

**Handläggare**

Clas Westerberg

Telefon: 08-670 26 78

**Till**

Styrelsen för Stockholms Hamn AB

2025-10-01

## **Hyresgäst Anpassning i Magasin 3. Genomförandebeslut**

**Förslag till beslut**

Styrelsen beslutar följande:

Styrelsen godkänner genomförande att hyresgäst anpassa i Magasin 3 till en investeringsutgift om 62 miljoner kronor, inklusive förväntad kostnadsutveckling, i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

**Sammanfattning**

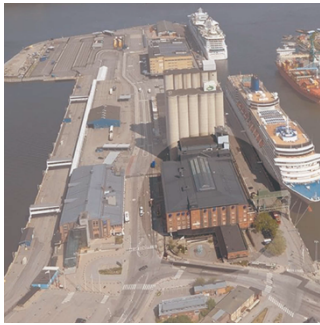
Projektet innebär att en ny hyresgäst etablerar sig på 5 240 m<sup>2</sup> i Magasin 3 genom ett långsiktigt hyresavtal på 10 år. Sedan inriktningsbeslutet har kalkylen vidareutvecklats till 62 mnkr, där överavkastningen om cirka 2,5 mnkr kvarstår inkl. reinvesteringsåtgärderna, och har kompletterats med känslighetsanalyser för drift- och kapitalkostnader.

Reinvesteringsåtgärderna i byggnaden är fullt finansierade genom överavkastningen från hyresgäst Anpassningarna i byggnaden. Risklistan har bearbetats och flera risker redan eliminerats, bland annat genom genomförd rivning och miljöinventering. Tidplanen är bekräftad och projektorganisationen är på plats med tydliga roller. Sammantaget innebär projektet en stabil intäkt och en värdeökning motsvarande omkring två kronor per investerad krona, vilket stärker både fastighetens kassaflöde och långsiktiga värdeutveckling.

**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  
1926*



*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 m<sup>2</sup>. 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, som nu är etablerat i byggnaden. Nästa viktiga etapp i förädlingsarbetet innebär att en ny hyresgäst flyttar in i den nedre delen av byggnaden, en uthyrning som omfattar totalt 5 240 m<sup>2</sup> på plan 0 och 1 på en löptid om 10 år.

För fastighetsägaren innebär avtalet en stabil intäkt över hela löptiden, minskad risk för långsiktig vakans i Magasin 3 och en högre projektavkastning. Samtidigt bidrar flytten till att realisera ägardirektivet om att utveckla och förädla bolagets fastigheter, vårda byggnader som har ett kulturhistoriskt värde och verka för en mångfald av verksamheten. Sammantaget är satsningen ett konkret steg mot att höja områdets attraktionskraft, både för besökare och för ytterligare kreativa företag, vilket ytterligare stärker värdet i den befintliga fastighetsportföljen.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts under en nära dialog med hyresgästen under cirka ett års tid, med målet att hitta en långsiktig lösning för deras etablering i området. Dialogen har gett en djupare förståelse för hyresgästens behov och hur Magasin 3 successivt kan anpassas till modern utställningshall, process- och studioyta samt kontorsverksamhet. Tidigare har Stockholms Hamnar initierat projektering av en ny ventilationslösning för våningsplanen under GANT:s lokaler, det vill säga plan 0 till 2 i Magasin 3. Åtgärden syftade till att möjliggöra fortsatt uthyrning av dessa ytor efter Banijays hyresgäst Anpassning på plan 2, vilket nu realiseras genom uthyrningen till hyresgästen. Uthyrningarna av plan 0–2 är därmed genomförda och hanteras i separata ärenden. I samband med hyresgäst Anpassningarna ges även möjlighet att genomföra reinvesteringar i byggnadens grundläggning och transportanordningar, i syfte att säkra den snart 100-åriga byggnaden och

bevara den historia Magasin 3 bär med sig in i utvecklingen av de södra delarna av Norra Djurgårdsstaden.

## **Ärendet**

### **Projektet/Genomförande**

Hyresgästanpassningen innebär en omfattande omvandling av en tidigare arkivlokal utan mekanisk ventilation eller annan teknisk infrastruktur, till en fullt anpassad utställningshall, fotostudior, personalutrymmen och kontorsverksamhet med cirka 60 personer och med möjlighet att välkomna upp till cirka 300 till 500 samtida besökare. Det utgör en avsevärd ökning från tidigare nyttjande om 15 personer i tidigare arkiv- och museiverksamhet. 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.

### **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, bl.a. hyresgästanpassningen för GANT, vilket säkerställer att projektets tidplan, ekonomi och kvalitetskrav kan hållas.

### **Tidplan**

Tidplanen är fastställd och förankrad i både projekt- och förvaltningsorganisationen. Hyresavtalet tecknades den 7 augusti 2025 och gäller under förutsättning av styrelsens godkännande av projektets genomförande. Projekteringen har påbörjats och förberedande rivningsarbeten genomfördes under sommaren 2025 enligt plan.



Entreprenaden startar under senhösten 2025 och färdigställs till hösten 2026. Därefter följer hyresgästens egna installationer, med planerat tillträde under hösten 2026.

## 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
<b>Produktion/Kvalitet</b>		
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 framtagen.	Pågående
Otydlig projektavgränsning	AF-del kompletterad med tydliga riktlinjer.	Under kontroll
<b>Tid</b>		
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
<b>Ekonomi</b>		
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**

En miljöplan har upprättats under ledning av projektets hållbarhetsamordnare. Planen bygger på ramverket Miljöbyggnad iDrift och anger riktlinjer för resurseffektivitet, begränsad klimatpåverkan och en hållbar drift över tid. Återbruk har prioriterats, där en stor del av befintligt kontorslandskap får en lättare anpassning och material som kan tillvaratas inventeras och återanvänds i största möjliga utsträckning. Eventuella miljörisker har hanterats genom miljöinventering och rivningsarbeten, vilket skapar förutsägbarhet i både kostnader och tidplan.

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 vidareutvecklats och kvalitetssäkrats i dialog med kalkylator och projekteringskonsulter, med erfarenheter från tidigare hyresgäst Anpassningar i Magasin 3 som jämförelse. Hyresgäst Anpassningen uppgår nu till cirka 62 miljoner kronor. Beräkningarna inkluderar förväntad kostnadsutveckling samt säkerhetsmarginaler för drift- och kapitalkostnader. Jämfört med tidigare



beslutsunderlag är förändringen marginell och påverkar inte projektets lönsamhet.

Investeringskalkylen visar en överavkastning om cirka 2,5 miljoner kronor baserat på ett avkastningskrav om 5 procent. I kalkylen ingår även en proportionell andel av reinvesteringsprojektet kopplat till garageåtgärder och ventilation, som för detta projekt uppgår till 50 procent. Överavkastningen inkluderar därmed samtliga relevanta kostnadsposter, vilket ger en stabil grund för genomförandet.

Projektet innebär också en strukturell förstärkning av bolagets intjäning. Hyresgästen tecknar ett långsiktigt avtal på 10 år med en väsentligt högre intäkt per kvadratmeter än tidigare nyttjande av lokalerna, vilket stärker uthyrningsgraden och förbättrar kassaflödet på lång sikt. 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:

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