



Handläggare

Clas Westerberg

Telefon: 08 670 26 78

Till

Styrelsen för Stockholms Hamn AB

2025-10-01

Hyresgäst Anpassning för Banijay Sweden AB i Magasin 3 Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande:

1. Styrelsen godkänner genomförande av projekt 50298 *"INV HGA Banijay B1003 SH"*, det vill säga att hyresgäst anpassa i Magasin 3 till Banijay Sweden AB till en investeringsutgift om 61,1 miljoner kronor, inklusive förväntad kostnadsutveckling, i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
2. Styrelsen godkänner genomförande av projekt 50289 *"INV ROT Garage + Ventilation M3 SH"*, det vill säga en anpassning av garage och ventilation som omfattar installation av komplett teknisk försörjning såsom ventilation, el, kyla, belysning, IT-infrastruktur, brand- och säkerhetssystem, samt ny rumsindelning och moderna ytskikt till en investeringsutgift om 54,5 miljoner kronor, inklusive förväntad kostnadsutveckling, i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Sammanfattning

Projektet innebär att Banijay Sweden AB etablerar sig på 3 545 m² i Magasin 3 genom ett 10-årigt hyresavtal, vilket stärker uthyrningsgraden och säkrar en långsiktig intäkt. Sedan inriktningsbeslutet har kalkylen vidareutvecklats till 61,1 mnkr, där överavkastningen om cirka 2 mnkr kvarstår men nu med kompletterande känslighetsanalyser. Reinvesteringsprojektet om 54,5 mnkr är fullt finansierat av överavkastningen från hyresgäst Anpassningarna. Risklistan har bearbetats och flera risker är redan eliminerade, bland annat svartlim som åtgärdats i

rivningsarbetena, medan återstående risker hanteras med löpande riskmöten. En miljöplan har upprättats under ledning av hållbarhetsamordnare med fokus på återbruk och resurseffektivitet. Rivningsarbeten genomfördes sommaren 2025 och tidplanen är bekräftad med entreprenadstart senhösten 2025, färdigställande hösten 2026 och tillträde den 1 januari 2027. Sammantaget innebär projekten en stabil intäkt och en värdeökning motsvarande omkring två kronor per investerad krona.

Bakgrund

Magasin 3, beläget på basen av Frihamnspiren, se figur 1, och ägt av Stockholms Hamn AB, har ett högt kulturhistoriskt värde och är grönklassad av Stadsmuseet i Stockholm. Byggnaden uppfördes på 1920-talet som lager för Frihamnsverksamheten, se figur 2, men har under senare år omvandlats för att möta nya behov, se figur 3, 4.



Figur 1, Magasin 3 i markerad cirkel



Figur 2, Magasin 3 ca 1926



*Figur 3, Magasin 3 hösten 2024
GANT hösten 2024*

Figur 4; Magasin 3

Sedan 2021, då Stadsarkivet och Riksarkivet avvecklade sin verksamhet i byggnaden, har Stockholms Hamnar arbetat målmedvetet med att fylla de vakanta ytorna på totalt 10 205 m². Det initiala arbetet har omfattat korttidsuthyrningar samt en djupgående utredning under 2022 om hur byggnadens specifika förutsättningar bäst kan tas till vara.

Utredningen visade att byggnadens framtida nyttjande med störst potential ligger i att anpassa den för kontor, studio- och utställningsverksamhet. Med sin massiva stomme, begränsade tillgång till dagsljus och få entréer, krävs dock omfattande anpassningar för att tillgodose moderna hyresgästers behov. Under de senaste åren har därför flera åtgärder genomförts för att öppna upp byggnadens mittzon, skapa bättre entrélösningar, förbättra och öka ljusinsläppet, insatser som sammantaget skapat förutsättningar för långsiktiga uthyrningar.

Den första större hyresgäst Anpassningen gjordes för klädföretaget GANT AB på plan 0 och 3, som nu är etablerat i byggnaden. Nästa viktiga etapp i förädlingsarbetet innebär att Banijay Sweden AB, ett av Sveriges största produktionsbolag för TV och media, flyttar in på plan 2 i den nedre delen av byggnaden. Uthyrningen omfattar totalt 3 545 m² och möjliggör en samlokalisering av bolagets kontorsverksamhet.

Banijay hyr idag lokaler i tre olika magasin i Frihamnen, genom avtal med både S:t Erik Markutveckling AB (Magasin 1 och 7) och Stockholms Hamn AB (Magasin 5). För att möta bolagets behov av effektiv samlokalisering och stärka deras långsiktiga närvaro i området har parterna enats om att samla verksamheten i Magasin 3. Det nya hyresavtalet som tecknas har en löptid på tio år och innebär att Banijay lämnar lokalerna i Magasin 1 och 5 cirka 1,5 år i förtid, med godkännande från respektive fastighetsägare.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts under en nära dialog med Banijay Sweden AB under cirka två års tid med målet att säkerställa en långsiktig lösning som möjliggör att bolaget stannar kvar i området. Dialogen har gett en fördjupad förståelse för hyresgästens behov och hur Magasin 3 successivt kan anpassas till modern kontorsverksamhet med kreativa inslag. Parallellt har Stockholms Hamnar projekterat en ny ventilationslösning för våningsplanen under GANT, vilket utgör en förutsättning för uthyrningarna av plan 0 och 1 som nu är genomförda och som hanteras i ett separat ärende. I samband med detta skapas även möjlighet att genomföra nödvändiga reinvesteringar i byggnadens grundläggning och transportanordningar, i syfte att tekniskt framtidssäkra den snart hundraåriga byggnaden och samtidigt bevara dess kulturhistoriska värden i utvecklingen av de södra delarna av Norra Djurgårdsstaden.

Ärendet

Projektet/Genomförande

Projektet avseende hyresgäst Anpassningen för Banijay innebär en omfattande omvandling av en tidigare arkivlokal utan mekanisk ventilation eller annan teknisk infrastruktur, till en fullt anpassad kontors- och studiomiljö för mediaproduktion med kapacitet för cirka 350 personer. Det utgör en avsevärd ökning från tidigare nyttjande om 5 personer i tidigare arkivverksamhet. Anpassningen omfattar installation av komplett teknisk försörjning såsom ventilation, el, kyla, belysning, IT-infrastruktur, brand- och säkerhetssystem samt ny rumsindelning och moderna ytskikt. Detta ställer höga krav på både projektering och genomförande, inte minst vad gäller logistik och samordning inom en kulturhistoriskt värdefull byggnad med pågående verksamhet.

I det samordnade reinvesteringsprojekt genomförs samtidigt åtgärder i byggnadens källarvåning där grundläggningen moderniseras och utmaningar kopplade till dagvattenhanteringen hanteras. Dessa åtgärder är centrala för att tekniskt framtidssäkra byggnaden. I ett mindre framtida projekt, med en

budget under tio miljoner kronor, moderniseras också samtliga hissar för att möta de högre krav på vertikal förflyttning som följer av ett ökat personantal i byggnaden. Detta gynnar både befintliga och framtida hyresgäster.

För att möta kraven på luftkvalitet och komfort vid den ökade belastningen uppförs också i reinvesteringsprojektet två nya ventilationsrum i källarplanet i anslutning till byggnadens garage, särskilt framtagna för att kunna försörja hela plan 0 till 2 utan att ianspråkta uthyrningsbar yta. Denna lösning utgör en förutsättning för de uthyrningarna om 8 785 m² som genomförts i Magasin 3 under året. Genom ovan nämnda reinvesteringar etableras en robust teknisk grund, vilket inte bara möjliggör aktuell uthyrning till Banijay utan också rustar byggnaden för fortsatt utveckling och hög uthyrningsgrad på lång sikt. Det är överavkastningen från dessa hyresgästanpassningar som finansierar både reinvesteringsprojektet och hissmoderniseringen vilket skapar en stabil plattform för fortsatt stabil värdetillväxt för Magasin 3, ett stadigt kassaflöde och möjlighet till en resurseffektiv förvaltning.

Projektorganisation

Projektorganisationen är nu fastställd och bemannad med tydliga roller och ansvarsfördelning. En styrgrupp och en projektgrupp är etablerade, där styrgruppen ansvarar för övergripande beslut och projektgruppen för operativ styrning och uppföljning. Organisationen är dimensionerad för projektets omfattning och har erfarenhet från jämförbara uppdrag, vilket säkerställer att projektets tidplan, ekonomi och kvalitetskrav kan hållas.

Tidplan

Tidplanen är fastställd och förankrad i både projekt- och förvaltningsorganisationen. Hyresavtalet tecknades den 14 maj 2025 och gäller under förutsättning av styrelsens godkännande. Projekteringen har inletts och förberedande rivningsarbeten genomfördes enligt plan under sommaren 2025. Entreprenaden för hyresgästanpassningen av plan 2 planeras att starta under senhösten 2025, med färdigställande under hösten

2026. Därefter genomför hyresgästen sina egna installationer, och tillträde är planerat till den 1 januari 2027.

Risker

För att säkerställa ett effektivt genomförande av projektet har en omfattande riskanalys genomförts och uppdaterats efter inriktningsbeslutet. Arbetet har bedrivits löpande i projektgruppen med stöd från projektorganisationen, och vissa risker har redan kunnat elimineras genom förberedande utredningar och rivningsarbeten. En mindre miljörisk identifierades till följd av tidigare användning av svartlim för golvläggning, men har redan åtgärdats under genomförd rivning. Kvarvarande risker är hanterade med tydliga åtgärdsplaner och bedöms ligga på en kontrollerad nivå. Riskhanteringen följs upp regelbundet i både projektgruppen och styrgruppen.

Risktabell:

Genomföranderisker	Kommentar	Status
Produktion/Kvalitet		
Brister i bygglovshandlingar	Kvalitetssäkring och tidig inlämning. Täta uppföljningar med bygglovshandläggare.	Under kontroll
Försenat bygglov eller ändrade krav	Löpande avstämning mot BBR och krav i projektering.	Under kontroll
Otillräcklig miljöinventering	Genomförd i tidigt skede.	Slutförd
Svartlim från tidigare golvläggning	Sanerat under rivningsarbetena.	Slutförd
Bristande samordning med hyresgäster	Regelbunden kommunikation, informationsmöten och samordnad tidplan.	Pågående



Störande arbeten påverkar pågående verksamhet	Bullrande moment schemaläggs till semester/kväll/helg.	Planering klar
Påverkan från tekniska installationer	Utredning genomförd och åtgärdsförslag framtagna.	Under kontroll
Bristande kvalitetskontroll	Besiktningsorganisation upphandlad, besiktningsplan framtagna.	Pågående
Otydlig projektavgränsning	AF-del kompletterad med tydliga riktlinjer.	Under kontroll
Tid		
Försenade leveranser	Leveranstider inventerade, alternativa leverantörer identifierade.	Pågående
Brist på framförhållning i upphandling	Upphandlingstid utökad i tidplanen.	Genomfört
Ineffektiv tidplan	Tidplan granskad och fastställd, löpande uppföljning sker.	Under kontroll
Försening i grovrivning	Rivning genomförd sommaren 2025 enligt plan.	Slutförd
Störningar från garage/källararbeten	Etappindelning, buller- och dammskydd på plats.	Pågående
Ekonomi		
Budgetöverskridande	Kalkyler jämförda med GANT-projektet. Säkerhetsmarginaler inlagda. Kontinuerlig prognosuppföljning.	Under kontroll

Oförutsedda kostnader från skillnader mot standard	Kalkyler för "GANT-standard" framtagna.	Under kontroll
Ej avtalad kostnadsfördelning	Avtalsgenomgång genomförd.	Slutförd
Risk för kompensation till hyresgäster	Bedöms som låg. Alternativa lokaler finns att tillgå.	Under kontroll

Miljö- och klimatkonsekvensanalys

För projektet har en miljöplan tagits fram under ledning av projektets hållbarhetsamordnare. Planen bygger på ramverket Miljöbyggnad iDrift och anger tydliga riktlinjer för resurseffektivitet, minskad klimatpåverkan och en hållbar drift över tid.

Återbruk har prioriterats från projektets start. Material inventeras systematiskt och återanvänds i största möjliga utsträckning inom Stockholms Hamnars fastigheter. Detta minskar både kostnader och klimatpåverkan. I projekteringen har miljökrav integrerats i handlingar och upphandlingsdokumentation, så att krav på prestanda och återbruk följs upp i entreprenaden.

En mindre miljörisk har identifierats med tidigare användning av svartlim för golvläggning. Risken har redan hanterats och eliminerats under de genomförda rivningsarbetena.

Genom detta tillvägagångssätt säkerställs att projektet kan genomföras med god miljömässig kontroll samtidigt som byggnadens kulturhistoriska värden bevaras. Sammantaget stärker det förutsättningarna för en långsiktigt hållbar förvaltning och en kostnadseffektiv livscykel för fastigheten.

Ekonomi

Sedan inriktningsbeslutet har kalkylen för projektet vidareutvecklats och kvalitetssäkrats utifrån dialog, kalkylator och tilltänkta projektörer samt en detaljerad genomgång av redovisningen från GANTs hyresgästanpassning. Hyresgästanpassningen för Banijay uppgår nu till cirka 61,1 miljoner kronor. Beräkningarna inkluderar både förväntad kostnadsutveckling och erforderliga säkerhetsmarginaler för drift- och kapitalkostnader. Jämfört med tidigare inriktningsbeslut är skillnaden marginell och bedöms inte påverka projektets lönsamhet.

Investeringskalkylen visar fortsatt en tydlig överavkastning om cirka 2 miljoner kronor baserat på ett avkastningskrav om 5 procent. Kalkylen har kompletterats med känslighetsanalyser för driftkostnader, indexjusteringar och eventuella operationella påslag, vilket ytterligare stärker förutsägbarheten i utfallet.

Reinvesteringsprojektet i Magasin 3 uppgår till 54,5 miljoner kronor. Av dessa kostnader belastar 35 procent Banijays projekt, medan resterande 65 procent fördelas på uthyrning av plan 0 och 1 samt som standardhöjande åtgärder för befintliga hyresgäster. Sammantaget är reinvesteringsprojektet fullt finansierat av den överavkastning som hyresgästanpassningarna i Magasin 3 genererar, vilket innebär att Stockholms Hamnar inte tar någon väsentlig risk hänförlig till projektets ekonomiska bärkraft och framtida kassaflöde.

Vidare skapar projektet en strukturell förstärkning i bolagets intjäning genom att Banijay tecknar ett nytt 10-årigt hyresavtal, med högre intäkt per kvadratmeter för en mindre yta än idag. Detta innebär att bolaget redan från start har en solid ekonomisk grund. Uthyrningsarbetet för den vakans som uppstår i Magasin 5 påbörjas med god framförhållning, vilket ytterligare minskar risken för intäktsbortfall. Sammantaget stärker projektet både bolagets uthyrningsgrad och långsiktiga kassaflöde.



De pågående projekten i Magasin 3 bedöms sammantaget bidra till en betydande värdeökning för byggnaden. Genom uthyrning till långsiktiga och starka hyresgäster, i kombination med tekniska moderniseringar och standardhöjande åtgärder, stärks byggnadens attraktivitet och uthyrningsgrad på ett varaktigt sätt. En indikativ bedömning visar att värdeökningen motsvarar omkring två kronor för varje investerad krona. Utfallet kan variera, men indikerar tydligt att projekten skapar en långsiktig värdetillväxt för Stockholms Hamnar, samtidigt som de bidrar till en mer stabil och förutsägbar intjäning i beståndet.

Magdalena Bosson
Verkställande direktör

Johan Wallén
Chef Marknad och Försäljning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, Verkställande direktör	2025-09-17
Johan Wallén, Chef Marknad och Försäljning	2025-09-17