

Treårsplan 2027-2029 Tertial 1 2026

Stockholms Hamn AB

Innehållsförteckning

Analys av bolagets verksamhet.....	3
Investeringar.....	10
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden.....	12
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv.....	12
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning.....	12
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring.....	12
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar.....	14
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.....	14
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd.....	14
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....	15
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden.....	16

Analys av bolagets verksamhet

Fokusområden under 2027-2029

Under den kommande treårsperioden kommer Stockholms Hamnar arbeta med följande fokusområden:

- Affärsutveckling för en ökad konkurrenskraft och stärkt ekonomi
- Åtgärder för en ekonomi i balans och strukturella förändringar
- Strategiska inriktningar för nyttjande av mark och framtida kapacitet
- Säkerhet och brottsförebyggande verksamhet
- Höja förmågan inom civil beredskap
- Implementera miljö- och klimathandlingsplanen
- God arbetsmiljö och nöjda medarbetare

Affärsutveckling för ökad konkurrenskraft och stärkt ekonomi

Stockholms Hamnar verkar på en transportmarknad med konkurrens både från andra transportslag och från andra hamnar. Bolaget kommer fortsatt arbeta aktivt med affärsutveckling, både genom att bredda affären i nya segment, utveckla nya affärsområden och genom att än mer effektivt nyttja befintlig infrastruktur, i syfte att stärka konkurrenskraften och bolagets ekonomi.

Ökad konkurrenskraft och stärkt ekonomi är viktigt både för bolagets möjlighet att nå en ekonomi i balans. Det är också av stor betydelse för det fortsatta arbetet med att ställa om till en hållbar verksamhet och för att nå bolagets egna och Stockholms stads miljömål.

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

På passagerarsidan bedrivs ett viktigt arbete för att främja Stockholm som destination och verka för etableringen av linjer mellan länderna i Östersjön. Stockholms Hamnar stärker sin samverkan med aktörer inom besöksnäringen för att hitta nya affärsmöjligheter.

Överflytt av godstransporter från väg till sjö har en potential att öka transporteffektiviteten och därigenom avlasta vägnätet och minska utsläpp. Att verka för överflytt från väg- till sjötransporter är därför avgörande för såväl ett sammanvägt effektivt transportsystem och för hållbara transporter.

I ett kunskapsunderlag som bolaget tog fram under 2025 påvisas att hamnar endast har begränsad möjlighet att direkt påverka valet av transportslag eller genomförande av åtgärder för ökad överflytt av godstransporter från väg till sjö. Stockholms Hamnar kommer dock fortsätta att arbeta aktivt för överflytt av gods inom de områden det är möjligt, exempelvis genom att tillhandahålla modern och effektiv hamninfrastruktur samt hantering- och kringservice; ha god insikt i varuägarnas verksamhet; aktiv dialog med rederier och beslutsfattare, att arbeta för utveckling av logistikpark i Stockholm Norvik Hamn samt att verka för likhet avseende avgifter för transportslagen.

Stockholm Norvik har potential att utgöra ett logistiknav för transporter av koldioxid, som en del i arbetet med Carbon Capture and Storage (CCS). Under den kommande treårsperioden kommer Stockholms Hamnar fortsätta fördjupade utvecklingsdiskussioner med bolagets samarbetspartners AkerBP och HöeghEvi och andra potentiella aktörer, liksom fortsatta detaljstudier och planering.

Åtgärder för en ekonomi i balans och strukturella förändringar

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.

Under den kommande treårsperioden kommer det fortsatt att vara fokus på att öka intäkterna och bibehålla kostnadskontroll.

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. Även det kommande stora investeringsbehov som föreligger kommer vara utmanande givet den åtstramade investeringsramen som bolaget har satt.

I ägardirektiven för 2023 gavs Stockholms Hamnar uppdraget att tillsammans med bland annat exploateringskontoret ta fram en ny hamnkapacitetsutredning. Utredningens syfte var att ge långsiktiga planeringsförutsättningar för sjöfarten i Stockholm och möjliggöra ett effektivare nyttjande av hamnkapaciteten. Vidare uppdrogs att vara bidragande till att möjliggöra tillskott av byggrätter för bostäder och arbetsplatser samt ge stabila planeringsförutsättningar för pågående stadsutvecklingsprocesser, till exempel Norra Djurgårdsstaden och på östra Södermalm. I och med budgeten 2026 fick bolaget i uppdrag sluta intentionsavtal för att marken på Frihamnspiren ska övergå i bolagets ägo. Arbetet om att ta fram ett slutgiltigt intentionsavtal mellan exploateringsnämnden och Stockholms Hamnar angående kapacitetsutredningen, ägandet av marken, elanslutning av piren samt försäljning av Magasin 5 pågår och väntas beslutas av kommunfullmäktige i juni 2026. Arbete kring dessa frågor kommer dock pågå under kommande treårsperiod. Överflytt av marken till bolaget kommer innebära att markarrendekostnaden kommer att minska för Stockholms Hamnar och medföra att ett positivt resultat kommer att kunna uppnås snabbare.

Under 2026 kommer Stockholms Hamnar och trafikkontoret presentera en utredning om framtida förvaltning av innerstadskajerna, vilket är ett av ägardirektiven för 2026. Grundprincipen för vilken organisation som bör förvalta innerstadskajerna är om kajens huvudsakliga funktion är för rörlig eller stillaliggande sjöfart. Kajer med funktion för den rörliga sjöfarten föreslås ligga kvar hos hamnen. Under de kommande tre åren förväntas förvaltningen av delar av innerstadskajerna gå över till trafiknämnden och att markavtalet speglar denna överflyttning.

Mot bakgrund av dessa strukturella förändringar kommer det uppstå behov av att göra förändringar i såväl avtalet om nyttjande av mark för hamnverksamhet som avtalet för drift underhåll, tillsyn av kajer och bryggor, slussar m.m., under avtalsperioden som löper fram till 31 december 2031.

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.

Strategiska inriktningar för nyttjande av mark och framtida kapacitet

Bolaget tog under 2025 fram strategiska inriktningar för bolagets olika hamndelar. Inriktningarna grundar sig i en genomlysning av de olika hamndelarnas funktion, tekniska status, marknadspotential, förändringstryck, tillstånd och begränsningar bland annat. Bolaget behöver vidare förhålla sig till prognoser och antaganden om ekonomisk utveckling, sjöfartens omställning, ett försämrat geopolitiskt omvärldsläge och nya roller som hamnar kan spela i till exempel omställning av energisystemet, framtida sjöfartsbränslen och nya marknader. 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".

Under den kommande treårsperioden kommer de strategiska inriktningarna för hamndelarna vara en viktig utgångspunkt för nyttjande av marken, affärsutveckling och långsiktig förvaltning av tillgångar. Särskilt fokus kommer ligga på Nynäshamns hamn, Stadsgården, Masthamnen och innerstadskajerna.

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 och eventuella ytterligare färjekunder. 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 mottagningspunkt 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. Denna 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 möjliggöra 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 Djurgårdstaden varför stadsmiljöfrågor och tillgänglighet till kollektivtrafik kommer vara fokusfrågor under 2026.

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 projektlaster 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 maritmt centrum med olika verksamheter inom sjöfartsnäringen.

Stadsgården - Attraktivt sjöfartsläge mitt i city

Stadsgården och Masthamnen 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 och bolaget ska 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 hubb med hamnnära infrastruktur för elektrifiering, framtida bränslen och mer hållbara godstransporter på land och vatten. Bolaget ska sträva efter att etablera en nod för infångad koldioxid i Stockholm Norvik.

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. I helhetsgreppet ingår också att utreda hur Destination Gotlands planerade nya katamaran på bästa sätt ska kunna trafikera Nynäshamn.

Säkerhet och brottsförebyggande verksamhet

För att motstå hot, angrepp, stöld och sabotage mot bolagets olika verksamheter krävs att bolaget ständigt utvecklar kultur, metoder och verktyg. Bolaget arbetar löpande med att försvåra och förhindra påverkan inom informationssäkerhet, fysisk säkerhet och personalsäkerhet samt inom säkerhetsskydd.

Införsel av narkotika i landet är ett utmanande samhällsproblem som bidragit till den allt mer eskalerande våldsvågen och organiserad brottslighet. En stor del av införseln smugglas i det kommersiella varuflödet via landets hamnar. Bolaget har sedan lång tid tillbaka ett mycket nära samarbete med Tullverket. Stockholms Hamnars inriktning är att arbeta för att motverka tullbrottslighet generellt och arbetet att motverka införsel av narkotika är särskilt viktigt. Stockholms Hamnar kommer fortsatt bidra till arbetet mot organiserad brottslighet genom nära samverkan med Tullverket samt internt arbete mot mutor, korruption och annan otillbörlig påverkan.

De nya, skärpta kraven på informations- och cybersäkerhet i EU:s NIS2-direktiv och den svenska Cybersäkerhetslagen kommer få stort fokus i verksamheten den kommande perioden. Det systematiska informationssäkerhetsarbetet inklusive cybersäkerhet ska utvecklas och fördjupas inom områden såsom riskhantering, incidentrapportering, kontinuitetsplanering och utbildning. Åtgärder behöver också vidtas avseende IT-säkerhet för att säkra öka motståndskraften mot cyberattacker och informationssäkerhetsincidenter.

Höja förmågan inom civil beredskap

Eftersom 90 procent av Sveriges export och import kommer sjövägen har hamnar en central roll för landets varuförsörjning men utgör också stöd till både militär och civil beredskap och säkerhet genom sina strategiska lokaliseringar och vattennära infrastruktur. Hamnarna har därför en allt viktigare roll givet det globala säkerhetsläget.

Stockholms Hamnar bedriver samhällsviktig säkerhet som omfattar bland annat att säkra varuförsörjning till regionen, Mälarens reglering, säkerhet i farleder samt broar och slussar. Bolaget ska också bidra till att säkerställa Försvarmaktens och andra allierades behov av kajkapacitet, både i samband med fredstida världlandsstöd och vid höjd beredskap och krig.

Stockholms Hamnar har en väl etablerad beredskapsorganisation och prioriterar arbetet med civil beredskap, det vill säga krisberedskap och civilt försvar, högt. Bolaget deltar aktivt i stadens samlade arbete med att bygga upp förmåga inom civil beredskap och arbetar idag med kontinuitetshantering för att öka verksamhetens resiliens. Mot bakgrund av det turbulenta säkerhetspolitiska omvärldsläget och aviserade satsningar på civilt försvar väntas dessa arbetsuppgifter öka i omfattning. Även Bolagets verksamhet med stöd till Försvarmakten väntas öka under den kommande, både avseende mottagande av NATO-fartyg och planering för världlandsstöd.

Implementera miljö- och klimathandlingsplanen

Under den kommande treårsperioden kommer Stockholms Hamnar fortsätta att arbeta med att genomföra åtgärder enligt bolagets miljö- och klimathandlingsplan.

Syftet med planen är att lägga fast en riktning på medellång och lång sikt, med milstolpar på vägen, som sedan konkretiseras i de årliga verksamhetsplanerna och budgetbesluten.

Miljö- och klimathandlingsplanen omfattar följande prioriterade miljö mål:

- Minskade utsläpp av fossil koldioxid från sjöfartskunderna
- Helt fossilfri egen verksamhet
- Inga utsläpp av fossil koldioxid från den egna truckverksamheten

- Effektivare energianvändning i den egna verksamheten
- Ökad återvinning av avfall från den egna verksamheten
- Hållbar mottagning av fast och flytande avfall från fartyg
- Successiv utfasning från den egna verksamheten av produkter som innehåller skadliga ämnen
- Minskade utsläpp av luftföroreningar från sjöfartskunderna
- Minskade negativa effekter av ljudnivåer

För varje mål har tillhörande strategier identifierats för genomförande och måluppfyllelse och för varje mål är någon avdelning inom Stockholms Hamnar ansvarig.

Exempelvis målen om minskade utsläpp av fossil koldioxid respektive luftföroreningar från sjöfartskunderna omfattas av följande strategier:

1. Genomföra utbyggnad av elanslutning av fartyg vid kaj i enlighet med fastställd plan
2. Utveckla incitament för fartyg som har en hög miljöprestanda
3. Bidra till elektrifiering av den lokala sjötrafiken i Stockholm
4. Verka för förstärkt elnät i Stockholm, Nynäshamn och Norrtälje
5. Genomföra åtgärder/investeringar i infrastruktur i hamnen, eller i hamnens närhet, för förnybara bränslen/e-bränslen/laddning, till följd av sjöfartskundernas satsningar
6. Formera gröna sjöfartskorridorer (över Östersjön)

Exempel på andra strategier för att uppnå miljömålen är:

- Verka för ökat utnyttjande av sjöfart för godstransporter samt flytt av gods från land till sjö
- Arbete för utökad kollektivtrafik på vatten
- Verka för bättre utnyttjande av tågtransporter till och från Stockholm Norvik Hamn
- Arbete i enlighet med beslutad inköpsstrategi för terminaltraktorer
- Arbete i enlighet med Stockholms Hamnars beslutade energistrategi
- Utveckla arbetssätt i projektprocessen för att främja cirkulärt byggande

CSRD-direktivet (Corporate Sustainability Reporting Directive) börjar gälla 2027 och kommer att ställa ytterligare krav på företagets hållbarhetsredovisning. Direktivet ska öka jämförbarheten mellan bolag samt kvaliteten i rapporteringen. Det ska också göra det enklare att investera i mer hållbara företag. Stockholms Hamnars arbete med hållbarhetsrapportering enligt CSRD följer Stockholm stads gemensamma och samlade arbete, där bolaget tillhandahåller underlag till moderbolaget Stadshus AB som träffas av CSRD och som därmed ska upprätta en hållbarhetsrapport.

Medarbetare och arbetsmiljö

För Stockholms Hamnar är det viktigt att vara en attraktiv arbetsplats för medarbetare och chefer. HR- och arbetsmiljöfrågor är en fortsatt viktig grund för verksamheten och Stockholms Hamnar arbetar aktivt med kompetensutveckling för både tjänstepersoner och arbetare. Inom bolaget finns många olika specialistfunktioner där både löpande och individuell kompetensutveckling är viktig för att bibehålla en hög och relevant kompetens i företaget.

Företagets chefer har en viktig roll i hur arbetsmiljön upplevs och utvecklas, därför fortsätter arbetet med chefskollegium flera gånger per år. För att samtliga medarbetare ska må bra, prestera och leverera sker det kontinuerliga och systematiska arbetsmiljöarbetet genom kartläggning, undersökning och riskbedömning. Utifrån detta sker planering och åtgärder för ständiga förbättringar.

Marknadsförutsättningar

Ända sedan pandemin har konjunkturutvecklingen varit mycket svårbedömd för bolagets kunder. Trots att det finns tecken på en viss ljusning i ekonomin och med den en ökad efterfrågan på både gods- och passagerartransporter, råder det en fortsatt stor osäkerhet kring den ekonomiska utvecklingen under den kommande treårsperioden. Mot bakgrund av detta är prognoserna försiktigt lagda för hamnens gods- och passagerarvolym.

Långsiktigt kommer utvecklingen för den planerade logistikparken i anslutning av Stockholm Norvik Hamn att vara betydelsefull. Under den kommande treårsperioden kommer godsvolymerna att påverkas positivt av stenuktlastningen från logistikparkstomten, men även etableringarna av den första delen av fastigheten kommer att ha betydelse för godsvolymerna. Bolaget räknar med att tågförbindelser kommer att kunna återupptas till Stockholm Norvik Hamn under perioden med en potential för ökade intermodala transporter som följd.

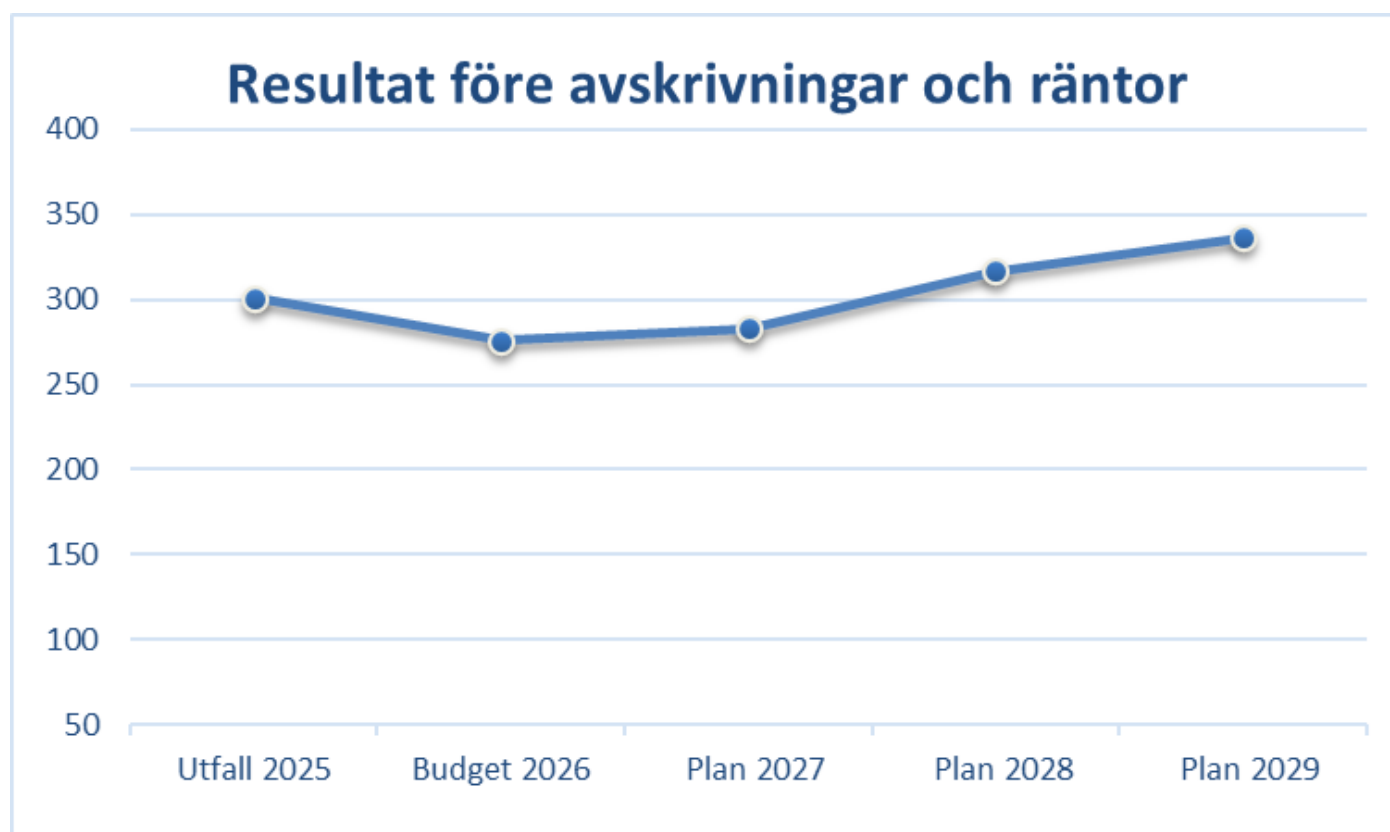
Gällande hyresmarknaden i Värtahamnen och Frihamnen så befinner sig dessa områden i en långsiktig stadsutvecklingsprocess. Utbyggnaden av Södra Värtahamnen och den successiva integrationen med övriga innerstaden stärker områdets strukturella attraktivitet över tid.

Ekonomisk utveckling

Resultat

I beräkningarna för intäkter och kostnader har följande KPI-förändring använts:
2027: + 1,8 %, 2028: + 2,0 % och 2029: + 2,0 %.

Koncernens resultatutveckling i Mkr



Intäkterna för hamnavgifter ökar med 65 miljoner kronor under perioden 2025-2029. Det är en försiktig ökning då den betydande färjetrafiken är fortsatt påverkat av omvärldsläget och det väntas inte ske någon förändring i antalet fartyg eller linjer som trafikerar bolagets hamnar under prognosperioden. Ökningen av godsvolymerna under kommande år beror bland annat av stenuktlastningen från logistikparkstomten. Antalet kryssningsanlöp förväntas även att öka under åren, från 138 stycken 2025 till 220 anlöp 2029.

Hyres- och arrendeintäkterna ökar och ligger vid utgången av prognosperioden på 226 miljoner kronor, att jämföra med 198 miljoner kronor 2025. Det är en ökning med 28 miljoner kronor. Detta trots att arrendeintäkter på 15 miljoner kronor försvinner under 2028 som avser tilldelning av tomträtt till Stockholm Exergi. Ökningen beror bland annat på att Stockholms Hamnar flyttar sitt huvudkontor till Värtaterminlen vilket kommer medföra intäkter från externa hyresgäster i nuvarande kontor i Frihamnen. Även det fortsatta

arbete med att hyra ut lokaler i Magasin 3 påverkar intäktsökningen och under treårsperioden flyttar Bukowskis och Banijay in i sina nya lokaler, samt att ett område ute på Frihamnspiren har arrenderats ut till Stockholms Exergi för deras projektlaster till BECCS anläggningen. Att inte intäkterna ökar ytterligare under perioden beror på försäljningen av Magasin 5 i Frihamnen till St Erik Markutveckling AB som sker under 2026.

Servicetjänster ökar med två miljoner kronor från utgången av 2025 till 2029. Ökningen är beräknad på att flera fartyg, då bland annat kryssningsfartyg, förväntas att elansluta under perioden. Men även ökade intäkter för avfall från kryssningsfartygen då de ökar i antal anlöp under de kommande åren.

Övriga intäkter förväntas däremot att minska med 49 miljoner kronor och det beror till största del av att de övriga intäkterna ökade under 2025 till följd av en engångsersättning som Stockholms Hamnar mottog för tidigare mark- och byggnadsöverlåtelse till Stockholms Stad.

2029 beräknas driftkostnaderna uppgå till 322 miljoner kronor, vilket är en minskning med nio miljoner mot 2025. Minskningen av driftkostnaderna beror på ägardirektivet som Stockholms Hamnar har för 2026 om att bolaget ska överta marken på Frihamnspiren. Denna förändring kommer att medföra minskade arrendekostnader för bolaget. Stockholms Hamnar kommer även att fortsätta att arbeta aktivt med ökad kostnadseffektivisering vilket medför att kostnaderna inte ökar i samma utsträckning som intäkterna.

Antalet anställda under prognosperioden beräknas uppgå till 143 personer vilket är en ökning med sju personer mot 2025. Personalkostnaderna ökar med antalet anställda samt förväntad årlig lönerevision.

Vid slutet av 2029 beräknas avskrivningarna till 234 miljoner kronor vilket är 452 miljoner kronor lägre än 2025. De höga avskrivningarna 2025 berodde på en engångsnedskrivning av Stockholm Norvik Hamn på 440 miljoner kronor. Bortser man från den så minskar avskrivningarna med tolv miljoner kronor.

Minskningen av avskrivningarna beror på att flera anläggningar har blivit färdigavskrivna under perioden, Stockholm Norvik Hamn har lägre avskrivningar på grund av nedskrivningen som gjordes 2025 samt att de ökad takt på avskrivning för tack och fasad på Värtaterminalen under åren 2024-2026 på totalt 45 miljoner kronor har gjorts.

Underhållsarbetena följer den upprättade underhållsplanen för anläggningarna och byggnaderna. För perioden 2027-2029 ligger underhållskostnaden på totalt 180 miljoner kronor. Det är på samma nivå som den senaste treårsperioden. Under kommande år kommer arbetet om att utveckla underhållsplanering och tillgångsförvaltning att fortgå.

Koncernens rörelseresultat före avskrivningar och räntekostnader förbättras under prognosperioden jämfört med utfall 2025 samt budgeten för 2026. Rörelsemarginalen som är 36 procent 2025 är vid utgången av treårsperioden 38 procent.

Resultatet efter avskrivningar och räntekostnader för 2027 förväntas hamna på minus 50 miljoner kronor med en förbättring 2028 till minus 20 miljoner kronor och därefter ett resultat på minus fem miljoner kronor för 2029.

Förslag till budget 2027 och inriktning 2028 och 2029

Koncernen (Mkr)

	Utfall 2025	Budget 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Hamnavgifter	434	463	481	484	499
Hantering	30	30	31	32	33
Hyror / Arrenden	198	197	207	214	226
Servicetjänster	86	78	84	87	88
Övriga intäkter	97	47	48	49	50
Eliminering internfakturer	-11	-11	-11	-11	-11
Summa intäkter	834	805	839	855	884
Underhållskostnader	-55	-60	-60	-60	-60
Driftkostnader	-331	-314	-336	-315	-322
Personalkostnader	-147	-155	-160	-163	-166
Avskrivningar	-686	-243	-239	-242	-234
Rörelseresultat	-385	33	44	75	102
Finansnetto	-109	-88	-94	-100	-107
Resultat efter finansnetto	-493	-55	-50	-25	-5
Investeringsbrutto	304	250	350	350	300
Upplåning	3 092	3 000	3 111	3 219	3 285
Antal månadsavlönade per 31/12	136	143	143	143	143

Investeringar

För prognosperioden beräknar Stockholms Hamnar göra investeringar för totalt 1 000 miljoner kronor. Investeringarna fördelar sig under åren med 350 miljoner kronor 2027, 350 miljoner kronor 2028 och 300 miljoner kronor 2029.

Ett långsiktigt finansiellt mål är att alla investeringar ska finansieras av kassaflödet från den egna löpande verksamheten. Stockholms Hamnar kommer att fortsätta att prioritera bland sina investeringar under kommande år 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

Prioriteringar kommer även göras inom punkterna ovan vid behov.

Under kommande femårsperiod kommer Stockholms Hamnar främst att fokusera på att investera i bolagets fastighetsbestånd samt att investera för att elansluta fartyg vid kaj. På anläggningssidan utförs även renoveringar av Hammarbyslussens portar samt av kaj 1 eller kaj 3 i Nynäshamn.

Hammarbyslussen ägs av Trafikkontoret men Stockholms Hamnar ansvarar för driften och underhållet av

anläggningen. Ur ett sjöfartsperspektiv är detta en av de viktigaste investeringarna de närmaste tre åren. Vid sidan om Victoriaslussen är detta den viktigaste slussanläggningen för hela Mälarenregionen. I avvaktan på att Victoriaslussen färdigställs har åtgärder på Hammarbyslussen tvingats avvakta.

Det framtida investeringsbehov som föreligger för Hammarbyslussen behöver utredas och en fördelningsmodell mellan Stockholms Hamnars och Trafikkontorets gemensamma investerings- och finansieringsansvar för anläggningen tas fram. Stockholms Hamnars ambition är att trafikförvaltningen tar över allt ansvar för Hammarbyslussen, förutom manövreringen av slussen, samma ansvarsförhållande som vi har idag med Victoriaslussen.

Kaj 1 i Nynäshamn, som trafikeras av Destination Gotland, är i slutet av sin tekniska livslängd och behöver mot slutet av perioden totalrenoveras eller ersättas. Av främst kostnadsdrivande trafikala skäl och av strategiska skäl utreder bolaget även flera alternativ till att totalrenovera kaj 1 och bland dessa alternativ framstår en utveckling av kaj 3 som sammantaget attraktivast.

I kaj 1 i Nynäshamn planeras även investeringar för anpassningar för Destination Gotlands kommande nya tonnage som planeras tas i trafik våren 2029. Fartyget är en stor katamaran med vattenjet som framdrift vilket ställer nya krav på kajanläggningens erosionsskydd, kaj, ramp och landgång samt anpassningar av bunkringsanläggningar och elanslutning. Kunden har även uttryckt önskemål om att installera automatisk förtöjning, så kallad "auto mooring". På sikt behöver fartyget möjlighet att bunkra vätgas samt elanslutas med högre effekt för laddning. De tillfälliga anpassningar och kommande ordinariebehov kommer finansieras av hamnavgifter och/eller av Destination Gotland.

Flera större vakanser har uppkommit i Stockholms Hamnars byggnadsbestånd på Frihamnspiren. Byggnaderna har tidigare använts som bland annat arkiv. Lokalerna är svåra att hyra ut till nya hyresgäster med hänsyn till byggnadens specifika förutsättningar. Eftersom flera byggnader uppfördes för lagerverksamhet fanns ett begränsat behov av dagsljus, entréer, trapphus och hissar, behov som till viss del behöver omvärderas med hänsyn till dagens och framtidens hyresgästers behov.

För att kunna öka hyresintäkterna och för att kunna hyra ut byggnaderna krävs investeringar. Insatser i fastighetsbeståndet som behöver göras ska generera positiva nettonuvärde. Under 2026 genomförs etapp två av revitaliseringen av Magasin 3 vilken innefattar två stora hyresgäst Anpassningar samt renovering av garage och hissar. Den hyresgäst som flyttar in sist har tillträde i januari 2027.

Stockholms Hamnar deltar även i Sjöpolisens upphandling av ny etablering i Stockholm och kommer att lämna anbud som skulle fylla vakans i Magasin 2 och som även tillför en ny byggnad där det idag står en underutnyttjad tullvisitationsbyggnad på Frihamnspiren. Tillsammans med Anpassningar av kajen för Sjöpolisens båtar bedömer bolaget sig ha mycket goda chanser att lämna ett konkurrenskraftigt anbud till en myndighetshyresgäst som passar området mycket bra och som har goda förutsättningar att bli långvarig. Den ökade investeringsramen för den kommande treårsperioden beror på den eventuella hyresanpassningen för Sjöpolisen. Investeringen kommer att ha en kort återbetalningstid och är en lönsam affär.

Ett större fastighetsprojekt är även åtgärder av byggnationsfel och skador på tak och fasader på Värtaterminalen. Projektet startade under 2025 och pågår under 2026 och 2027.

Sammanfattningsvis kommer här nedan de största projekten under den kommande femårsperioden:

- Renovering kaj 1 Nynäshamn
- Fastighetsprojekt i Magasin 2
- Fastighetsprojekt i Magasin 3
- Elanslutningar Kapellskär
- Elanslutning Högspänning Viking Line Masthamnen
- Hammarbyslussen
- Värtaterminalen åtgärder tak och fasad
- Renovering Nybrokajen

Utöver investeringarna i hamnanläggningar och byggnader görs inköp av maskiner och inventarier för cirka fem miljoner kronor per år.



Projekttyp ILS	2026	2027	2028	2029	2030
Nyproduktion	9 595 094	2 907 914	57 847 534	48 805 287	6 613 757
Strategisk nyinvestering	8 635 567	11 467 195	157 295 400	208 490 086	152 777 778
Strategisk ombyggnad	111 063 124	154 849 434	32 539 238	0	3 306 878
Större UH/ Ersättningsinvestering	120 706 215	180 775 457	102 317 827	42 704 627	87 301 587
SUMMA	250 000 000	350 000 000	350 000 000	300 000 000	250 000 000

Finansiering

Planerade investeringar under perioden 2027-2029 summerar till 1 000 miljoner kronor. Upplåningen sker via stadens finansenhets och räntan beräknas hamna på 3,10 procent 2027, 3,24 procent under 2028 samt 3,29 procent 2029 vilket är att jämföra med räntan för 2025 som hamnade på 2,70 procent. Detta medför att Stockholms Hamnars räntekostnader förväntas uppgå till 107 miljoner kronor under treårsperiodens slut, vilket är att jämföra med räntekostnader 2025 på 109 miljoner kronor. Att räntekostnaderna minskar under perioden beror på ett aktieägartillskott som Stockholms Hamnar fick av moderbolaget Stockholms Stadshus AB om 1 000 miljoner kronor i slutet av 2025. Upplåningen förväntas hamna på 3 285 miljoner kronor per 31 december 2029 vilket är en ökning med 193 miljoner kronor som en följd till den ökade investeringsnivån under treårsperioden.



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













1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Bidra till tillskapandet av fler bad- och bastuplatser i Stockholm	 Fortsätta	Ingår i den ordinarie verksamheten.









2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning

2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 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	 Fortsätta	Ingår i den ordinarie verksamheten





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
kryssningsfartygen samt övriga hållbarhetsåtgärder för att Stockholm ska ligga i yttersta framkant jämfört med andra hamnar i Östersjön		
 Kartlägga investeringar för att stödja sjöfartens omställning	 Fortsätta	Ingår i den ordinarie verksamheten.
 Samverka med regionen kring planering för utökat kollektivt resande på stadens vatten samt kring förbättrad sammanbindning mellan olika färdslag	 Fortsätta	Ingår i den ordinarie verksamheten
 Succesivt implementera åtgärder kopplat till stadens miljö- och klimatstyrdokument	 Fortsätta	Arbete med att implementera bolagets miljö- och klimathandlingsplan fortsätter.
 Säkerställa att de kommunala bolagen inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen	 Avsluta	Bolaget har inventerat möjligheterna för fortsatt utveckling av solceller. Fokus är att vidmakthålla befintliga anläggningar och planera för tillkommande då det är lämpligt.
 Tillsammans med Stockholms Stadshus AB och Stockholms Hamn AB fortsätta utreda Stockholm Norvik hamn som ett möjligt logistiknav för mellanlagring av avskild koldioxid samt möjligheterna för framtida CCU.	 Fortsätta	Fortsatt arbete även efter 2026.
 Verka för en etablering av ytterligare Gröna Sjöfartskorridorer med relevanta aktörer	 Fortsätta	Ingår i den ordinarie verksamheten.
 Verka för fossilfria anslutningar till alla hamnar inklusive bättre järnvägsförbindelser till och från Norvik	 Fortsätta	Ingår i den ordinarie verksamheten
 Verka för hållbara och effektiva godstransporter i enlighet med stadens godstrafikplan	 Fortsätta	Ingår i den ordinarie verksamheten
 Vidta åtgärder för en fossilbränslefri sjöfart och verka för alternativa drivmedel	 Fortsätta	Ingår i den ordinarie verksamheten







2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 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	 Fortsätta	Arbetet kommer fortsätta efter 2026. På sikt föreslås förvaltningen av Söder Mälarstrand övergå till trafiknämnden
 Möjliggöra för elektrifiering av, stimulera och underlätta för den kommersiella sjöfarten och stuveriverksamheten i samarbete med bolagets kunder	 Fortsätta	Ingår i den ordinarie verksamheten
 Tillsammans med trafiknämnden arbeta för att öka överflytten av gods från väg till vatten	 Fortsätta	Ingår i den ordinarie verksamheten
 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	 Fortsätta	Ingår i den ordinarie verksamheten



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





3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 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	 Fortsätta	Ingår i den ordinarie verksamheten
 I samverkan med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och trafiknämnden delta i planeringen av hamnverksamhet och stadsutveckling i Stadsgården/Masthamnen med fokus på	 Fortsätta	Förväntas fortsätta även efter 2026



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
sjöfart och förstärkta stråk. Området kring Stadsgårdskajen ska hållas tillgängligt för kultur och nöjesliv		
 Redogör för hur bolaget arbetar med att öka graden av egenfinansiering i syfte att minska skuldtvecklingen. I detta ingår att arbeta för att innehavet av fastigheter bidrar till att planerade investeringar kan genomföras med bibehållen finansiell styrka och med låg finansiell risk samtidigt som stadens kapacitet och förmåga att tillhandahålla effektiva och ändamålsenliga verksamhetslokaler utvecklas	 Avsluta	Bolaget har redogjort för detta i rapporteringen under 2025 och kommer redogöra för detta även under 2026.
 Redovisa ett förbättrat ekonomiskt resultat genom ökade intäkter i de segment där detta är möjligt	 Fortsätta	Ingår i den ordinarie verksamheten
 Verka för att Stockholms Hamnars corehamnstatus återspeglas i såväl regional som statlig planering	 Fortsätta	Ingår i den ordinarie verksamheten

3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 I samverkan med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och trafikinämnden fortsätta planeringen av hamnverksamhet och stadsutveckling i Frihamnen med fokus på stadsutveckling i södra delen av Norra Djurgårdsstaden och modern, stadsnära sjöfart. Stockholms Hamnar 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	 Avsluta	Intentionsavtal klart första halvåret 2026, planering för försäljning av Magasin 5 pågår.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
syfte att den ska föras över till Stockholms Hamn AB. Stockholms Hamnar ska i samarbete med exploateringsnämnden vidta åtgärder för ökat värdeskapande i fastigheterna i syfte att långsiktigt minska bolagets skuldsättning.		
 Medverka till att stadens mål om bostadsbyggande uppfylls samtidigt som den rörliga sjötrafiken och möjligheten att utveckla hamnverksamheten för transport- och besöksnäring värnas	 Fortsätta	Ingår i den ordinarie verksamheten
 Verka för att de stockholmare som bor på båt vid stadens kajer ska kunna göra det på ett bra och ordnat sätt	 Fortsätta	Ingår i den ordinarie verksamheten

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap samt bidra till återkommande kommunikationsinsatser om egenberedskap till stadens invånare	 Fortsätta	Ingår i den ordinarie verksamheten