

# Tertialbokslut 1 2026

Jämte prognos 1

Stockholms Hamnar

2026-05-27





## Prognos helåret 2026 i sammandrag

I rapporten redovisas Stockholms Hamn AB med dotterbolaget Kapellskärs Hamn AB samt intressebolaget i Nynäshamns Mark AB.

- ✧ Nettoomsättning förväntas uppgå till 830 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 ökar jämfört med budget till följd av att Magasin 5 avyttras först under 2027.
- ✧ Investeringsutgifterna för helåret beräknas uppgå till 250 miljoner kronor .

Koncernen	2026	2025	2026	2026	2025
	jan-apr	jan-apr	Prognos 1	Budget	jan-dec
Nettoomsättning, Mkr	238	226	830	805	834
Resultat efter finansiella poster, Mkr	-41	-60	-60	-55	-494
Resultatmarginal, %	-17	-27	-7	-7	-59
Godsomsättning, milj ton	1,9	1,8	7,5	7,5	7,4
Passagerare, milj	1,2	1,1	7,7	7,7	7,4
Nettoinvesteringar, Mkr	36	38	250	300	304
Soliditet, %	41	28	40	42	41
Antal anställda*	135	133	141	143	136

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

## Marknadsförutsättningar

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. Vidare påverkar nu även världsomläget och färjekunderna har redan börjat göra åtgärder kring besparingar på grund av ökade bränslekostnader.

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 att 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 ytor 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		
	P1 2026	Bu 2026	Utf 2025	P1 2026	Bu 2026	Utf 2025
Hamnavgifter	459	463	434	0		
Hantering	32	30	30	0		
Hyror/Arrenden	0			213	197	198
Servicejänster	69	67	73	12	12	14
Kajunderhåll och övr tjänster*	55	45	80	3	2	17
Interna intäkter admin och hyra	2	2	2	36	36	33
<b>Summa intäkter</b>	<b>619</b>	<b>608</b>	<b>619</b>	<b>263</b>	<b>246</b>	<b>261</b>
Driftskostnader	-232	-228	-216	-97	-70	-98
Personalkostnader	-97	-96	-95	-12	-11	-9
Underhållskostnader	-54	-55	-41	-6	-5	-14
Interna kostnader admin och hyra	-38	-38	-34	-1	-1	-1
<b>Summa kostnader</b>	<b>-421</b>	<b>-419</b>	<b>-386</b>	<b>-115</b>	<b>-86</b>	<b>-122</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>	<b>197</b>	<b>189</b>	<b>232</b>	<b>148</b>	<b>161</b>	<b>139</b>
Avskrivningar	-141	-146	-150	-99	-97	-95
<b>Rörelseresultat före Overhead</b>	<b>56</b>	<b>43</b>	<b>82</b>	<b>49</b>	<b>63</b>	<b>44</b>
Overhead*	-55	-55	-53	-18	-18	-18
(Varav avskrivning Overhead)	0	0	-1	0	0	0
<b>Rörelseresultat före finansiella poster</b>	<b>1</b>	<b>-12</b>	<b>29</b>	<b>30</b>	<b>45</b>	<b>26</b>
Marginal	0%	-2%	5%	12%	18%	10%

\* Fördelningen av overhead är 75 % sjöfart/ 25% fastighet.

## Verksamhetsområde Sjöfart

### Passagerare

Årets första månader följer i princip lagd budget och resandet ser, trots det oroliga omvärldsläget, inte ut att bromsa in. Indikationen från bolagets stora färjekunder är att bokningsläget fortsatt följer normala mönster. De högre driftskostnaderna har kompenseras med att flera av kunderna har något kortare tid till kaj och längre tid ute till havs för att få ner sin bränsleförbrukning.



Det nationella resandet till och från Gotland ligger något under prognosen och jämförbar passagerarvolym de första månaderna 2025, men det är för tidigt att säga om det är ett mönster som kommer att fortsätta framöver.

Bolaget följer marknaden och resandet noga men ser, tillsammans med kunderna, inte något alarmerande i dagsläget gällande påverkan på färjetrafiken. Den förändring som skett i närtid är att Tallink Silja i Kapellskär har chartrat ut sitt fartyg på linjen Kapellskär-Paldiski och i avvaktan på att de hittar ett ersättningstonnage är linjen utan fartyg. De passagerarvolymerna som var budgeterade på denna linje har lags på annan operatör och även till viss del på Tallink Siljas egna fartyg i Stockholm.

Kryssningstrafiken fortsätter att stärkas i Östersjön och följer även den budget. Detta segment ser ut att ha en bra redundans gällande bränsletillgång och de ser inte någon oro för en brist som kan äventyra trafiken i närområdet under säsongen. Här fortsätter Stockholms Hamnar att stärka bolagets marknadsposition som destination i Östersjön.

## Gods

Som en första prognos för tertiäl 2026, efter en period av global geopolitisk osäkerhet, bedöms godsvolymer via Stockholms Hamnar utvecklas försiktigt med en gradvis uppgång i sikte.

I Stockholm väntas ro-ro-volymer för Viking Line och Tallink Silja öka marginellt, medan bulkvolymerna kopplade till Stockholm Exergi förblir stabila med potential till viss uppgång framöver i samband med BECCS-projektet.

I Kapellskär bedöms Finnlines öka något, medan Tallink Silja påverkas av att färjan Superfast tas ur trafik från och med andra kvartalet. Detta väntas leda till att volymer omfördelas, där DFDS bedöms ta en större andel och därmed öka sina volymer, även om totalnivåerna fortsatt ligger nära budget. Samtidigt finns en ovisshet kopplad till en möjlig energikris och stigande bunkerpriser för sjöfarten, vilket kan påverka utvecklingen snabbt.

I Nynäshamn bedöms Gotlandstrafiken vara stabil, samtidigt som Polferries flyttar sina Polenlinjer till Stockholm Norvik Hamn, vilket minskar den internationella trafiken i Nynäshamn.

I Stockholm Norvik Hamn väntas containervolymer stabiliseras med förutsättningar för återhämtning. En planerad järnvägsförbindelse kan stärka utvecklingen genom förbättrad intermodal kapacitet. När både Stena Line och Polferries är verksamma i hamnen skapas synergier som ökar frekvens, flexibilitet och resurseffektivitet. Sammantaget stärks Norviks roll som strategisk nod för internationella transporter.



## Innerstads- och skärgårdstrafik

Stockholms Hamnar ansvarar för stora delar av innerstadens kajer och hyr ut och förvaltar platser till ett stort antal kunder inom skärgårdstrafik, fritidsfartyg, kommersiella stillaliggande fartyg samt övrig verksamhet.

Intäkterna för hamn- och skärgårdstrafiken förväntas öka med en procent jämfört med utfallet 2025 som blev högre än beräknat, beroende på att ett flertal säsongsverksamheter tillkom under året. Prognosen ligger kvar och är i linje med budgeterad nivå.

För fritidsfartyg och slussar beräknas intäkterna minska med drygt en procent mot föregående år då utfallet för 2025 blev högre än förväntat, men ligger kvar i nivå med budget.

Inom stillaliggande verksamheter bedöms intäkterna minska med cirka fyra procent jämfört med utfallet för 2025 till följd av att två aktörer avvecklar sina verksamheter under 2026, vilket även det är i enlighet med lagd budget.

Sammanfattningsvis visar prognosen att segmentets totala intäkter minskar med drygt en procent jämfört med föregående år, men att verksamheten i sin helhet följer budgeten för 2026.

## 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 logistiktor 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*

I budget beräknades Magasin 5 avyttras vid halvårsskiftet men på grund av att detta kommer ske först efter årsskiftet så har Stockholms Hamnar nu en helårseffekt på lokalintäkter från Magasin 5 vilket ökar intäkterna mot beräknad budget.

Intäktsutvecklingen påverkas också 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.

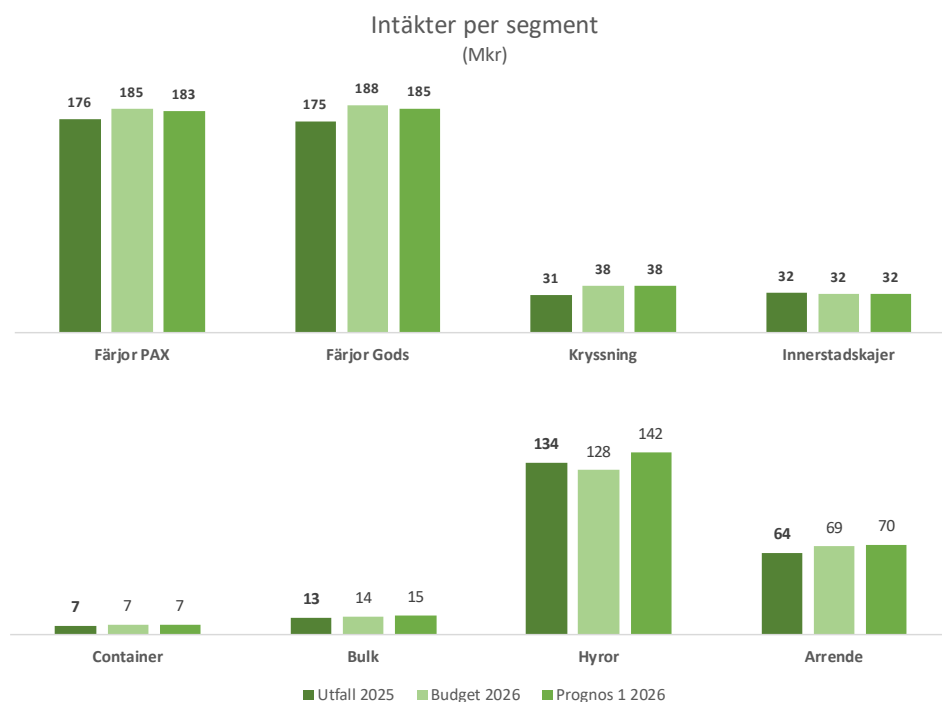
### Markintäkter

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

Exklusive lokaler som är föremål för pågående omställning beräknas vakansgraden uppgå till cirka 14 procent för 2026, vilket fortsatt är under marknadens genomsnitt. Ökningen från tidigare låga nivåer är tillfällig och relaterad till arbetet med att ställa om äldre ytor för att långsiktigt stärka beståndets konkurrenskraft.

## Intäkter per segment







## Ekonomisk översikt budget 2026

### Resultaträkning, Mkr

#### Koncernen

	HELÅR			TERTIAL 1		
	2026 Prognos 1	2026 Budget	2025 Utfall	2026 Utfall	2026 Budget	2025 Utfall
Hamnavgifter	459	463	434	125	130	116
Hantering	32	30	30	11	10	10
Hyror/Arrenden	213	197	198	65	66	65
Servicetjänster	81	78	86	25	24	23
Övriga intäkter	45	36	86	12	12	12
<b>Nettoomsättning</b>	<b>830</b>	<b>805</b>	<b>834</b>	<b>238</b>	<b>242</b>	<b>226</b>
Övriga rörelseintäkter	2	0	0	1	0	0
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>832</b>	<b>805</b>	<b>834</b>	<b>239</b>	<b>242</b>	<b>226</b>
Underhåll	-60	-60	-55	-8	-15	-13
Driftkostnader	-346	-314	-330	-119	-110	-111
Personalkostnader	-155	-155	-147	-49	-50	-47
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-561</b>	<b>-529</b>	<b>-533</b>	<b>-176</b>	<b>-175</b>	<b>-171</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>	<b>271</b>	<b>276</b>	<b>301</b>	<b>63</b>	<b>67</b>	<b>55</b>
Avskrivningar	-240	-243	-686	-76	-80	-78
<b>Rörelseresultat</b>	<b>31</b>	<b>33</b>	<b>-385</b>	<b>-12</b>	<b>-13</b>	<b>-23</b>
Finansnetto	-91	-88	-109	-29	-30	-37
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-60</b>	<b>-55</b>	<b>-494</b>	<b>-41</b>	<b>-43</b>	<b>-60</b>

#### Rörelsens intäkter

Koncernens intäkter uppgick per april 2026 till 239 miljoner kronor, vilket är tre miljoner kronor lägre än beräknad budget men 13 miljoner kronor högre än motsvarande period föregående år.

Ökningen de fyra första månaderna mot föregående år beror främst på ökade volymer på färjorna, fler kryssningsanlöp och ett ökat antal bulk- och projektlaster, samt ökade intäkter för el till färjorna.

Nettoomsättningen för 2026 prognosticeras att uppgå till 830 miljoner kronor vilket är en ökning jämfört med budget om 25 miljoner kronor. Ökningen är till största del för att budgeten beräknades utifrån att avyttring av Magasin 5 skulle ske i juli 2026, men till följd av att detta nu är skjutet på till 2027 har bolaget intäkter för byggnaden ytterligare sex månader. Utöver ökade hyresintäkter beräknas också intäkterna för hanteringen öka något mot budget tack vare omförhandlade avtal medan hamnavgifterna ligger något lägre till följd av flytt av volymer och att KPI per oktober blev något lägre än vad som beräknats i budget. Vidare ser bolaget en intäktsökning som är ersättningar för tidigare



projekt. Denna intäkt är tänkt att möta avskrivningskostnader så på nettot ger det ingen effekt.

### ***Rörelsens kostnader***

Rörelsekostnaderna uppgick per april till 176 miljoner kronor, vilket är i linje med budget men fyra miljoner kronor högre än samma period 2025.

Ökningen mot föregående år är främst på grund av väderberoende driftkostnader som snöröjning, elavgifter och isbrytning, men det är också ökade kostnader kopplat till inhyrd personal som tillfälligt ersätter föräldralediga eller vakanta tjänster.

Rörelsens kostnader beräknas i prognosen för helåret till 561 miljoner kronor, vilket är en ökning från budget. Till största del beror detta på att bolaget beräknade lägre arrendekostnader i budget, som en följd av planerat övertag av marken på Frihamnspiren från Stockholm Stad. Marköverföringen har dock skjutits fram till nästkommande år, vilket ökar arrendekostnaderna i prognosen. Utöver det ser Stockholms Hamnar ökade elkostnader samt ökat behov av konsulter med kompetens som inte finns inhouse i dagsläget.

### ***Avskrivningskostnader***

Avskrivningskostnaderna per april uppgick till 76 miljoner kronor, vilket är något lägre än budget och föregående år.

Minskade avskrivningskostnader är till största del en direkt effekt av den nedskrivning som gjordes av Stockholm Norvik Hamn i bokslutet för 2025. Detta medför också att avskrivningskostnaderna beräknas bli något lägre än budget, prognosen för 2026 är 240 miljoner kronor.

### ***Resultat efter finansnetto***

Per april uppgick resultatet per finansnetto till minus 41 miljoner kronor, vilket kan jämföras med minus 60 miljoner samma period under 2025.

Koncernens resultat efter finansnetto beräknas för helåret till minus 60 miljoner kronor.

### ***Projekt och investeringar***

De totala nettoinvesteringarna i byggnader, anläggningar och inventarier uppgick per april 2026 till 36 miljoner kronor. Prognosen för investeringarna beräknas för 2026 uppgå till 250 miljoner kronor. Minskningen från budget beror på att medel skjutits framåt i tiden främst för projektet avseende anpassning för Sjöpolisen, som har senarelagts.





Inom fastighetssegmentet i Stockholm genomförs ett antal större investeringsprojekt under 2026. Det är bland annat ett större hyresgästpassningspaket i Magasin 3 på totalt 135 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 79 miljoner kronor. Under 2026 slutförs också de sista delarna av projekten kopplade till Sjöfartsverkets och Stockholms Hamnars inflytt i Värtaterminalen.

På anläggningssidan genomförs under 2026 projekt för elanslutningen till Stena Line och utökningen av kraftförsörjningen i södra Norvik. I Stockholm genomförs reparation och tillbyggnad av spanten vid Hammarbyslussen, där bolaget delar investeringsutgifterna med trafiknämnden. Under året kommer Stockholms Hamnar också att fortsätta med utredningsarbetet för att få en koldioxidnod på plats i framtiden.

Anläggningsprojekten kommer under 2026 fortsatt att stå tillbaka till förmån för de större fastighetsprojekt som finns i plan.

#### **Ökat från budget, Mkr**

Projektnr	Projektnamn	P1	Budget	Ökning
50311	Hyresgästpassningar kontor STOHAB Värtaterminalen	15,9	11,5	4,4
50312	Hyresgästpassningar G-skjulet till Värtaterminalen	2,0	0,5	1,5
60265	Kortkryptering Stockholm	1,3	0,4	0,9

#### **Tillkommit efter budget, Mkr**

Projektnr	Projektnamn	P1	Budget	Ökning
60203	Elanslutning Stena Norvik	17,4	0,0	17,4
60287	Kraftförsörjning Södra Norvik	6,4	0,0	6,4
50279	Hyresgästpassning Sjöfartsverket Värtaterminalen	4,6	0,0	4,6
50374	Hyresgästpassning Solera Magasin 3	4,4	0,0	4,4
60324	Automatincheckning Viking Stadsgården	4,0	0,0	4,0
60336	Ställverk kaj 2 frihamnen	2,0	0,0	2,0
50313	Hyresgästpassning BTC Värtaterminalen	1,9	0,0	1,9
60322	Inköp av Cylindrar	1,1	0,0	1,1
60329	Styrssystem för reservkraft Värtan	0,8	0,0	0,8
60323	Kajanpassningar Gotland Horizon Nynäshamn	0,5	0,0	0,5
60272	Anslutningar reservkraft Nynäshamn	0,5	0,0	0,5

## ***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 fem 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
- Underhållsåtgärder på Värtaterminalen
- 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 tertiärrapporterna om underhållsplanen.

### ***Finansiering och kassaflöde***

Nettouplåningen bedöms uppgå till 3 200 miljoner kronor den 31 december 2026.

Ökningen av upplåning sedan budget beror på att försäljningen av Magasin 5 skjuts på till 2027, och därmed kommer den positiva påverkan på likviditeten under nästa år istället.

Den genomsnittliga räntan beräknas bli något högre än vad som beräknades i budget vilket medför räntekostnader på 91 miljoner kronor, en ökning om tre miljoner kronor från budget.

### ***Personal***

Antalet månadsanställda i koncernen var per april 135 stycken. Det är två personer fler än samma period 2025.

Per sista december 2026 beräknas antalet månadsanställda uppgå till 141 personer. Det är flera vakanta tjänster, däribland ny VD, som under året ska tillsättas.