

Stockholms Stadshus AB
StadsledningskontoretDnr SSAB 2026/61
Dnr KS 2026/456**Handläggare**
Stockholms Stadshus AB
Johanna Magnusson
Telefon: 08-50829762**Till**
Koncernstyrelsen
KommunstyrelsenSusanne Johansson Dingle
Telefon: 08-50829261Stadsledningskontoret
Susanna Höglund
Telefon: 08-50829359**S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av samtliga
aktier i Nya Lagerbolaget Y AB (Magasin 5) från
Stockholms Hamn AB****Förslag till beslut**

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta 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) S:t Erik Markutveckling AB:s eller ett helägt dotterbolags förvärv av och Stockholms Hamn AB:s avyttring av samtliga aktier i Nya Lagerbolaget Y AB, och därigenom Magasin 5 i Frihamnen, till en köpeskilling beräknad på ett preliminärt marknadsvärde om cirka 400 miljoner kronor, i huvudsak i enlighet med aktieöverlåtelseavtal mellan Nya Holdingbolaget X AB (helägt dotterbolag till Stockholms Hamn AB) och S:t Erik Markutveckling AB, bilaga 5 till tjänsteutlåtandet, godkänns.
- 3) Förslag på styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, lekmannarevisor och lekmannarevisorssuppleant i Nya Holdingbolaget X AB respektive Nya Lagerbolaget Y AB i enlighet med bilaga 6 till tjänsteutlåtandet, godkänns.

Stockholms Stadshus ABRagnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stadshusab.stockholm.se

- 4) Förslaget till ny bolagsordning för Nya Holdingbolaget X AB respektive Nya Lagerbolaget Y AB i enlighet med bilaga 7 till tjänsteutlåtandet, godkänns.
- 5) Stockholms Hamn AB:s 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, godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del 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) S:t Erik Markutveckling AB:s eller ett helägt dotterbolags förvärv av och Stockholms Hamn AB:s avyttring av samtliga aktier i Nya Lagerbolaget Y AB, och därigenom Magasin 5 i Frihamnen, till en köpeskilling beräknad på ett preliminärt marknadsvärde om cirka 400 miljoner kronor, i huvudsak i enlighet med aktieöverlåtelseavtal mellan Nya Holdingbolaget X AB (helägt dotterbolag till Stockholms Hamn AB) och S:t Erik Markutveckling AB, bilaga 5 till tjänsteutlåtandet, godkänns.
- 3) Förslag på styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, lekmannarevisor och lekmannarevisorssuppleant i Nya Holdingbolaget X AB respektive Nya Lagerbolaget Y AB i enlighet med bilaga 6 till tjänsteutlåtandet, godkänns.
- 4) Förslaget till ny bolagsordning för Nya Holdingbolaget X AB respektive Nya Lagerbolaget Y AB i enlighet med bilaga 7 till tjänsteutlåtandet, godkänns.
- 5) Stockholms Hamn AB:s 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 godkänns.
- 6) Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Stockholms Hamn AB ("Stockholms Hamn") har i budgeten för 2026 ett uppdrag att överföra Magasin 5 i Frihamnen till S:t Erik Markutveckling AB (S:t Erik Markutveckling). De två bolagen har gemensamt tagit fram ett förslag där S:t Erik Markutveckling, eller ett helägt dotterbolag, förvärvar samtliga aktier i det av Stockholms Hamns helägda dotterbolag som äger Magasin 5.

Stockholms Hamn och S:t Erik Markutveckling är helägda dotterbolag till Stockholms Stadshus AB. Stockholms Hamns uppdrag är att 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. S:t Erik Markutvecklings uppdrag är att äga, förvalta och utveckla fastigheter i avvaktan på stadsutveckling.

Kommunfullmäktige beslutade den 22 mars 2021 om en överlåtelse av 28 byggnader från Stockholms Hamn till S:t Erik Markutveckling, diarienummer KS 2020/1568. Av de byggnader som överläts ligger 18 av de 28 i Norra Djurgårdsstaden. Överlåtelsen skedde för att renodla Stockholms Hamns verksamhet. I budgeten för 2026, fastställd av kommunfullmäktige den 19 november 2025, finns ett ägardirektiv till Stockholms Hamn att överföra Magasin 5 till S:t Erik Markutveckling. Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att de två bolagen nu gemensamt tagit fram ett förslag i syfte att uppfylla ägardirektivet.

Koncernledningen och stadsledningskontoret är positiva till den föreslagna transaktionen. Stockholm Hamn renodlar sitt bestånd och byggnaden överläts till det bolag i kommunkoncernen som har i uppdrag att förvärva och förvalta fastigheter i avvaktan på stadsutveckling. S:t Erik Markutveckling äger sedan tidigare ytterligare fastigheter i området.

För kommunkoncernen är överlåtelsen ekonomiskt neutral.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser mot bakgrund av detta att den föreslagna transaktionen ska godkännas.

Bakgrund

Stockholms Hamn har i budgeten för 2026 ett uppdrag att överföra Magasin 5 i Frihamnen till S:t Erik Markutveckling. De två bolagen har gemensamt tagit fram ett förslag där S:t Erik Markutveckling, eller ett helägt dotterbolag, förvärvar samtliga aktier i det av Stockholms Hamns helägda dotterbolag som äger Magasin 5.

Transaktionen är ett led i att renodla Stockholms Hamns verksamhet eftersom verksamheten i Magasin 5 saknar koppling till hamnverksamhet.

Ärendet

Ärendet behandlar överlåtelsen av Magasin 5 från Stockholms Hamn-koncernen till S:t Erik Markutveckling-koncernen. Överlåtelsen är ett budgetuppdrag för 2026 till Stockholms Hamn.

Fastigheten

Magasin 5 uppfördes 1936 och byggdes om under 1990- och 2000-talen för att kunna användas som kontor. Magasin 5 flankerar hamnbassängen i Frihamnen på dess södra sida (kaj 5). Tomten ägs av exploateringsnämnden och är belägen utanför detaljplan samt upplåten med arrende till Stockholms Hamn. Tomten avses upplåtas med arrende direkt till det nybildade bolaget Nya Lagerbolaget Y AB av exploateringsnämnden.



Bild 1: Magasin 5, inom blå streckad linje (föreslagen arrendetomt), söder om hamnbassängen i Frihamnen. Byggnader som redan ägs av S:t Erik Markutveckling är markerade med gult.

Magasin 5 är en byggnad i fyra plan av armerad betong, med fasader i rött tegel med inslag av puts och betong. Taket är av typen papptak/tätskiktsmatta på lättbetongkonstruktion och på byggnadens lågdel är det tätskiktsmatta/papp på betongkonstruktion. De flesta fönsterpartier är av träkonstruktion.

År 2015 genomfördes en kulturmiljöutredning där samtliga byggnader i Södra Värtahamnen, Loudden och Frihamnen inventerades. Magasin 5 är grönklassad och har stora kulturhistoriska värden.

Stockholms auktionsverk. Två av hyresgästerna, Banijay mediaproduktion och Stockholms auktionsverk, har pågående diskussioner om att flytta till andra lokaler i området, varför vakansgraden troligen kommer att öka inom de närmsta åren. S:t Erik Markutveckling arbetar med att minimera vakansgraderna i sitt bestånd.

Överlåtelseavtalet

Förslaget innebär att Stockholms Hamn bildar ett holdingbolag och ett dotterbolag till holdingbolaget. Magasin 5 överläts till det nybildade dotterbolaget och aktierna i dotterbolaget säljs till S:t Erik Markutveckling-koncernen. För genomförande av överlåtelsen och för analys av exempelvis juridiska och skattemässiga frågor har extern rådgivning skett.

Ett förslag till aktieöverlåtelseavtal, bilaga 5, har upprättats av säljaren och köparen. Enligt avtalet förvärvar S:t Erik Markutveckling, eller ett helägt dotterbolag, samtliga aktier i Nya Lagerbolaget Y AB från Nya Holdingbolaget X AB, som båda är helägda av Stockholms Hamn.

Stockholms Hamn ska mellan avtalsdagen och tillträdesdagen sälja Magasin 5 till Nya Lagerbolaget Y AB och säkerställa att Nya Lagerbolaget Y AB tecknar arrendeavtal med exploateringsnämnden avseende Magasin 5.

Den preliminära köpeskillingen är beräknad på ett preliminärt marknadsvärde om cirka 400 miljoner kronor. Den slutliga köpeskillingen ska bestämmas genom marknadsvärdering av Magasin 5. Köparen och säljaren gör varsin värdering och köpeskillingen bestäms då till snittet av de två värderingarna. Om värderingarna avviker från varandra med mer än 15 procent ska en tredje värdering göras och köpeskillingen bestäms då till snittet av de två värderingar som är närmast varandra. Samtliga värderingar ska ta hänsyn till den arrendeupplåtelse som tecknas mellan Nya Lagerbolaget Y AB och exploateringsnämnden.

En teknisk due diligence ska genomföras av byggnaden. Om den visar att det finns brister i byggnadens underhåll som inte är beaktade i värderingarna kan den slutliga köpeskillingen korrigeras.

I den här typen av transaktioner är det sedvänja att göra avdrag för latent skatt. Så ska även ske i det här fallet.

Parterna ska fram till tillträde i nära samarbete hantera eventuella förändringar i avtalsförhållandena och åtgärder i Magasin 5 ska ske i samråd.

S:t Erik Markutveckling har möjlighet att överlåta sina förpliktelser enligt avtalet till annat helägt dotterbolag inom sin koncern. Moderbolaget behöver i sådant fall gå i borgen för dotterbolagets förpliktelser enligt avtalet. Det sker i separat ärende i samband med överföring av avtalets förpliktelser till aktuellt holdingbolag.

Säljaren lämnar sedvanliga garantier, däribland att myndighetsbesiktningar och OVK utförts med godkända resultat, och att huset vid tillträdet är tekniskt avskilt från andra hus som Stockholms Hamn, eller något av dess dotterbolag, äger och att byggnaden fungerar som en separat enhet.

Ekonomiska konsekvenser

Den preliminära köpeskillingen uppgår till cirka 400 miljoner kronor. Den slutliga köpeskillingen ska bestämmas genom marknadsvärdering av Magasin 5.

Det ekonomiska resultatet i Nya Lagerbolaget Y AB kommer som en följd av överlåtelsen konsolideras i S:t Erik Markutveckling-koncernen. Resultatet är beroende av arrendekostnaden som exploateringsnämnden debiterar. För 2027 beräknas resultatet bli lägre på grund av högre vakansgrad, men 2028 beräknas vakansgraden minska.

Finansiering av förvärvet sker genom upplåning från staden till gällande villkor. S:t Erik Markutvecklings lånelimit behöver utökas för att genomföra förvärvet. Bolaget återkommer i det årliga limitärendet med storleken på utökningen. Med utgångspunkt i stadens ränteprognos för år 2027-2029 innebär transaktionen högre räntekostnader för S:t Erik Markutveckling-koncernen om cirka 12 miljoner kronor per år. Transaktionen innebär att Stockholm Hamns skuld minskar med motsvarande belopp som köpeskillingen och därmed minskar räntekostnaderna för Stockholms Hamn med cirka 12 miljoner kronor per år.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Synpunkter och förslag

Stockholms Hamn har i kommunfullmäktiges budget för 2026 fått i uppdrag att överföra Magasin 5 i Frihamnen till S:t Erik Markutveckling. Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att de två bolagen nu gemensamt tagit fram ett förslag i syfte att uppfylla ägardirektivet.

Koncernledningen och stadsledningskontoret är positiva till den föreslagna transaktionen. Stockholm Hamn renodlar sitt bestånd och byggnaden överläts till det bolag i kommunkoncernen som har i uppdrag att förvärva och förvalta fastigheter i avvaktan på stadsutveckling. S:t Erik Markutveckling äger sedan tidigare ytterligare fastigheter i området.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att den preliminära köpeskillingen är beräknad på ett preliminärt marknadsvärde om 400 miljoner kronor. Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att den slutliga köpeskillingen bör inrymmas inom 15 procent från 400 miljoner kronor.

För kommunkoncernen är överlåtelsen ekonomiskt neutral.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser mot bakgrund av detta att den föreslagna transaktionen ska godkännas.

Fredrik Jurdell
Vd

Anette Scheibe Lorentzi
Vice vd

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande S:t Erik Markutveckling AB
2. Tjänsteutlåtande Stockholms Hamn AB
3. Protokollsutdrag S:t Erik Markutveckling AB
4. Protokollsutdrag Stockholms Hamn AB
5. Aktieöverlåtelseavtal
6. Styrelseledamöter, suppleanter och revisorer
7. Bolagsordning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, Vd	2026-04-24
Anette Scheibe Lorentzi, Vice vd	2026-04-24