

Tertialbokslut 2 2026

Jämte prognos 2

Stockholms Hamnar

2026-10-14





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 838 miljoner kronor.
- ✧ Den hanterade godsvolymen för helåret beräknas till 7,4 miljoner ton.
- ✧ Totalt förväntas 7,7 miljoner passagerare passera genom Stockholms Hamnar under 2026, av dessa kommer 516 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-aug	jan-aug	Prognos 2	Budget	jan-dec
Nettoomsättning, Mkr	570	583	838	805	834
Resultat efter finansiella poster, Mkr	-1	16	-55	-55	-494
Resultatmarginal, %	0	3	-7	-7	-59
Godsomsättning, milj ton	4,2	4,2	7,4	7,5	7,4
Passagerare, milj	4,4	3,3	7,7	7,7	7,4
Nettoinvesteringar, Mkr	165	87	250	300	304
Soliditet, %	41	29	40	42	41
Antal anställda*	139	142	136	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 fortsatta osäkerhet kring det ekonomiska läget. Trots att en försiktig ljusning i konjunkturen förutspås så tar det tid att påverka sjöfartsvolymerna. Återhämtningen för de finska färjepassagerarna går långsammare än förväntat på grund av konjunkturen i Finland. Vidare påverkar nu även omvärldsläget och färjekunderna har börjat vidta besparingsåtgärder till följd av ökade bränslekostnader.

Marknadsarbetet inom kryssningssegmentet ger resultat under 2026 och arbetet med 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 fortsätta intensifieras under året.

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		
	P2 2026	Bu 2026	Utf 2025	P2 2026	Bu 2026	Utf 2025
Hamnavgifter	460	463	434	0		
Hantering	34	30	30	0		
Hyror/Arrenden	0			214	197	198
Servicejänster	71	67	73	14	12	14
Kajunderhåll och övr tjänster*	56	45	80	3	2	17
Interna intäkter admin och hyra	2	2	2	36	36	33
Summa intäkter	623	608	619	266	246	261
Driftskostnader	-231	-228	-216	-99	-70	-98
Personalkostnader	-100	-96	-95	-10	-11	-9
Underhållskostnader	-50	-55	-41	-10	-5	-14
Interna kostnader admin och hyra	-38	-38	-34	-1	-1	-1
Summa kostnader	-420	-419	-386	-119	-86	-122
Rörelseresultat före avskrivningar	203	189	232	147	161	139
Avskrivningar	-140	-146	-150	-100	-97	-95
Rörelseresultat före Overhead	64	43	82	47	63	44
Overhead*	-55	-55	-53	-18	-18	-18
(Varav avskrivning Overhead)	-1	0	-1	0	0	0
Rörelseresultat före finansiella poster	8	-12	29	29	45	26
Marginal	1%	-2%	5%	11%	18%	10%

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

Verksamhetsområde Sjöfart

Passagerare

Sommaren började något svagare än vad kunderna estimerat, men återhämtade sig under juli. I stort fortsätter passagerarvolymerna att följa lagd budget. Tallink Silja satte in ytterligare ett fartyg på linjen Stockholm – Tallinn under juli, vilket blev framgångsrikt.



Tillsammans med de stora färjekunderna ser Stockholms Hamnar i dagsläget ingen tendens till att höstens volymer kommer att avvika från de budgeterade. De högre driftskostnaderna har fortsatt att kompenseras genom att flera av kunderna har något kortare tid vid kaj och längre tid ute till havs för att minska sin bränsleförbrukning.

Det nationella resandet till och från Gotland har under det första halvåret legat något under den jämförbara passagerarvolym för 2025. Bolaget räknar med att andra halvåret kommer följa ett liknande mönster. En av faktorerna för ett något mindre resandet under sommarmånaderna kan vara den massmediala uppmärksamheten kring prissättningen.

Bolaget följer marknaden och resandet noga men ser, tillsammans med kunderna, inte något alarmerande i dagsläget gällande påverkan på färjetrafiken under hösten. Tallink Siljas trafik från Kapellskär till Paldiski är fortsatt pausad i väntan på ett mer lämpligt tonnage. Stockholms Hamnar räknar inte med att trafiken kommer igång under hösten. Samtliga volymer som budgeterats på denna linje har omfördelats på deras egen trafik till Tallinn och på annan operatör.

Kryssningstrafiken följer i stort budget. Ett par anlöp har uteblivit, främst på grund av hårda vindar, men det är normalt för en säsong. Stockholm fortsätter stärka sin marknadsposition för kryssningstrafiken i Östersjön.

Gods

Sommaren har utvecklats positivt för containervolymer i Stockholm Norvik Hamn. Färjevolymerna ligger fortsatt i nivå med budget.

I Stockholm ser bolaget fortsatt en marginell ökning av den totala godsvolymen på färjorna. Bulkvolymerna ligger på en jämn nivå med budget.

I Kapellskär är de totala godsvolymererna oförändrade och i linje med budget. DFDS har tappat andelar på den estländska marknaden och har ännu inte fångat upp de volymer som tappats i samband med att Tallink Silja har förändrad trafik.

I Nynäshamn pågår flytten av Polferries/Polsca till Stockholm Norvik Hamn. Flytten beräknas vara slutförd i slutet av oktober. Godsvolymer i inom Gotlandstrafiken har varit oförändrade under sommaren 2026.

I Stockholm Norvik Hamn ser Stockholms Hamnar en mycket positiv utveckling för containervolymer. Per juni låg volymer totalt 14 procent över motsvarande period 2025. Bolaget bedömer att den positiva utvecklingen även har goda förutsättningar att fortsätta under andra halvåret 2026. Stockholms Hamnar har ännu inte sett några volymer



på järnvägsanslutningen, men det bör beaktas att denna blev tillgänglig först omkring midsommar.

När järnvägslösningen etableras fullt ut ses en potential för ytterligare intermodala volymer. När Polferries/Polsca är på plats i Stockholm Norvik Hamn ser bolaget även goda möjligheter till ökade synergier inom roro-segmentet, genom en större samlad trafik och bättre förutsättningar för effektiva godsflöden.

Innerstads- och skärgårdstrafik

Intäkterna för hamn- och skärgårdstrafiken förväntas öka något jämfört med utfallet 2025, till följd av att flertal säsongsverksamheter tillkommit under året. Prognosen ligger därmed kvar i linje med budgeterad nivå.

För fritidsfartyg och slussar beräknas intäkterna däremot minska något jämfört med utfallet 2025, men ligger fortsatt i i nivå med budget.

Även intäkterna från stillaliggande verksamheter bedöms minska jämfört med utfallet 2025, till följd av att två aktörer avvecklar sina verksamheter under 2026. Även denna förändring är i linje med lagd budget.

Sammanfattningsvis visar prognosen att segmentets totala intäkter minskar marginellt jämfört med föregående år, samtidigt som verksamheten som helhet följer budget 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 är att stärka uthyrningsarbetet, fortsätta selektiva investeringar i befintliga byggnader samt utveckla magasinmiljöerna som långsiktigt bärande delar av fastighetsportföljen.

Lokalintäkter

Intäkterna utvecklas positivt mot budget då avyttringen av Magasin 5 sker först efter årsskiftet, vilket ger en helårseffekt på lokalintäkterna under 2026.

Uthyrningen visar en stark trend. Under Q3 har tre större tillträden genomförts om totalt ca 7 400 kvm: Stockholm Parkering i Magasin 2 samt Stockholm Exergi och



Stadsbudsbolaget i Magasin 6. Intäkterna förstärks ytterligare under slutet av 2026 och början av 2027 i takt med att Bukowskis och Banijay tillträder sina ytor i Magasin 3.

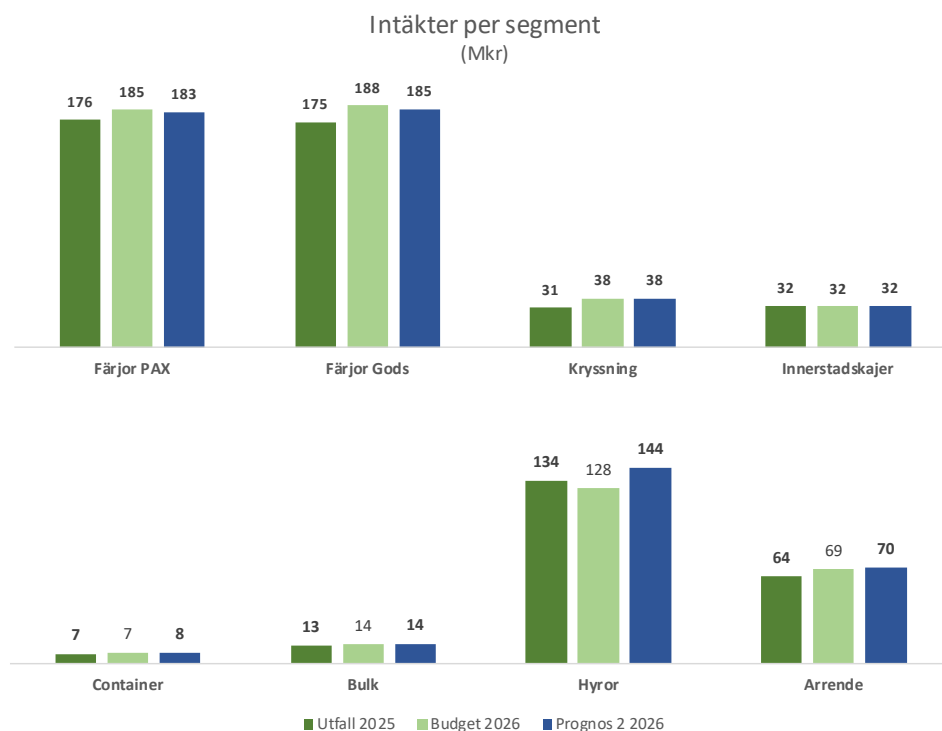
Markintäkter

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

Den totala vakansgraden har sjunkit från 14 procent och Stockholms Hamnar ser nu en vändande trend med fortsatt minskning under 2027. Exklusive lokaler med pågående hyresgäst Anpassningar beräknas vakansgraden uppgå till cirka tio procent vid slutet av 2026. Den tillfälliga ökningen från tidigare låga nivåer är kopplad till arbetet med att ställa om äldre ytor för att stärka beståndets långsiktiga konkurrenskraft.

Intäkter per segment





Ekonomisk översikt

Resultaträkning, Mkr

Koncernen

	HELÅR			TERTIAL 2		
	2026 Prognos 2	2026 Budget	2025 Utfall	2026 Utfall	2026 Budget	2025 Utfall
Hamnavgifter	460	463	434	318	304	301
Hantering	34	30	30	24	20	19
Hyror/Arrenden	214	197	198	140	132	135
Servicejänster	84	78	86	59	57	55
Övriga intäkter	46	36	86	29	23	72
Nettoomsättning	838	805	834	570	536	583
Övriga rörelseintäkter	2	0	0	1	0	0
Summa rörelsens intäkter	840	805	834	571	536	583
Underhåll	-60	-60	-55	-28	-40	-32
Driftkostnader	-347	-314	-330	-227	-226	-206
Personalkostnader	-156	-155	-147	-103	-102	-98
Summa rörelsens kostnader	-562	-529	-533	-359	-368	-336
Rörelseresultat före avskrivningar	278	276	301	213	168	247
Avskrivningar	-241	-243	-686	-154	-159	-156
Rörelseresultat	37	33	-385	59	8	90
Finansnetto	-92	-88	-109	-60	-79	-74
Resultat efter finansiella poster	-55	-55	-494	-1	-71	16

Rörelsens intäkter

Koncernens nettoomsättning uppgick per augusti 2026 till 570 miljoner kronor, vilket är 34 miljoner kronor högre än budget men 13 miljoner kronor lägre än motsvarande period föregående år. Minskningen jämfört med föregående år är främst hänförligt till en ersättning för Loudden som erhöles under 2025. Bortsett från denna ersättning ökar intäkterna för både sjöfart och fastighet jämfört med föregående år.

Nettoomsättningen för helåret 2026 prognosticeras till 838 miljoner kronor vilket är en ökning jämfört med budget om 33 miljoner kronor. Ökningen beror till största del på att budgeten beräknades utifrån att avyttring av Magasin 5 skulle ske i juli 2026, vilket nu är framskjutet till 2027. Därmed har bolaget intäkter för byggnaden ytterligare sex månader under året. Utöver ökade hyresintäkter beräknas också intäkterna för godshanteringen öka något mot budget tack vare omförhandlade avtal. Hamnavgifterna ligger däremot något lägre till följd av flytt av volymer och att KPI per oktober blev något lägre än vad som beräknats i budget. Posten övriga intäkter är tio miljoner kronor högre än budget vilket beror på ersättningar i investeringsprojekt. Ersättningen kompenserar för de avskrivningskostnader som projekten medför och därmed begränsas resultateffekten.



Rörelsens kostnader

Rörelsekostnaderna uppgick per augusti till 359 miljoner kronor, vilket är något lägre än budget men 23 miljoner kronor högre än samma period 2025.

Ökningen mot föregående år består främst av väderberoende driftkostnader som snöröjning, elavgifter och isbrytning. Kostnaderna för inhyrd personal har också ökat till följd av tillfälliga ersättningar för föräldraledighet och vakanta tjänster.

Rörelsens kostnader beräknas i prognosen för helåret till 562 miljoner kronor, vilket är en ökning från budget med 33 miljoner kronor. Till största del beror detta på att bolaget beräknade lägre arrendekostnader i budget som en följd av det planerade övertagandet av marken på Frihamnspiren från Stockholm Stad. Marköverföringen har dock skjutits fram, vilket medför högre arrendekostnader i prognosen. Utöver det förväntar sig Stockholms Hamnar ökade elkostnader samt ett ökat behov av konsulter inom områden där kompetens saknas internt i dagsläget.

Avskrivningskostnader

Avskrivningskostnaderna per augusti uppgick till 154 miljoner kronor, vilket är något lägre än föregående år och fem miljoner kronor lägre än budget.

Minskade avskrivningskostnader är till största del en effekt av den bokföringsmässiga nedskrivning som gjordes av Stockholm Norvik Hamn i bokslutet för 2025. Detta medför också att avskrivningskostnaderna på helåret beräknas bli något lägre än budget. Den reviderade prognosen för 2026 uppgår till 241 miljoner kronor.

Resultat efter finansnetto

Per augusti uppgick resultatet efter finansnetto till drygt minus en miljon kronor, vilket kan jämföras med ett resultat på 16 miljoner kronor samma period under 2025.

Koncernens resultat efter finansnetto beräknas för helåret till minus 55 miljoner kronor, vilket är samma som budget och i linje med ägarkravet för 2026.

Projekt och investeringar

De totala nettoinvesteringarna i byggnader, anläggningar och inventarier uppgick per augusti 2026 till 165 miljoner kronor. Prognosen för investeringar beräknas för helåret till 250 miljoner kronor. Detta är en sänkning av investeringsnivån med 50 miljoner kronor från budget och beror på att medel skjutits framåt i tiden, främst för projektet avseende anpassning för en myndighet, som har senarelagts.

Inom fastighetssegmentet i Stockholm genomförs ett antal större investeringsprojekt under innevarande år. Det är bland annat ett större hyresgäst Anpassningspaket i Magasin 3 på totalt 146 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 60 miljoner kronor. Projektet har minskat med 47 miljoner kronor sen budget, eftersom tidplanen har skjutits framåt så att fördelningen mellan åren har ändrats. Under 2026 slutförs också de sista delarna av projekten kopplade till Sjöfartsverkets och Stockholm Hamnars inflytt i Värtaterminalen.

På anläggningssidan genomförs under 2026 projekt för elanslutning till Stena Line och utökning av kraftförsörjningen i södra Norvik. I Stockholm genomförs reparation och tillbyggnad av spanten vid Hammarbyslussen, där bolaget delar investeringsutgifterna med trafiknämnden.

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

Ökat från budget, Mkr

Projektnr	Projektnamn	P2	Budget	Ökning
50311	INV Nytt kontor Shamn Värtaterminalen	21,1	11,5	9,6
50312	INV Shamn G-skjulet till Värtaterminalen	4,4	0,5	3,9
60319	INV Trafiklösning Masthamnen	2,5	1,0	1,5
50345	INV Nya hissar Magasin 3 frihamnen	12,3	11,0	1,3
60265	INV Kortkryptering Stockholm	1,4	0,4	1,0

Tillkommit efter budget, Mkr

Projektnr	Projektnamn	P2	Budget	Ökning
60203	INV Elanslutning Stena kaj 5 Norvik	17,4	0	17,4
60287	INV Kraftförsörjning södra Norvik	7,0	0	7,0
50374	INV Hyresgästpassning Solera magasin 3	3,7	0	3,7
60161	INV Nya slussportar Hammarby slussen	3,5	0	3,5
50279	INV Hyresgästpassning Sjöfartsverket Värtaterminalen	3,3	0	3,3
60336	INV Ställverk HSP kaj 2 frihamnen	2,0	0	2,0
50313	INV BTC till Värtaterminalen	1,4	0	1,4

Underhåll

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

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
- Brandåtgärder på Magasin 9

På Stockholms Hamns 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.

Finansiering och kassaflöde

Nettoupplåningen 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 effekten under nästa år istället. Den beräknade högre upplåningen för året samt en något högre genomsnittlig ränta medför räntekostnader på 92 miljoner kronor, en ökning om fyra miljoner kronor jämfört med budget.

Personal

Antalet månadsanställda i koncernen uppgick per sista augusti till 139 personer. Det är tre personer färre än samma period 2025, vilket beror på vakanser som har uppstått under perioden och ännu inte har tillsatts. Antalet anställda är högre per sista augusti än beräknat per sista december på grund av säsongsanställda. Vid årets slut beräknas antal månadsanställda att uppgå till 136 personer.