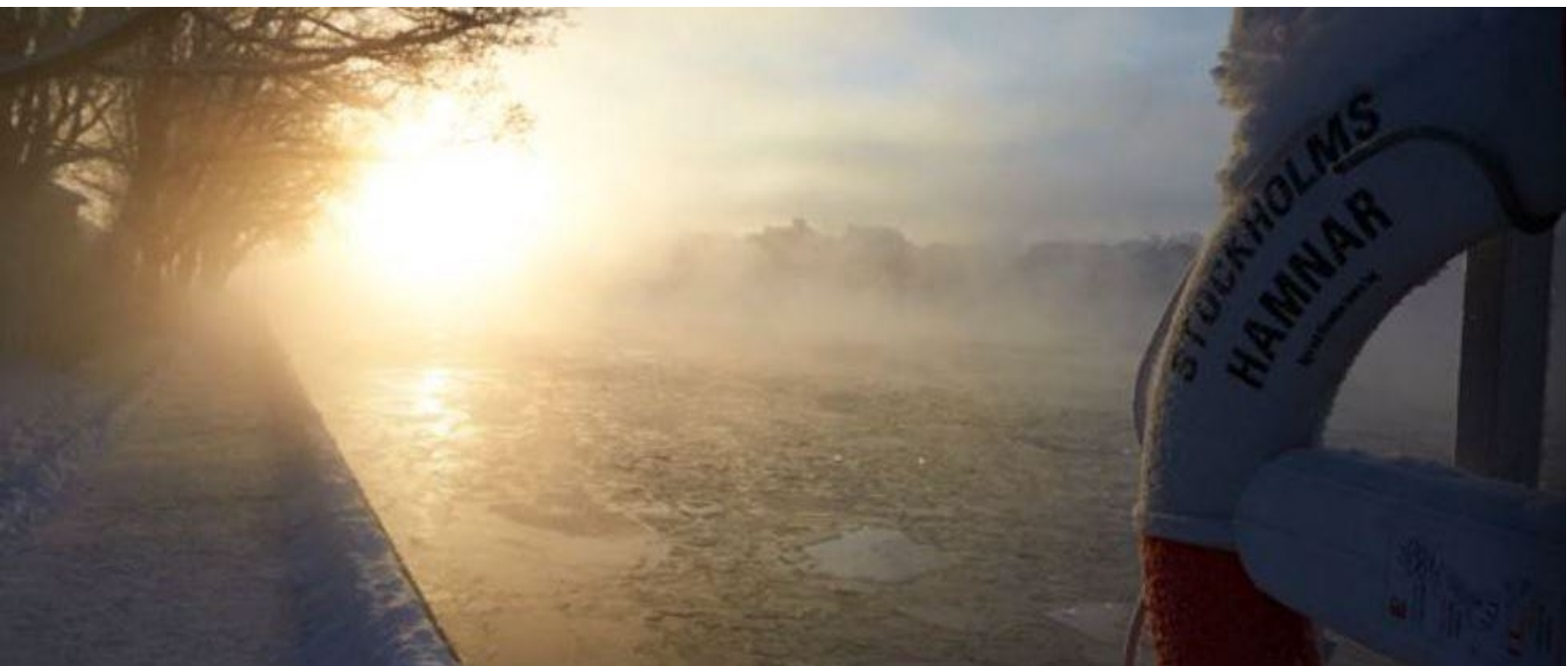


Budget 2026

Stockholms Hamnar

2025-12-10





Stockholms Hamnar

Bolaget ska medverka till att säkerställa och utveckla goda förutsättningar för en hållbar sjöfart, besöksnäring och regionens varuförsörjning för att därigenom främja regionens utveckling och hållbara tillväxt.

Inriktningsmål 2026 och ägardirektiv 2027-2028

- Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden
- Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder till en rättvis klimatomställning
- Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla

Bolagets mål

Stockholm är en sjöfartsstad och stadens hamnar utgör ett viktigt gods- och logistiknav för Mälarenregionen. Stockholms Hamn AB har, som en av världens största passagerarhamnar, även en viktig roll i besöksnäringen när det gäller passagerar- och kryssningstrafiken i Östersjön. Bolagets verksamhet är en grundförutsättning för regionens varuförsörjning både i vardagen och ur ett beredskapsperspektiv.

Verksamheten har påverkats väsentligt av oroligheterna i omvärlden och det är av stor vikt att återhämtning och anpassning till nya förhållanden kan ske för fortsatt tillväxt. Verksamheten ska stimulera och vara ett föredöme för ett miljövänligt transportarbete. Särskild vikt ska läggas på klimatsmarta transporter vid den nya hamnen Stockholm Norvik Hamn.

Stockholms Hamn AB ska medverka till att uppnå ett klimatpositivt Stockholm år 2030 samt till att målen i färdplanen för en fossilfri stad 2040 uppnås. Att minska utsläppen från fartyg som ligger i hamn är därför angeläget. Vidare ska bolaget samverka med både sjöfart och transportbransch i syfte att uppnå fossilfri truckverksamhet, fossilfri hamn 2030 och nollutsläpp från sjöfarten i bolagets hamnområden 2040. Genom att öka transportererna av gods på vatten kan klimatutsläppen från hela staden minska.

Bolaget bedriver en verksamhet med ansvar för en ytterst viktig funktion för infrastrukturen i Stockholm. Stockholms hamnar är en kritisk del av Sveriges civila försvar genom sin roll i att säkerställa försörjningsflöden av livsmedel, bränsle och andra samhällsviktiga varor vid kris eller krig. I återuppbyggnaden av totalförsvaret har hamnens funktion som logistiknav i Östersjöregionen fått ökad betydelse för att upprätthålla samhällets motståndskraft. Detta innebär att bolaget behöver ha ett systematiskt säkerhetsarbete, god motståndskraft och ett kontinuerligt arbete med förmågehöjande åtgärder.

Bolagets anläggningar utgör porten till Stockholm för besökarna och det är viktigt att dessa är trygga, tillgängliga och välkomnande. Bolagets utmanande ekonomiska situation



kräver aktsamhet om resurserna, fokuserad samverkan för att öka intäkter samt strategisk planering för framtiden.

Ägardirektiv 2026

I det nedanstående beskrivs de ägardirektiv som är specifika för Stockholms Hamnar inom kommunfullmäktiges tre inriktningsmål. Därutöver finns direktiv och uppdrag som är gemensamma för flera nämnder och bolagsstyrelser och som har beaktats i arbetet med budget och verksamhetsplan.

Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden

- bidra till tillskapandet av fler bad- och bastuplatser i Stockholm

Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder till en rättvis klimat-omställning

- succesivt implementera åtgärder kopplat till stadens miljö- och klimatstyrdokument
- implementera åtgärder som gör Stockholms hamnar till hållbar premiumdestination för internationell kryssning, exempelvis genom att vidareutveckla incitamentsmodeller för elanslutning av kryssningsfartyg, främja insatser som möjliggör effektiv hantering av grå- och svartvatten inklusive sophantering i anslutning till kryssningsfartygen samt övriga hållbarhetsåtgärder för att Stockholm ska ligga i yttersta framkant jämfört med andra hamnar i Östersjön
- i genomförandet av *Kajstrategi för Stockholms stad* tillsammans med berörda nämnder sträva efter att effektivt och serviceinriktat möta intresset för etableringar och deltagande i utvecklingen av stadens kajer med särskilt fokus på att skapa förutsättningar för stadsliv och rekreation utmed Söder Mälarstrand
- möjliggöra för elektrifiering av, stimulera och underlätta för den kommersiella sjöfarten och stuveriverksamheten i samarbete med bolagets kunder
- vidta åtgärder för en fossilbränslefri sjöfart och verka för alternativa drivmedel
- verka för hållbara och effektiva godstransporter i enlighet med stadens godstrafikplan
- verka för en etablering av ytterligare Gröna Sjöfartskorridorer med relevanta aktörer
- tillsammans med trafiknämnden arbeta för att öka överflytten av gods från väg till vatten
- utveckla Stockholm Norvik Hamn till en innovativ HUB med hamnnära infrastruktur för elektrifiering, framtida bränslen och mer hållbara godstransporter på land och vatten i Stockholm och Mälardalsregionen



- tillsammans med Stockholms Stadshus AB och Stockholm Exergi AB utreda Stockholm Norvik Hamn som ett möjligt logistiknav för mellanlagring av avskild koldioxid samt möjligheterna för framtida CCU
- kartlägga investeringar för att stödja sjöfartens omställning
- verka för fossilfria anslutningar till alla hamnar inklusive bättre järnvägsförbindelser till och från Norvik

Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla

- verka för att Stockholms hamnars corehamnstatus återspeglas i såväl regional som statlig planering
- fortsätta arbetet med långsiktig strategisk utveckling och förädling av bolagets fastigheter, vårda byggnader som har kulturhistoriska värden och verka för en mångfald av verksamheter samt effektivisera driften av byggnader och anläggningar
- medverka till att stadens mål om bostadsbyggande uppfylls samtidigt som den rörliga sjötrafiken och möjligheten att utveckla hamnverksamheten för transport- och besöksnäring värnas
- i samverkan med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och trafiknämnden fortsätta planeringen av hamnverksamhet och stadsutveckling i Frihamnen med fokus på stadsutveckling i södra delen av Norra Djurgårdsstaden och modern, stadsnära sjöfart. Stockholms Hamn AB och exploateringsnämnden ska senast under första halvåret 2026 sluta ett intentionsavtal för att marken på Frihamnspiren ska övergå i bolagets ägo. Parterna ska senast under första halvåret 2026 även sluta ett intentionsavtal om exploateringsnämndens finansiering av elanslutning i Frihamnen. Under kommande år kommer många frågor som rör framtiden för Energihamnen att beslutas. När dessa frågor har resulterat i tydliga ställningstaganden finns det anledning att fortsatt utreda huvudmannaskapet för marken med syfte att den ska föras över till Stockholms Hamn AB. Stockholms Hamn AB ska i samarbete med exploateringsnämnden vidta åtgärder för ökat värdeskapande i fastigheterna i syfte att långsiktigt minska bolagets skuldsättning. Stockholms Hamn AB ska överföra Magasin 5 till S:t Erik Markutveckling AB
- i samverkan med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och trafiknämnden delta i planeringen av hamnverksamhet och stadsutveckling i Stadsgården/Masthamnen med fokus på sjöfart och förstärkta stråk. Området kring Stadsgårdskajen ska hållas tillgängligt för kultur och nöjesliv
- redovisa ett förbättrat ekonomiskt resultat genom ökade intäkter i de segment där detta är möjligt
- delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap
- samverka med regionen kring planering för utökat kollektivt resande på stadens vatten samt kring förbättrad sammanbindning mellan olika färdslag



- verka för att de stockholmare som bor på båt vid stadens kajer ska kunna göra det på ett bra och ordnat sätt

Stockholms Hamnars verksamhet 2026

Effektiviseringar och kostnadskontroll

För att möta de nya ekonomiska förutsättningarna har Stockholms Hamnar genomfört ett omfattande anpassningsarbete. Under de senaste fem åren har bolaget arbetat systematiskt med genomlysningar och effektiviseringar, vilket har lett till betydande besparingar inom samtliga delar av organisationen. Dessa åtgärder har bidragit till att bromsa kostnadsökningarna som till stor del drivits av den höga inflationen.

2026 kommer det fortsatt att vara fokus på att öka intäkterna och bibehålla kostnadskontroll. Ett särskilt prioriterat område är att bredda intäktsbasen och utveckla nya affärsområden.

I början av året kommer Stockholms Hamnar att konsolidera sina kontorslokaler i Stockholm genom att flytta både huvudkontoret och ytterligare kontorsytor till Värtahamnen. Syftet är att minska det egna lokalbehovet, frigöra uthyrningsbar yta och därigenom öka hyresintäkterna.

Under 2026 fortsätter arbetet med att kartlägga vilka innerstadskajer som eventuellt skulle kunna flyttas över från Stockholms Hamn AB till trafiknämnden. Även en översyn av underhållsplaner för anläggningarna håller på att uppdateras och tas fram. Detta görs för att få kontroll över anläggningarna samt att se vad som inte genererar en lönsam affär.

Bolaget bedriver systematiskt marknadsarbete för att utveckla befintliga och hitta nya affärer, inom alla segment – passagerare (kryssning, färjor), gods (roro, container, bulk, projektlaster) och fastighet. Exempel på nya typer av affärer är stenutlastningen i Norvik och hantering av projektlaster där sjöfarten är möjliggörare. Bolaget avser att fortsätta arbete för att hitta den typen av nya affärer och samtidigt värna om den befintliga trafiken.

Genom de åtgärder som redan vidtagits och de som planeras fortsätter Stockholms Hamnar arbetet mot en ekonomi i balans. Målet är att uppnå ett positivt resultat med ökad rörelsemarginal, där investeringar finansieras av kassaflödet från den löpande verksamheten och låneskulden gradvis minskar.

Stockholms Hamnars ambition är att kunna leverera ett överskott och bidra till stadens ekonomi genom koncernbidrag. För att detta ska vara möjligt krävs fortsatt intäktsökning och strikt kostnadskontroll.



Mål för 2026

- Ökade intäkter med nya affärer
- Fortsatt hålla i kostnaderna så de inte ökar
- Investeringsprojekt håller budget
- Utökad uthyrning fastigheter, ska vara i linje med vakansgraden på marknaden
- Slutföra flytt och konsolidering av lokaler vilket kommer generera ökade hyresintäkter från och med 2026
- Översyn av ägandet av Mälarkajerna
- Översyn av anläggningar och byggnader

Framtida investeringar och finansiella prioriteringar

Det föreligger ett stort framtida investeringsbehov i Hammarbyslussen. Detta kommer utredas under 2026 och en fördelningsmodell, mellan Stockholms Hamnar och Trafikkontorets gemensamma investerings- och finansieringsansvar för anläggningen, ska tas fram.

Andra större kommande investeringar som behöver planeras under 2026 är:

- Reinvestering i anläggningarna i Nynäshamn samt anpassningar i Nynäshamns hamn inför Gotlandsbolagets nya fartyg (i trafik från 2029)
- 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 2026 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

Vid behov kommer ytterligare prioritering att ske inom ovanstående kategorier.

Under 2026 kommer investeringarna främst att rikta sig till bolagets befintliga byggnader, då dessa snabbt kan generera ökade hyresintäkter och har därmed kort återbetalningstid. Andra kommande stora investeringsbehov kommer vara utmanande givet den satta investeringsramen.

Prioriterade inriktningar

Under året kommer bolaget att fortsätta arbetet med att fördjupa de prioriterade inriktningar för bolagets långsiktiga utveckling och för bolagets olika hamnar som tagits fram under 2025. På övergripande nivå är det nödvändigt för Stockholms Hamnar att



göra kloka avvägningar mellan dagens trafik och framtida utveckling av trafiken i relation till de anläggningar bolaget förvaltar.

Samfällt för bolagets samtliga hamndelar är att verksamheten ska vila på strategier i bolagets miljö- och klimathandlingsplan samt stå rustade inför kommande förändringar såsom exempelvis ”Fit for 55”.

Kapellskär - Godsporten mot öster

Kapellskärs hamn är en effektiv ropax-hamn där fokuset ligger på rullande gods. Kapellskär är och ska vara en nod för hållbarhet och effektiva flöden. Tillsammans med kommunen och näringslivet kommer hamnen långsiktigt arbeta för att få till ett logistikområde som stärker hamnens roll som godsnav. Den prioriterade inriktningen för Kapellskärs hamn är att öka nyttjandegraden i terminalbyggnaden samt att öka intäkterna från uthyrning av markområden. Bolaget ska arbeta vidare med de innovations- och utvecklingsprojekt inom batteri, energi- och drivmedelsområdet som pågår och prioritera deltagande i flera relevanta projekt inom området. Kapellskärs hamn kan även vara relevant för att vara mottagningsspunkt för el från havsbaserad vindkraft.

Energihamnen - Citynära industri med sjötransporter

Energihamnen är ett unikt industriområde med kajinfrastruktur för sjötransporter, väg och järnväg. Den prioriterade inriktningen för Energihamnen är att säkerställa långsiktig lönsamhet i verksamheten, möjliggöra Heidelberg materials och Stockholms Exergis affärer samt att utreda den långsiktiga användningen av den så kallade drivmedelstomten. Kajen och järnvägen bör nyttjas optimalt. Del av området bör användas för att kunna tillhandahålla fossilfritt bränsle för sjöfarten.

Värtahamnen - Den moderna färjehamnen

Värtahamnen är en av världens modernaste ropax-hamnar med en effektiv hantering av gods och passagerare. Den prioriterade inriktningen för Värtahamnen är att överväga flytt av mer trafik till hamnen genom att flytta, generera och planera för mer trafik samt att långsiktigt öka volymerna av godstrafik. Möjligheter att använda Värtahamnen för militärfartyg och mindre kryssningsfartyg bör utredas. Värtahamnen har mycket goda anslutningar till europavägnätet och järnväg. Värtahamnen ska vara en självklar och spännande del av Norra Djurgårdsstaden.

Frihamnen - Den urbana kryssningspiren och stadens Natohamn

Frihamnen är ett attraktivt område med spännande byggnader med blandad användning och en hamn med unika möjligheter att kunna ta emot stora fartyg som internationella kryssningsfartyg och specialfartyg som exempelvis projektlastar och militärfartyg. Den prioriterade inriktningen för Frihamnen är att förädla fastighetsbeståndet och öka uthyrningen samtidigt som den rörliga sjöfarten utvecklas i symbios med omkringliggande



stadsutveckling. Frihamnen har potential att utvecklas till ett maritimt centrum med olika verksamheter inom sjöfartsnäringen.

Stadsgården - Attraktivt sjöfartsläge mitt i city

Stadsgården är en attraktiv kryssningsdestination och en nod för tät färjetrafik med en viss övervikt på passagerartrafik. Godstrafiken till Åbo och Helsingfors är ett komplement till passagerartransporterna. Stadsgården ska vara en självklar och spännande del av Södermalm. Den prioriterade inriktningen är att utveckla terminal och landytor genom samarbete med olika aktörer inom och utanför Stockholms stad. Stadsgården ska utvecklas för hamnverksamhet och stadsutveckling med fokus på förstärkta stråk. Platsen ska finnas tillgänglig för kultur och nöjesliv.

Stockholm Norvik - Gods och innovationshamnen

Stockholm Norvik Hamn är en för regionen viktig och automatiserad containerterminal och en effektiv ropax-hamn. Den prioriterade inriktningen för Stockholm Norvik är att utveckla hamnen för nya affärer både på land och till sjöss. Flöden av godstrafik bör långsiktigt koncentreras till Stockholm Norvik. Bolaget ska sträva efter att etablera en nod för infångad koldioxid i Stockholm Norvik och delta i aktiveringen av logistikytor i anslutning till hamnen. Nyttjandet av järnvägen bör öka markant. I enlighet med ägardirektiv kommer bolaget arbeta för att utveckla Stockholm Norvik Hamn till en innovativ HUB med hamnnära infrastruktur för elektrifiering, framtida bränslen och mer hållbara godstransporter på land och vatten.

Nynäshamn - Fastlandets Gotlandshamn

Nynäshamns hamn är en knutpunkt för trafiken till Gotland. Hamnen har fokus på passagerartrafik med unik anslutning till pendeltåg och komplement av godstrafik. Bolaget kommer ta ett helhetsgrepp om Nynäshamns hamn för att säkerställa anläggningens tekniska standard och långsiktiga användning. Det är nödvändigt att vidmakthållande, utveckling och nyttjande av hamnen baseras på bärkraftiga affärsmässiga villkor. Utvecklingen av hamnen behöver ske i nära samarbete med både kunder, kommunen och Trafikverket i rollen som upphandlande myndighet för Gotlandstrafiken.

Strategiskt miljöarbete

Utgångspunkter för miljöarbetet är identifierade betydande miljöaspekter, ägardirektiv och Stockholms stads gällande miljöprogram med tillhörande handlingsplaner. För verksamheten har en miljö- och klimathandlingsplan fastställts, innehållande målsättningar på medellång och lång sikt, med milstolpar på vägen, som sedan konkretiseras i Stockholms Hamnars årliga verksamhetsplaner och budgetbeslut.

Viktiga förutsättningar för att uppnå tydliga miljöförbättrande resultat och ha en fortsatt hög ambition att driva utvecklingen mot en hållbar hamn i Sverige och Östersjön är att –



inom ramen för svenskt och europeiskt klimatkontrakt 2030, arbetet för Gröna Sjöfartskorridorer och EU:s lagstiftningspaket Fit for 55 – aktivt samarbeta med kunder, Östersjöhamnar och andra aktörer, ha innovativa arbetssätt samt en fortsatt externfinansiering från staten och EU för att åstadkomma en snabbare klimatomställning.

Stockholms Hamnar har fortsatt fokus på utbyggnad av elanslutning av fartyg vid kaj. Anläggningar för land-el gör det möjligt för fartygen att koppla upp sig till el vid kaj, vilket kraftigt minskar utsläpp till luft och även ljudnivåer. Investeringar i landelanslutningar är kostsamma och därför fortsätter Stockholms Hamnar att aktivt söka extern finansiering för sina planerade projekt.

Stockholms Hamnar, Åbo Hamn och rederiet Viking Line ingår sedan 2024 i ett partnerskap för att skapa en grön sjöfartskorridor mellan Åbo och Stockholm, med målet att bli helt fri från utsläpp av växthusgaser med fossilt ursprung senast 2035. Projektet och partnerskapet kvalificerar sig som en grön sjöfartskorridor enligt Clydebankdeklarationen som både Sverige och Finland har skrivit under. Åtagandet ligger långt före tidplanen i EUs regelverk Fit for 55. Samarbetet kan på sikt även utvidgas till att involvera nyckelintressenter inom sjöfartsnäringen, inklusive andra relevanta hamnar, varuägare och speditörer. Under 2026 kommer även arbete att bedrivas inom ramen för Swed-Est Green Collaboration. Det är ett gemensamt initiativ som syftar till att främja hållbar och fossilfri sjö- och hamnverksamhet mellan Estland och Sverige, främst på rutterna Tallinn - Stockholm och Paldiski - Kapellskär.

Bolaget kommer fortsätta arbetet med att utveckla Stockholm Norvik Hamn som logistiknod för infångad koldioxid. Det fortsatta arbetet fokuserar på en detaljerad utformning av noden i nära dialog med leverantörer och deltagare i projektet. Målsättningen för arbetet är att möjliggöra investeringsbeslut för alla intressenter i värdekedjan. Vid sidan av utredningsarbetet av mellanlagring arbetar bolaget för att bevaka och föra dialog med flera verksamheter och branscher i syfte att attrahera verksamheter som bidrar till ett grönt och fossilfritt Stockholm. Planering för disponering och användning av mark och anläggning är en viktig del i det arbetet.

Bolaget fortsätter även arbetet utifrån bolagets energistrategi för att aktivt identifiera, planera och genomföra åtgärder som verkar för att minska bolagets energianvändning för den egna verksamheten med minst tio procent genom smart styrning, energieffektivisering och utbyte av tekniska installationer. Stockholms Hamnars plan för energikartläggningar 2024-2027 fokuserar främst på energianvändningen i hamnområdena med kartläggningar i Kapellskär samt Värta- och Frihamnen under 2026. I både byggnader och anläggningar pågår arbete med att stärka bolagets förmåga att samla och analysera energimätdata och därigenom effektivisera energianvändningen.



Överflyttning av gods och passagerare från väg till sjö

Stockholms Hamnar har en viktig roll i omställningen mot ett mer miljö- och klimatsmart transportsystem. Hamnar är viktiga multimodala noder i globala transportkedjor som möjliggör nyttjande av sjöfarten. Sjöfarten har stordriftsfördelar och kan bidra till energieffektiva transporter och minskad klimatpåverkan, framför allt avseende godstransporter men även persontransporter. Att verka för överflyttning från väg- till sjötransporter är därför viktigt. Inom ramen för ägardirektivet att verka för överflytt av gods tog bolaget 2025 fram en kunskapsrapport om godstransporter och överflyttning. Fortsättningen på detta arbete är att under 2026 fortsätta utvecklingsarbetet med att ta fram relevanta indikatorer, och om möjligt mätbara mål, för att på ett tillförlitligt sätt följa utvecklingen och förändring av godstransporter. Den utveckling som förutspås i Trafikverkets framtidsprognoser, med sjunkande andel sjötransporter, är inte önskvärd.

Förutom insatser inom den egna verksamheten och sjöfarten i övrigt, prioriterar bolaget insatser för att främja en överflyttning av transporter från väg till sjö och järnväg och en ökad elektrifiering av godstransporterna på land. I Stockholm finns även en potential till ökad andel kollektivtrafik på vatten och samarbetet inom staden och med regionen i dessa frågor ska intensifieras. Bolaget arbetar nära regionen och bistår vid de platser där de vill etablera bryggor och hållplatser. Bolaget arbetar även nära regionen för att möjliggöra laddinfrastruktur för kollektivtrafik- och skärgårdstrafik vilket är en viktig del i omställningen av den citynära sjötrafiken. Bolaget bevakar särskilt tillgång och förutsättningar för hållplatser och farleder för kollektivtrafik inom ramen för staden kajstrategiska samverkan kring bad och bastu.

Säkerhet och civil beredskap

Stockholms Hamnar arbetar ständigt med att öka förmåga att säkerställa att bolagets samhällsviktiga verksamhet kan bedrivas, oavsett störningar i samhället. Under 2026 kommer bolaget att fortsätta med utveckling, utbildning och övning av kris- och krigsledningen. Bolaget kommer att fortsätta att öva regelbundet och för att hålla metoder och rutiner för krisledning aktiva ska trösklarna hållas låga för att aktivera krisledningen i skarpa händelser. Inriktningen från ledningen är att krisledningen hellre ska aktiveras en gång för mycket än en gång för lite. Erfarenheter från skarpa händelser visar också att det är lättare för krisledningen att leda på ett adekvat och strukturerat sätt om denna aktiveras i tidigt skede.

Bolaget kommer att fortsätta utvecklingen av beredskap- och säkerhetsrådet som bildades under 2025. I rådet hanteras frågor som utveckling av förmåga inom krisberedskap, totalförsvaret, informationssäkerhet, säkerhetshotet et cetera. Rådet består av samtliga avdelningschefer, utvalda enhetschefer och strateger. Rådet leds av bolagets säkerhetschef. I rådet utvärderas även händelser där krisledningen har aktiverats eller borde ha aktiverats.



Under 2026 kommer bolaget att delta i stadens övergripande arbete inom sektorsorganisationen för civil beredskap. Bolaget ingår i beredskapssektorn transporter samt ordning och säkerhet. Det fördjupade arbetet innebär att ta fram sektorsgemensamma beredskapsplaner och åtgärder för att stärka uthållighet och motståndskraft.

De nya, skärpta kraven i EU:s NIS2-direktiv och den svenska cybersäkerhetslagen kommer få stort fokus i verksamheten i början av 2026. Det systematiska informationssäkerhetsarbetet inklusive cybersäkerhet ska utvecklas och fördjupas inom områden såsom riskhantering, incidentrapportering, kontinuitetsplanering och utbildning. En informationssäkerhetssamordnare på heltid kommer tillsättas i början på året och denna får en ny organisatorisk hemvist på IT-enheten för att bättre koppla informationssäkerhetsarbetet med IT-tekniska skyddsåtgärder.

Budget helåret 2026 i sammandrag

- ✧ Intäkterna förväntas uppgå till 805 miljoner kronor.
- ✧ Den hanterade godsvolymen för helåret beräknas till 7,5 miljoner ton.
- ✧ Totalt förväntas 7,7 miljoner passagerare passera genom Stockholms Hamnar under 2026. Av dessa kommer 533 tusen passagerare via kryssningsfartygen.
- ✧ Hyres- och arrendeintäkter minskar marginellt och budgeteras till 197 miljoner kronor.
- ✧ Investeringsutgifterna för helåret beräknas till 300 miljoner kronor.

Koncernen	2026 Budget	2025 Prognos 2	2024 Utfall
Nettoomsättning, Mkr	805	827	753
Resultat efter finansiella poster, Mkr	-55	-114	-130
Resultatmarginal, %	-7	-14	-17
Godsomsättning, milj ton	7,5	6,9	7,1
Passagerare, milj	7,7	7,6	7,2
Nettoinvesteringar, Mkr	300	297	250
Soliditet, %	42	26	28
Antal anställda	143	130	142

I budgetrapporten redovisas Stockholms Hamn AB med dotterbolaget Kapellskärs Hamn AB samt det 50-procentiga innehavet i Nynäshamns Mark AB, redovisat som ett intressebolag.



Marknadsförutsättningar

Marknadsutvecklingen

Det osäkra konjunkturläget fortsätter att påverka sjöfartskunderna både på passagerar- och godssidan. De så viktiga färjekunderna märker tydligt av konsumenternas osäkerhet kring det ekonomiska läget och viljan att spendera sina pengar på färjeresor och importvaror. Trots att försiktig ljusning i konjunkturen förutspås så tar det tid att påverka sjöfartsvolymer.

Marknadsarbetet inom kryssningssegmentet ser ut att ge resultat under 2026 och arbetet att lyfta fram Östersjön som destination för de internationella passagerarna fortsätter tillsammans med de andra hamnarna runt Östersjön.

Färdigställandet av stenutlastningskajen i Stockholm Norvik Hamn kommer att betyda mycket för utvecklingen av bolagets modernaste hamn. Här kommer samarbetet med NCC, Hutchison Ports Sweden, Nynäshamns kommun och andra intressenter intensifieras under 2026.

Fastighetsmarknaden förväntas präglas av en försiktig återhämtning med successivt förbättrade finansieringsvillkor och ökad förutsägbarhet för investeringar. Kontorsmarknaden fortsätter att omdefinieras, där flexibilitet, anpassningsgrad och kvalitet i ytorna blir centrala faktorer i hyresgästernas beslut. Efterfrågan på logistik- och hamnnära ytor bedöms vara stabil, kopplat till fortsatt hög aktivitet inom bygg- och samhällsutvecklingsprojekt. Stockholms Hamnar står väl positionerat att möta dessa behov genom att tillhandahålla ytor där läge, tillgänglighet och funktion är avgörande.



Budget per verksamhetsområde

	Sjöfart		Fastighet	
	BU 2026	P2 2025	BU 2026	P2 2025
Hamnavgifter	463	436	0	
Hantering	30	30	0	
Hyror/Arrenden	0		197	199
Servicetjänster	67	66	12	12
Kajunderhåll och övr tjänster*	45	79	2	16
Interna intäkter admin och hyra	2	2	36	33
Summa intäkter	608	613	246	260
Driftskostnader	-228	-224	-70	-96
Personalkostnader	-96	-96	-11	-9
Underhållskostnader	-55	-49	-5	-9
Interna kostnader admin och hyra	-38	-34	-1	-1
Summa kostnader	-419	-404	-86	-115
Rörelseresultat före avskrivningar	189	209	161	145
Avskrivningar	-146	-150	-97	-96
Rörelseresultat före Overhead	43	59	63	49
Overhead*	-55	-53	-18	-18
(Varav avskrivning Overhead)	0		0	
Rörelseresultat före finansiella poster	-12	5	45	31
Marginal	-2%	1%	18%	12%

Verksamhetsområde Sjöfart

Färjor

Färjerederierna ser fortsatt en återhållsamhet gällande resandet. Det grundar sig i att konsumenterna, främst i Finland, fortsatt tenderar att hålla i sina pengar och inte spendera lika mycket på exempelvis resande. Det råder en osäkerhet kring när lågkonjunkturen kommer att lätta och människor återigen blir benägna att spendera mer på resor. För 2026 finns i dagsläget inga indikationer på en utökad trafik på de linjer som fortsatt inte trafikeras fullt ut eller är pausade.

Godsvolymerna påverkas fortsatt av det osäkra konjunkturläget, även om tecken på återhämtning nu är tydligare än under de senaste åren. Samtidigt fortsätter handeln med Finland visa positiva signaler och bidrar till ökade volymer.



Färjepassagerare

Passagerarvolymerna från Stockholm ser ut att i stort spegla 2025 års volym. Merparten av passagerarvolymen kommer från Finland och med tanke på den ekonomiska återhållsamheten ser rederierna ingen större förändring det kommande året. Stockholms Hamnar fortsätter en tät dialog med de stora färjekunderna för att se hur bolaget kan ge dem bästa förutsättningar för att på sikt både utöka trafik och passagerarantal.

Finnlines i Kapellskärs hamn har med sina nya fartyg fortsatt att ta marknadsandelar på passagerarsidan från den klassiska Åbotrafiken som trafikerar Stockholm. Det handlar dock fortfarande om relativt små volymer. Tallink Silja har under 2025 bytt ut sina befintliga fartyg som trafikerade rutten Kapellskär – Paldiski till ett nyare och mer modernt fartyg med betydligt bättre passagerarkomfort. Sammantaget bedöms förutsättningarna för att passagerarvolymerna återigen kan öka i Kapellskär som relativt goda.

Den nationella trafiken till Gotland ligger på en mycket stabil nivå och beräknas öka något 2026. Passagerarvolymen till Polen förutspås också öka något nästa år. Trafiken till Lettland/Ventspils med Stena Line har även legat stadigt de senaste åren med en försiktig ökning år från år. Stena Line är fortsatt ensam på trafiken till Lettland från Stockholmsområdet gällande passagerarsegmentet.

Färjegods

Alla rederier som trafikerar Stockholms Hamnar indikerar en liten ökning av godsvolymer under 2026, vilket stödjer bedömningen att marknaden successivt stärks. Prognosen inför 2026 pekar överlag mot en försiktig tillväxt.

Tallink Silja har under 2025 haft utmaningar med godsvolymerna, framför allt under andra och tredje kvartalet, som en följd av minskad efterfrågan och tidigare omläggningar i trafiken. Inför 2026 ser Tallink Silja en positivare prognos, med förväntad tillväxt inom både passagerar- och godstrafiken. Bolaget bedöms därmed kunna återta viss marknadsandel på godsflödena till och från Stockholm. Tallink Silja har under åren 2024 - 2025 flyttat sin Åbo-trafik från Kapellskär till Värtahamnen, vilket har påverkat godsmängderna negativt. Dessutom har rederiet utmaningar med sina volymer till Paldiski, där konkurrensen från DFDS har ökat.

Viking Line har under hela 2025 haft en stabil utveckling, både avseende passagerare och gods. Bolaget förväntar sig att behålla den stabila nivån även under 2026, med fortsatt god lönsamhet och jämn beläggning i godssegmentet.

Finnlines är fortsatt Stockholms Hamnars största godskund. Under 2025 har Finnlines haft en stabil volymutveckling, trots den svaga konjunkturen, och trenden förväntas



fortsätta in i 2026. Rederiets satsningar på modernare fartyg och effektivare logistiklösningar har bidragit till en robust verksamhet.

DFDS bedriver trafik till Paldiski i Estland, en viktig förbindelse för både svensk och baltisk industri. Volymerna på denna linje har haft en positiv utveckling under 2025, och prognosen pekar på att denna tillväxt kommer att hålla i sig under 2026. Efterfrågan på effektiva transporter till och från Baltikum fortsätter att vara stark.

Stena Lines linje till Ventspils har visat en god utveckling under 2025, vilket är mycket positivt, och volymerna förväntas fortsätta på samma nivå under 2026. Destination Gotland förblir fortsatt stabil under 2026, Polferries däremot förväntas fortfarande ligga efter när det gäller både volymer och intäkter.

Internationell kryssning

Kryssningssegmentet har en fortsatt tydlig uppgång gällande antal anlöp, efterfrågan på kryssningar i Östersjön har kommit tillbaka. Beläggningen är fortsatt mycket bra ombord på fartygen och de kommande åren ser utvecklingen mycket ljus ut. Stockholm är inte längre bara en "sommardestination" utan har nu kryssningsanlöp under årets samtliga tolv månader. Bolaget ser en fortsatt tydlig positiv utveckling av kryssningssegmentet för 2026, där antalet anlöp ökar med cirka 17 procent jämfört med 2025.

Glädjande är också att Nynäshamn fortsatt utgör ett bra komplement till Stockholm och att det även här bedöms bli en uppgång både i antalet anlöp och passagerare. Under 2026 är 20 anlöp bokade i Nynäshamn, att jämföra med fem under 2025.

Innerstads- och skärgårdstrafiken

Intäkterna för de stillaliggande verksamheterna förväntas minska under 2026 jämfört med prognosen för 2025. Två aktörer upphör med sina verksamheter under 2026, vilket innebär en beräknad minskning av intäkterna.

För hamn- och skärgårdstrafiken justeras avgifterna inför 2026 med fem procent. Ökningen beror på att de senaste åren har kostnaderna för VA, avfallshantering och drift ökat i en snabbare takt. Därför görs nu en höjning för 2026 utöver den ordinarie indexeringen.

Intäkterna för fritidsfartyg och slussar förväntas öka med drygt fyra procent jämfört med prognosen för 2025. Detta beror främst på en justering av intäkterna för slussarna med sex procent samt indexering av avgifterna för fritidsfartygen.



Container

Inför budget 2026 förväntas den försiktigt positiva utvecklingen för containersegmentet i Stockholm Norvik Hamn fortsätta, om än i en något mer måttlig takt.

Containerhanteringen beräknas uppgå till drygt 53 tusen TEU, vilket motsvarar en ökning med omkring sju procent jämfört med prognosen för 2025.

Volymtillväxten drivs fortsatt av ett nära samarbete mellan Stockholm Hamnar och Hutchison Ports Sweden, samt en förhoppning om mer exportvolymmer.

Bulk

Bulksegmentet bedöms fortsätta öka i volym under 2026. Tillväxten förklaras huvudsakligen av Stockholm Exergis satsning på bio-CCS (BECCS). Denna utveckling markerar en tydlig vändning efter flera år med svag volymutveckling inom segmentet.

De strategiskt viktiga pålbryggorna för stenutlastning i Stockholm Norvik Hamn, som färdigställdes under hösten 2025, bidrar till att stärka hamnens position som regional logistiknod. Den ökade utlastningen av sten och den fortsatta utvecklingen av den planerade logistikparken bakom hamnen skapar goda förutsättningar för långsiktig tillväxt.

Verksamhetsområde Fastigheter

Fastighet

Fastighetsintäkterna för 2026 har fortsatt en stabil utveckling och en robust intäktsbas trots ett utmanande marknadsläge. Markintäkterna förväntas fortsätta öka, medan lokalintäkterna stabiliseras under andra halvåret i takt med att omställningsprojekt och nyuthyrningar får genomslag. Marknadsläget för kontorslokaler bedöms vara fortsatt avvaktande med längre beslutsprocesser och större krav på flexibilitet, medan efterfrågan på hamnnära mark och logistikytor förväntas fortsätta vara stabil. Fokus under 2026 blir att stärka uthyrningsarbetet, fortsätta selektiva investeringar i befintliga byggnader samt utveckla magasinmiljöerna som långsiktigt bärande delar av fastighetsportföljen.

Lokalintäkter

Intäktsutvecklingen påverkas av planerade inflyttningar för ytor i Magasin 3 under slutet av 2026 och inledningen av 2027, liksom av fortsatt marknadsanpassning av äldre lokaler. Indexeringen av befintliga avtal bidrar till en positiv intäktstrend, även om viss vakans påverkar helårsutfallet. Under 2026 prioriteras en aktiv uthyrningsstrategi med ökat fokus på lokaler med kombinerad funktion för kontor, logistik och lätt produktion.



Markintäkter

Utvecklingen av mark- och arrendeintäkterna förklaras främst av fortsatt efterfrågan på tillfälliga upplåtelser för logistik och byggprojekt i anslutning till hamnverksamheten. De senaste årens ökade behov av upplags- och etableringsytor bedöms kvarstå under 2026. Bolagets förmåga att snabbt tillgängliggöra ytor och anpassa upplåtelseformer utgör en viktig stabiliserande faktor i intäktsutvecklingen.

Vakansgrad

Vakansgraden beräknas ligga på cirka 21 procent vid ingången av 2026 och minska kraftigt under året i takt med att projektlökalerna åter tas i bruk och inflyttningar genomförs enligt redan tecknade avtal. Exklusive lokaler som är föremål för pågående omställning beräknas vakansgraden uppgå till cirka 14 procent, vilket fortsatt är under marknadens genomsnitt. Ökningen från tidigare nivåer är tillfällig och relaterad till arbetet med att ställa om äldre ytor för att långsiktigt stärka beståndets konkurrenskraft.

Investeringar i strategiska projekt

Under 2026 fortsätter utvecklingen av Magasin 3 enligt projektplan, med färdigställande av deletapp 2 och inflyttning enligt tidigare tecknade avtal om totalt 8 785 kvm. Samtidigt fortgår dialoger för Magasin 2 och Magasin 6 med verksamheter inom återbruks-, myndighets- och innovationsområdet. Utvecklingen av magasinmiljöerna stärker kopplingen mellan hamnverksamheten och den framväxande stadsdelen som skapar långsiktigt värde både ekonomiskt och stadsutvecklingsmässigt.

Investeringar och underhåll

Investeringar

Investeringarna för 2026 uppgår enligt kommunfullmäktiges budget till totalt 300 miljoner kronor i koncernen. Det är en ökning på 75 miljoner från 2025, ökningen beror på att större hyresgäst Anpassningar genomförs i Magasin 3.

Stockholm Norvik Hamn

Under 2026 är det inga större investeringsprojekt inplanerade. Under året kommer Stockholms Hamnar att fortsätta med utredningsarbetet för att få en koldioxidnod på plats i framtiden. Även projektet som ska möjliggöra elanslutning för containerfartygen pågår, för att kunna slutföras under 2027. Under året kommer det köpas in två nya terminaltruckar till en total kostnad på fem miljoner kronor.

Totalt för Stockholm Norvik Hamn är investeringsbudgeten dryga nio miljoner kronor.



Stockholm

Inom fastighetssegmentet i Stockholm genomförs ett antal större investeringsprojekt under 2026. Det är bland annat ett större hyresgäst Anpassningspaket i Magasin 3 på totalt 174 miljoner kronor, där nya hyresgäster flyttar in under 2026 och 2027. Under 2026 kommer också de brister som upptäckts på Värtaterminalens tak och fasad att fortsätta åtgärdas, till en uppskattad kostnad på 107 miljoner kronor. Under 2026 slutförs också de sista delen av projekten kopplat till Sjöfartsverkets och Stockholms Hamns inflytt i Värtaterminalen.

Den största investeringen på anläggningssidan är på 18 miljoner kronor, reparation och tillbyggnad av spanten vid Hammarbyslussen, ett projekt där bolaget delar på kostnaden med trafiknämnden. Anläggningsprojekten kommer under 2026 fortsatt att stå tillbaka till förmån för de större fastighetsprojekt som finns i plan.

Den totala investeringsnivån i Stockholm beräknas uppgå till 280 miljoner kronor under budgetåret 2026.

Kapellskär

Investeringarna i Kapellskärs hamn beräknas uppgå till totalt drygt åtta miljoner kronor under 2026. De investeringar som tagits höjd för under 2026 är främst för att köpa in två nya terminaltruckar, samt projektering och utredningar för projekt som ska utföras under kommande år.

Nynäshamn

Investeringsnivån i Nynäshamns hamn ligger på tre miljoner kronor i budgeten för 2026. Det är två utredningsprojekt som pågår för att utreda en framtida ny terminalbyggnad och en ny kaj vid kajläge ett.



Projektnr	Investeringar koncernen budget 2026, Mkr	> 2 Mkr
50307	Åtgärder tak och fasad värtaterminalen	107,0
50318	Hyresgästpassning magasin 3 frihamnen	58,8
50298	Hyresgästpassning Banijay magasin 3 frihamnen	56,8
50289	Renovering garage och ventilation magasin 3	47,5
60256	Renovering spont hammarbyslussen	17,6
50311	Hyresgästpassning hamnen till värtaterminalen	11,5
50345	Nya hissar magasin 3 frihamnen	11,0
50282	Hyresgästpassning Hilda magasin 2 frihamnen	10,0
50316	Hyresgästpassning Stockholm parkering magasin 2	5,9
60286	Renovering spont kaj S164 stadsgården	5,5
60320	Standardhöjningar slussenprojektet (Victoriaslussen)	5,0
50267	Mätarbyte anläggningar Stockholm	4,2
50325	Offentliga laddplatser Stockholm	3,2
50324	Uppgradering av styr och övervakning Norvik	2,5
69045	Utökning av C-plan Kapellskär	2,2
60290	Elanslutning Container Norvik	2,0
60276	Renovering kaj 1 nya pålar Nynäshamn	2,0
60283	CO2-nod i Norvik	2,0

Underhåll

Stockholms Hamnar fortsätter att bidra till Stockholm stads upprustning av innerstads-kajerna och underhållet av byggnader med kulturhistoriskt värde. För 2026 är underhålls-budgeten för hamnanläggningar och byggnader totalt 60 miljoner kronor. Det är en ökning med drygt två miljoner kronor mot 2025.

De största planerade underhållsåtgärderna på anläggningssidan är:

- Förstärkning av gridsytan i Norvik
- Linjemålning och asfaltering
- Kajtvätt
- Inspektioner på kaj 1 i Nynäshamn (pollare och erosionsskydd)
- Axeltappsreparation på Seawalken i Nynäshamn.
- Utbyte av hydraulkolvar på ramper
- Åtgärda styrbrister i bolagets anläggningar för elanslutning i Nynäshamn

De största planerade fastighetsprojekten under 2026 är bland annat:

- Utbyte av vätskesystem i Norvik
- Konstruktionsåtgärder på Magasin 6
- Ytskiktet i transithallen i Nynäshamn
- Radonåtgärder på byggnaderna i Stockholm

På Stockholms Hamnars anläggningar och fastigheter finns det ett underhållsbehov som bolaget har kontroll över och arbetar löpande med att åtgärda enligt underhållsplanen.



Under 2026 kommer styrelsen fortsatt att få information i samband med tertialrapporterna om underhållsplanen.

Underhåll Budget 2026 (Mkr)

	Stockholm	Kapellskär	Nynäshamn	Norvik	Totalt
Anläggningar	26,1	4,5	5,3	5,0	40,9
Byggnader	7,2	2,3	4,9	4,9	19,1
Totalt koncernen	33,2	6,8	10,1	9,9	60,0

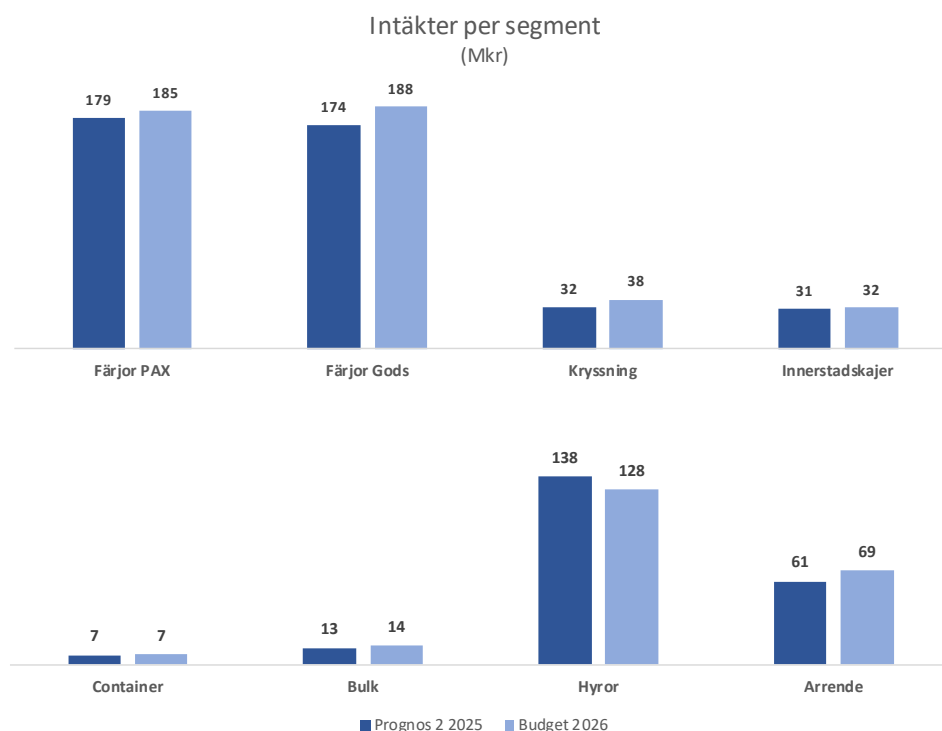
Ekonomisk översikt budget 2026

	2026 Budget	2025 Prognos 2	2024 Utfall	2023 Utfall	2022 Utfall
Volym					
Nettoomsättning, Mkr	805	827	753	729	713
Förändring, %	-3	5	3	2	11
Godsomsättning, milj ton	7,5	6,9	7,1	7,4	8,8
Passagerare, milj	7,7	7,6	7,2	7,4	7,9
Investeringar, Mkr	300	297	250	241	255
Lönsamhet i rörelsen					
Resultat efter finansiella int o kost, Mkr	-55	-114	-130	-96	-985
Resultatmarginal, %	-7	-14	-17	-13	-138
Avkastning					
Avkastning totalt kapital, %	1	1	0	0	-13
Balansomslutning, Mkr	6 163	6 203	6 240	6 158	7 113
Finansiell ställning					
Nettoupplåning, Mkr	3 000	4 300	4 140	4 093	5 068
Synlig soliditet, %	42	26	28	28	24
Självfinansieringsgrad, %	63	45	38	50	71
Personal					
Antal anställda*	143	130	142	139	133
Omsättning per anst, Mkr	6	6	5	5	5
Lönekostnad/omsättning, %	19	18	20	20	20

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



Rörelsens intäkter



Totalt beräknas koncernens omsättning uppgå till 805 miljoner kronor, vilket ser ut som en minskning mot prognosen 2025 på grund av den ersättning bolaget fått för tidigare mark- och byggnadsöverlåtelse. Bortsett från den budgeteras det för en ökning av intäkterna och då främst på hamnavgifterna kopplat till något högre volymer både på passagerare och gods, men också ökade priser. Hyror och arrenden ökar tack vare arrendeintäkter för BECCS-etableringen på Frihamnspiren, medan lokalhyrorna minskar till följd av byggnadsöverlåtelse samt tillkommande vakanser i Magasin 3.

Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader är budgeterade till 529 miljoner kronor, vilket är en minskning mot prognosen för 2025. Det är driftkostnaderna som minskar mot prognosen för 2025 vilket till stor del beror på minskade kostnader i samband med planerad fastighetsöverlåtelse. Utöver det finns det löpande kostnader som istället ökar dels kopplat till ökade kryssningsanlöp men också en del myndighetskrav som kommer behöva åtgärder under nästkommande år.

Budgeten för personalkostnader på 155 miljoner kronor innebär att kostnaderna ökar jämfört med prognosen 2025. Ökningen av personalkostnader beror på att de tjänster som idag är vakanta beräknas tillsättas och några nya tjänster tillkommer under senare delen av året. Medelantalet anställda för 2026 beräknas bli 143 stycken.



Avskrivningarna för 2026 beräknas till 243 miljoner kronor, något lägre kostnader än det förväntade utfallet för 2025. Detta beror till största del på att det har skrivits av retroaktivt under 2025 på några anläggningar kopplat till tidigare projekt i Stockholm Norvik, men som bara blir ettårseffekt på under 2026. Bortsett från det så ökar avskrivningskostnaderna i samband med att flera projekt avslutas i slutet av 2025 eller under 2026, däribland stenuktlastningskajen i Stockholm Norvik Hamn, kajreparationer vid Norr Mälarstrand och en del hyresgästpassningar. Tillkommande under 2026 är även hyresgästpassningen för Sjöfartsverket och bolagets nya kontor i Värtaterminalen.

Resultat efter finansnetto

Koncernens resultat efter finansnetto beräknas till minus 55 miljoner kronor, i linje med ägarkravet för 2026.

Finansiering och kassaflöde

Nettouplåningen bedöms uppgå till 3 000 miljoner kronor den 31 december 2026. Upplåningen blir lägre är tack vare aktieägartillskott och den planerade byggnadsöverlåtelsen till St Erik Markutveckling.

Totalt bedöms räntan under 2026 uppgå i snitt till 2,84 procent vilket medför räntekostnader på 88 miljoner kronor. Trots att snitträntan ökar minskar räntekostnaderna från 2025, tack vare att upplåningen minskar.

Resultaträkning, Mkr

	Koncernen	
	2026 Budget	2025 Prognos 2
Hamnavgifter	463	436
Hantering	30	30
Hyror/Arrenden	197	199
Servicetjänster	78	77
Övriga intäkter	36	84
Nettoomsättning	805	827
Underhåll	-60	-58
Driftskostnader	-314	-335
Personalkostnader	-155	-150
Summa rörelsens kostnader	-529	-543
Rörelseresultat före avskrivningar	276	284
Avskrivningar	-243	-247
Rörelseresultat	33	37
Finansnetto	-88	-151
Resultat efter finansiella poster	-55	-114