319	Trafiklösning Masthamnen	3,3	0,0	3,3
69022	Utveckling kaj 5 kapellskär	3,1	0,0	3,1
50315	Hyresgästanpassning städbolag värtaterminalen	2,1	0,0	2,1
69044	Låssystem säkerhet Kapellskär	1,7	0,0	1,7
60288	Elanslutning 638, 634,625,620 Frihamnen	1,5	0,0	1,5
50323	Brandåtgärder terminalen nynäshamn	1,4	0,0	1,4
50331	Anpassningar tullager norvik	1,1	0,0	1,1

Finansiering och kassaflöde

Under året beräknas upplåningen öka med 110 miljoner kronor till 4 250 miljoner kronor jämfört med upplåningen vid ingången av 2025 som uppgick till 4 140 miljoner kronor. Ökningen beror till stor del av höga räntekostnader vilket tar en betydande del av rörelseresultatet och medför att bolaget inte kan finansiera alla investeringar under 2025. Räntekostnaderna för prognosperioden, 119 miljoner kronor, ligger på budget men en miljon kronor mer än under 2024. Upplåningsräntan för helåret är beräknad till 2,68 procent vilket är på samma nivå som budgeten men lägre än föregående år, 2,81 procent.

Personal

Antalet månadsanställda per sista december 2025 beräknas uppgå till 139 personer. Det är samma antal som budget och två fler än sista december 2024 (137).

Ekonomiska utmaningar och Stockholms Hamnar arbete för att nå önskad resultatnivå

Omvärldsläget och lågkonjunkturen har haft stor ekonomisk påverkan på Stockholms Hamnar. Detta har medfört minskade passagerar- och godsvolymer vilket i sin tur har påverkat bolagets intäkter. I kombination med ökade drift- och räntekostnaderna har det blivit svårare för Stockholms Hamnar att vända den negativa resultatutvecklingen. De stora investeringar i ny hamnkapacitet som gjorts har påverkat bolaget ekonomiskt med ökad skuldsättning, vilket i sin tur har medfört höga räntekostnader i takt med att räntorna ökat. Bolaget har därför arbetat aktivt med att anpassa verksamheten efter rådande ekonomiska förhållanden. Omfattande genomlysnings- och effektiviseringsarbete har genomförts i Stockholms Hamnar de senaste åren. Detta har medfört stora besparingar över hela bolaget de senaste fyra åren, vilka har dämpat och stoppat kostnadsökningarna som har kommit till följd av den höga inflationen.

Under 2025 fortsätter Stockholms Hamnar arbetet med att öka intäkterna samt att hålla i kostnaderna för att kunna möta de nya förutsättningarna och anpassa verksamheten efter dem. Särskilt viktigt är att arbeta för att bredda bolagets intäktsflöden genom nya affärsområden. Bolaget kommer noga följa upp att investeringarna håller budgeten och att vakansgraden ligger på en låg nivå i linje med marknaden.

Vidare beslutade Stockholms Hamnar under 2024 att bolagets egna lokaler i Stockholm ska konsolideras genom en flytt av huvudkontor samt ytterligare kontorslokal till Värtahamnen och på så sätt minska det egna lokalanvändandet, öka uthyrningen och därmed öka hyresintäkterna. Stockholms Hamnar kommer även genomlysna verksamheten för att se var underhållsansvaret på kajerna överstiger de intäkter som kajen genererar. Detta görs för att få kontroll över vad som inte genererar en lönsam affär.

I Stockholm Hamnars budget för 2025 finns det ett ägardirektiv som säger att marken på Frihamnspiren, Värtapiren samt tillhörande Energihamn övergår i Stockholms Hamnar ägo senast 1 juli 2026. Denna överflytt av marken till Stockholms Hamnar kommer innebära att bolagets driftkostnader kommer minska och medföra att ett positivt resultat kommer att kunna uppnås snabbare.

Med dessa åtgärder och planer ser Stockholms Hamnar möjligheten att påbörja arbetet att skapa en ekonomi i balans. Åtgärderna har tagits fram för att stötta och leda organisationen i arbetet med att öka lönsamheten i bolaget. Stockholm Hamnar arbetar för ett positivt resultat med ökad rörelsemarginal där investeringarna är självfinansierade och en minskad låneskuld.

Kommunfullmäktiges förväntade resultat på Stockholms Hamnar i budgeten för 2025 är minus 123 miljoner kronor. Stockholm Hamnar mål är att hamna på ett nollresultat 2027.

Det är en utmaning för Stockholms Hamnar att leverera ett noll resultat i och med den höga låneskulden.

Stockholms Hamnar har som mål att i framtiden kunna leverera ett överskott och bidra till Stockholm Stad genom att ge koncernbidrag. För att kunna göra detta måste intäkterna öka och kostnader har bolaget sett över ett flertal gånger och där har organisationen i uppdrag att hålla i kostnaderna så att de inte ökar framöver. Utöver detta behöver Stockholms Hamnar arbeta med att minska sin låneskuld för att på så sätt minska sina räntekostnader.

Mål uppsatta för 2025:

- Ökade intäkter med nya affärer – intäktsökning med 20 mnkr
- Fortsatt besparingsarbete – hålla i kostnaderna och de inte ökar
- Investeringsprojekt håller budget
- Utökad uthyrning fastigheter, ska vara i linje med vakansgraden på marknaden, mål 8 %
- Flytt och konsolidering av lokaler vilket kommer generera ökade hyresintäkter från och med 2026
- Överenskommelse om att få äga marken i Frihamnen, Värtapiren inklusive tillhörande Energihamn vilket kommer minska driftkostnaderna markant
- Översyn av ägandet av Mälarkajerna. Kostnader som överstiger intäkterna.

Det föreligger ett stort framtida investeringsbehov i Hammarbyslussen. Det behöver utredas och en fördelningsmodell mellan Stockholms Hamnars och Trafikkontorets gemensamma investerings- och finansieringsansvar för anläggningen bör tas fram under 2025. Andra stora kommande investeringar är i anläggningarna i Nynäshamns hamn som behöver anpassas till Gotlandsbolagets nya fartyg som kommer att börja trafikera hamnen från 2029 samt reinvestering på kajen i Energihamnen.

Ett långsiktigt finansiellt mål är att alla investeringar ska finansieras av kassaflödet från den egna löpande verksamheten. Stockholms Hamnar kommer att prioritera bland sina investeringar under 2025 och de kommande åren framöver för att kunna hålla den satta investeringsramen. De prioriteringar som gäller är följande:

- Investeringar som genererar intäkter, besparingar och utökade uthyrningsmöjligheter
- Hållbarhetsinvesteringar
- Direkt felavhjälpande eller nödvändiga investeringar

Prioriteringar kommer även göras inom punkterna ovan vid behov.

Tittar man på prioriteringsordningen på vilka investeringar som bolaget ska göra så bör Stockholms Hamnar investera i bolagets befintliga byggnader för att kunna hyra ut

lokalerna och öka intäkterna genom hyror. Dessa investeringar genererar ökade intäkterna samt återbetalar sig snabbt och bör därmed prioriteras. Andra kommande stora investeringsbehov kommer vara utmanande givet den åtstramade investeringsramen som bolaget har satt.

Hyresgäst Anpassningarna skulle medföra ökade intäkter vilket bidrar till ett positivt resultat för Stockholms Hamnar mycket tidigare än om bolaget inte gör investeringarna. En effekt av de ökade intäkterna skulle även vara att resultatet skulle succesivt de kommande åren börja närma sig mer i samma nivå som Stockholms Hamnar hade innan de stora utvecklingsprojekten, pandemin och oroligheterna i vår omvärld. Även bolagets upplåning skulle sjunka i och med att likviden skulle öka som resultat av det ökade resultatet.