



Handläggare

Alexandra Ribenyi Lindström
Telefon: 08-670 26 84

Till

Styrelsen för Stockholms Hamn AB
2026-04-15

Överlåtelse av byggnad till S:t Erik Markutveckling AB

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB respektive Kommunfullmäktige beslutar följande:

1. Stockholms Hamn AB:s förvärv av två stycken nybildade aktiebolag (varav ett holdingbolag ("Nya Holdingbolaget X AB") och ett dotterbolag ("Nya Lagerbolaget Y AB") för genomförande av överlåtelsen av byggnaden Magasin 5 till S:t Erik Markutveckling AB, eller ett helägt dotterbolag inom S:t Erik Markutveckling AB:s koncern, godkänns.
2. Stockholms Hamn AB:s överlåtelse av aktierna i Nya Lagerbolaget Y AB, och därigenom byggnaden Magasin 5, till S:t Erik Markutveckling AB, eller ett helägt dotterbolag inom S:t Erik Markutveckling AB:s koncern, i enlighet med vad som beskrivs i tjänsteutlåtandet, godkänns
3. Till styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, lekmannarevisor och lekmannarevisorssuppleant i Nya Holdingbolaget X AB respektive Nya Lagerbolaget Y AB nomineras personerna angivna i bilaga 1.
4. Förslaget till ny bolagsordning för Nya Holdingbolaget X AB respektive Nya Lagerbolaget Y AB i enlighet med bilaga 2 godkänns.
5. Stockholms Hamns beslut att, vid lämplig tidpunkt efter genomförd överlåtelse av aktierna i Nya Lagerbolaget Y AB enligt punkten 2 ovan, likvidera bolaget Nya Holdingbolaget X AB (s.k. frivillig likvidation) godkänns.



Styrelsen beslutar för egen del följande:

1. Styrelsen ger VD i uppdrag att som bolagsförsäljning genomföra överlåtelsen av byggnaden Magasin 5 till S:t Erik Markutveckling AB, eller helägt bolag inom S:t Erik Markutveckling AB:s koncern; att teckna aktieöverlåtelseavtal, i huvudsak i enlighet med bilaga 3, med vederbörliga anpassningar och ändringar; samt att teckna övriga erforderliga avtal.
2. Styrelsen ger VD, för genomförandet av överlåtelsen av byggnaden Magasin 5 till S:t Erik Markutveckling AB, eller helägt bolag inom S:t Erik Markutveckling AB:s koncern, i uppdrag att för Stockholms Hamn AB:s räkning förvärva två nybildade aktiebolag (varav ett holdingbolag "Nya Holdingbolaget X AB" samt ett dotterbolag till holdingbolaget "Nya Lagerbolaget Y AB"). VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal och vidta de bolagsrättsliga åtgärder som förvärvet kräver, bl.a. att på extra bolagsstämmor i Nya Holdingbolaget X AB respektive Nya Lagerbolaget Y AB att utse styrelse, revisorer, lekmannarevisorer samt anta ny bolagsordning i respektive bolag i enlighet med vad som anges i punkterna 3-5 nedan.
3. Styrelsen föreslår personerna angivna i bilaga 1 till styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, lekmannarevisorer och lekmannarevisorssuppleanter i Nya Holdingbolaget X AB respektive Nya Lagerbolaget Y AB.
4. Styrelsen föreslår att utse revisionsbolaget angivet i bilaga 1 i Nya Holdingbolaget X AB respektive Nya Lagerbolaget Y AB
5. Styrelsen godkänner bolagsordning för Nya Holdingbolaget X AB respektive Nya Lagerbolaget Y AB i enlighet med bilaga 2.
6. Styrelsen ger VD i uppdrag att efter genomförd överlåtelse av aktierna i Nya Lagerbolaget Y AB, och indirekt byggnaden till S:t Erik Markutveckling AB, eller helägt bolag inom S:t Erik Markutveckling AB:s koncern, tillse att Nya Holdingbolaget X AB likvideras vid lämplig tidpunkt (s.k. frivillig likvidation).

Sammanfattning

Stockholms Stadshus AB har, mot bakgrund av ägardirektivet som har beslutats i kommunfullmäktiges budget för 2026 den 19 november 2025, gett Stockholms Hamn AB ("Bolaget") i uppdrag att överföra Magasin 5 till S:t Erik Markutveckling AB ("S:t Erik Mark"). Bolaget äger byggnaderna som står på mark som Bolaget arrenderar av Stockholms stad ("Staden") via Exploateringsnämnden.



S:t Erik Mark, som är ett systerbolag till Bolaget inom koncernen Stockholms Stadshus AB, har i uppdrag att vid behov stödja nämnder och bolag i samband med försäljning av fastigheter samt att förvärva och förvalta fastigheter i avvaktan på exploatering.

I nu föreliggande ärende föreslås att Bolaget ska genomföra försäljningen av Magasin 5 till S:t Erik Mark i enlighet med ägardirektivet som har beslutats i kommunfullmäktiges budget för 2026. Överlåtelsen är tänkt att ske genom att S:t Erik Mark förvärvar samtliga aktier i Nya Lagerbolaget Y AB, och därigenom Magasin 5.

Bakgrund

Hamnverksamheten i Stockholms hamn bedrevs fram till början av 1990-talet i huvudsak av den tidigare Hamnförvaltningen inom Staden. Staden var också majoritetsägare i bolaget Stockholms Hamngods AB i vilket samtliga stuveri- och frihamnsarbetare fanns. 1990 slogs Hamnförvaltningen och Stockholms Hamngods AB samman och det kommunalägda bolaget Stockholms Hamn AB bildades. År 2000 överlät dåvarande Hamnstyrelsen sin mark till dåvarande Gat- och Fastighetskontoret efter beslut i kommunfullmäktige. Syftet med överlåtelsen var bl.a. att Staden skulle få rådighet över marken i avvaktan på att Norra Djurgårdsstaden skulle byggas.

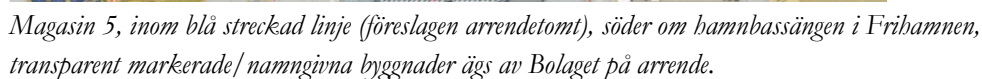
Efter överlåtelsen av marken till Staden har Bolaget arrenderat marken av Exploateringsnämnden enligt det s.k. ”Markavtalet” samtidigt som Trafiknämnden ersatt Bolaget för de kostnader som Bolaget har för drift och underhåll av den arrenderade marken enligt det s.k. ”Drift- och Underhållsavtalet”. Dessa avtal har förnyats i tioårsperioder och nu gällande avtal gäller fram till den 31 december 2031.

Sedan marken återgick i Stadens ägo år 2000 har Bolaget genomfört stora investeringar i ny hamninfrastruktur vilket har påverkat Bolagets skuldsättning framförallt genom byggandet av Värtaterminalen och Stockholm Norvik Hamn men även stora investeringar i dotterbolaget Kapellskärs Hamn AB.

Mot bakgrund av att tunga investeringar har gjorts i hamninfrastruktur ökar också behovet av att prioritera drift- och underhåll, nya kunder samt andra investeringar kopplat till den nya infrastrukturen men även till hamnverksamheten i stort. Bolaget bedömer därmed att fokus behöver läggas på Stockholms Hamnars huvuduppdrag, d.v.s. att bedriva hamnverksamhet och bidra till ökade sjötransporter, men även att fortsätta att utveckla byggnaderna på Frihamnspiren. Utöver detta så innebär också överlåtelsen att ansvar för ägande och förvaltande av byggnaden vilket Bolaget bedömer vara ett relativt



I föreliggande ärende föreslås att Bolaget ska genomföra överlåtelsen av Magasin 5 till St Erik Mark i enlighet med ägardirektiv för 2026.



För genomförande av överlåtelsen och för analys av övriga frågor såsom juridiska och skattemässiga överväganden m.m. har Bolaget inhämtat nödvändig konsultation från externa rådgivare.

Det föreliggande förslaget på överlåtelse innebär att Bolaget måste bilda/förvärva lagerbolag (aktiebolag) varav ett holdingbolag samt ett dotterbolag till holdingbolaget. Bolaget ska äga 100 % av aktierna i holdingbolaget och indirekt samtliga aktier i dotterbolaget.

Byggnaden som idag finns i Bolaget föreslås säljas in i dotterbolaget varefter aktierna i detta dotterbolag sedan överläts till S:t Erik Mark. Aktieöverlåtelseavtal som ingås bör i huvudsak överensstämma med bifogat exempel på aktieöverlåtelseavtal, se Bilaga 3.

Mot bakgrund av den föreslagna avyttringen av Magasin 5 till S:t Erik Mark kommer Bolaget i tid mellan avtalsdag och tillträdesdag sälja in Magasin 5 i Nya Lagerbolaget Y AB och se till att Nya Lagerbolaget Y AB tecknar arrendeavtal för Magasin 5 med exploateringsnämnden.



Tidplan

Efter beslut i Bolagets styrelse, följt av Stockholm Stadshus AB:s styrelse, den 4 maj 2026, planeras för behandling i kommunfullmäktige i 15 juni 2026. Därefter påbörjas arbetet med att förvärva två stycken aktiebolag (varav ett holdingbolag samt ett dotterbolag till holdingbolaget). Arbetet tillsammans med S:t Erik Mark avseende att förbereda byggnaden Magasin 5 för försäljning förväntas därefter pågå under hösten 2026. Tillträde ska ske den 15 februari 2027 under förutsättning att villkoren i aktieöverlåtelseavtalet §6 (bilaga 3) är uppfyllda.

Ekonomi

Parterna är överens om ett preliminärt underliggande byggnadsvärde på Magasin 5 om cirka 400 mnkr. Värdet ska bestämmas genom att parterna gör var sin värdering och om de ligger inom 15% från varandra bestäms värdet som ett genomsnitt av värderingarna. Hamnar värderingarna längre ifrån varandra ska en tredje värdering göras och värdet bestämmas av genomsnittet av de båda värderingar som ligger närmast varandra. Köpeskillingen är villkorat av att ett arrendeavtal mellan Nya Lagerbolaget Y AB och exploateringsnämnden tecknas, att marknadsvärdet av Magasin 5 hamnar i spannet 350-550 mnkr samt att godkännande i parternas styrelser och kommunfullmäktige sker. Den slutgiltiga köpeskillingen för aktierna ska beslutas i samråd med Stockholms Stadshus AB.

Försäljningen av Magasin 5 innebär att Bolaget minskar sin skuld till staden motsvarande köpeskillingen.

Med utgångspunkt i den ränteprognos som gällde våren 2026 för flerårsplanen, budget 2027 med inriktning 2028-2029 innebär transaktionen lägre räntekostnader för Bolaget om ca 11,5 mnkr per år.

En teknisk due-diligence, bolagsbesiktning, ska genomföras som kan påverka den slutliga köpeskillingen om det föreligger brister i underhåll som inte värderingarna beaktat.

Sedvanligt avdrag för latent skatt ska göras.

Magdalena Bosson
Verkställande direktör

Alexandra Ribenyi Lindström
Chef Ekonomi och affärsstöd

Bilagor

1. Styrelseledamöter, suppleanter och revisorer
2. Bolagsordning
3. Aktieöverlåtelseavtal

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, Verkställande direktör	2026-04-02
Alexandra Ribenyi Lindström, Chef Ekonomi och affärsstöd	2026-04-02