

Handläggare
Anna Ullberg
Telefon: 08-50829924

Till
Styrelsen

Underlag för budget 2026 med inriktning 2027-2028

Förslag till beslut

Underlag för budget 2026 med inriktning 2027-2028 godkänns

Sammanfattning

S:t Erik Markutveckling (koncern)	Utfall 2024	Budget 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028
Omsättning	239 506	246 179	308 518	412 823	444 257
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	-163 279	-171 628	-155 407	-151 082	-156 028
Av- och nedskrivningar	-63 858	-73 779	-54 026	-121 136	-148 055
Resultat före finansnetto	12 369	772	99 085	140 605	140 174
Resultat efter finansnetto	-34 010	-64 785	13 132	31 469	20 543
Investeringar	252 364	853 283	881 296	316 681	280 536

Resultat efter finansnetto år 2026 beräknas uppgå till 13 mnkr. Resultatnivån för år 2027-2028 beräknas uppgå till 31 respektive 21 mnkr per år. Resultatutvecklingen är starkt beroende av pågående projekt i Fastighets AB G-mästaren, men även av uthyrningsgrad och ränteutveckling i samtliga bolag.

Förvärv och försäljningar som ännu inte är beslutade av kommunfullmäktige ingår inte i planen för år 2026-2028.

Ärendet

Dotterbolagen inom Stockholms Stadshus AB ska under mars månad behandla ett underlag till budget 2026 med inriktning 2027-2028. Bolagens planer ingår därefter i koncernen Stockholms Stadshus ABs underlag till budget 2026 med inriktning 2027-2028. Föreliggande förslag till plan för 2026-2028 för koncernen S:t Erik Markutveckling AB utgår från bokslut 2024, budget 2025 samt kommunfullmäktiges ägardirektiv i enlighet med budget 2025.

Kort om verksamheten och dotterbolagen

S:t Erik Markutveckling AB har 18 dotterbolag, 13 fastighetsägande bolag, 3 holdingbolag och 2 förvärvsbolag. Koncernens uthyrningsbara area uppgår till ca 195 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Årsta park, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad, Frihamnen/Värtahamnen samt i innerstaden och Västberga. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde för nuvarande bestånd uppgick per årsskiftet 2024/2025 till drygt 3 000 mnkr.

Ulvsunda

Fastighets AB G-mästaren med Gjutmästaren 6 och 9 har idag ca 100 000 kvm uthyrningsbar lokalarea i fastigheten Gjutmästaren 6, som numer kallas Bryggeriet i Bromma. Bolaget har påbörjat fastighetsutveckling kring en ny inriktning i linje med framtagna detaljplan. Stockholm Vatten och Avfall AB hyr lokaler för sitt huvudkontor med moderna, flexibla och effektiva kontorslokaler, lagerlokaler och fordonsförråd.

Delar av bryggeribygnaden ska byggas om till ett idrottscentrum mm. Den nya idrottsanläggningen kommer att omfatta totalt ca 20 000 kvadratmeter med fyra fullstora idrottshallar, varav en för skolidrott och en med en publikkapacitet på ca 2 300 personer. Därutöver tillskapas ett antal lokaler för bl.a. brottning, bordtennis, cricket, boule, dans, fäktning m.m. Arbete med uthyrning av kringliggande vakanta lokaler samt re-investeringar i ny infrastruktur kommer pågå i etapper. Delar av de vakanta ytorna planeras för kulturändamål.

Den miljöskuld som finns inbyggd och kvarlämnad, sedan det bedrevs ett bryggeri i fastigheten, kommer succesivt att saneras. För tillfället utreder bolaget förutsättningarna för att installera solceller på Gjutmästaren, där det finns reservation för inflygningen över Bromma.

Fastighets AB Valsverket innehar tomträtten till Valsverket 10 i Ulvsunda med en total uthyrningsbar area om ca 16 600 kvm för lager och logistik. Lokalerna är i sin helhet uthyrda till Bauhaus med tillfällig butiksanvändning.

Fastighets AB Valsverket 7 innehar tomträtten till Valsverket 7 och **Fastighets AB Valsverket 89** innehar tomträtten Valsverket 8 & 9. Tomträtterna förvärvades i början av 2025 i samråd med exploateringskontoret. Fastigheten bedöms strategiskt viktig för staden i kommande stadsutveckling av Ulvsunda och innehavet underlättar planeringen av kommande gatustruktur. Valsverket 8 & 9 är näst intill fullt uthyrd medan Valsverket 7 är helt tomställd. Bolaget kommer verka för att försöka hyra ut lokalerna med tillfälliga hyreskontrakt.

Slakthusområdet

I Slakthusområdet innehar S:t Erik Markutveckling en tomträtt via dotterbolaget **Fastighets AB Charkuteristen**. Byggnaden innehåller ca 2 200 kvm kontor som är uthyrda till arbetsmarknadsförvaltningen. Fastigheten omfattas av ett pågående detaljplanearbete, där bolaget planerar för en byggrätt om 7 000 kvm.

Hammarby Sjöstad

Fastighets AB Godsfinkan innehar tomträtt till Godsfinkan 1 i Hammarby Sjöstad med tre sammanbyggda huskroppar för skola och kontor. Totalt omfattar fastigheten ca 8 900 kvm uthyrbar yta, varav 2 540 kvm avser skola. Bolaget har startat upp ett detaljplanarbete med avsikt att skolans lokaler ska bli planenliga samt skapa förutsättning för eventuell utökning av skolverksamhet. Ett par kontorslokaler är f.n. vakanta och uthyrningen av dessa prioriterade. Bolaget har inlett dialog med Sisab om flytt av deras huvudkontor till kontorslokalerna i Godsfinkan.

Årsta park och Norra Djurgårdsstaden

Fastighets AB Grosshandlarvägen innehar två tomträtter belägna vid Årsta park, Vasslan 4, och i Norra Djurgårdsstaden, Ängsbotten 8. Samtliga lokaler i fastigheterna är uthyrda och förvaltas för närvarande i avvaktan på förestående stadsutveckling.

Västberga

Langobardia AB innehar en tomträtt i Västberga. Uthyrbar yta uppgår till ca 4 000 kvm. Uthyrning av fastighetens vakanser är prioriterat.

Frihamnen, Värtahamnen och innerstaden

Fastighets AB Kylrummet innehar byggnaderna Banankompaniet och Magasin 1 på ofri grund i Frihamnen. Magasin 1 har en uthyrningsbar area om ca 7 800 kvm kontor och lager. Banankompaniet har en uthyrningsbar area om ca 4 000 kvm lager och kontor. Båda fastigheterna är fullt uthyrda. Lokalerna i Banankompaniet är sedan 2023 uthyrda till en aktör inom kultur- och eventverksamhet.

S:t Erik Tullhusen AB äger två byggnader på ofri grund på Stadsgårdskajen och tre byggnader på Skeppsbron med en uthyrningsbar area om totalt ca 23 000 kvm. Byggnaderna innehåller Fotografiska museet, kulturverksamhet och restauranger. Bolaget har återupptagit planarbete på Skeppsbron med inriktning på att befästa nuvarande verksamhet i byggnaderna. Samtliga lokaler är fullt uthyrda.

Fastighets AB Flanören äger fyra byggnader på ofri grund på Norr Mälarstrand, Blasieholmen och Strandvägen. Byggnaderna har en uthyrningsbar area om totalt ca 2 200 kvm och innehåller restaurang, kontor mm.

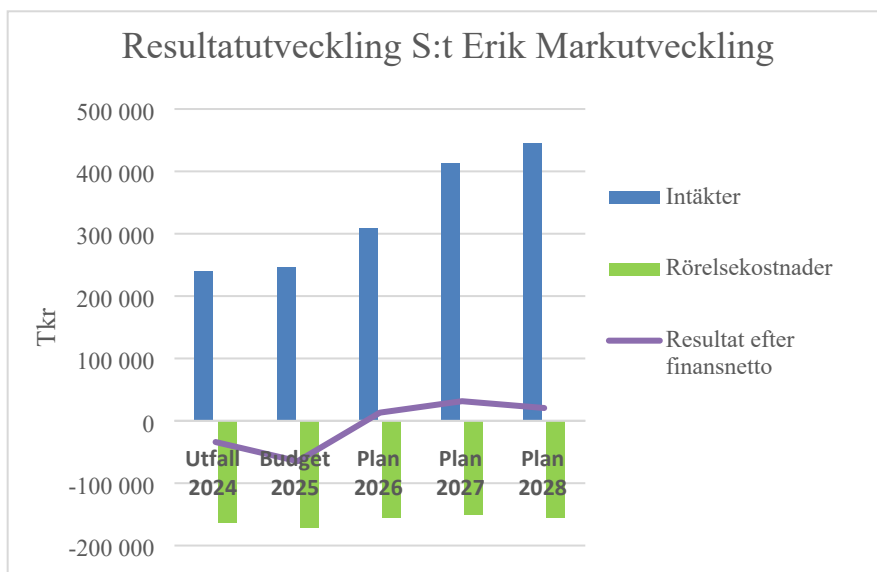
S:t Erik Frihamnen AB äger 18 byggnader på ofri grund i Frihamnen och Värtahamnen med en total uthyrningsbar area om ca 5 300 kvm lager, kontor mm. Byggnaderna planeras inom 5-10 år överlåtas vidare till exploateringsnämnden för att ingå i stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden. Uthyrning av uppkomna vakanser på tillfälliga hyreskontrakt är prioriterat.

Fastighets AB Hamburg innehar den bebyggda tomträtten Hamburg 3 med ca 5 000 kvm kontor. Bolaget har tecknat avtal med Norms and Friends AB om 3 250 kvm, som avser öppna upp en kulturevent och utställningsverksamhet med inriktning på Queer historia under våren 2025. Kvar återstår endast ca 700 kvm vakanta kontorsytor. Utbildningsförvaltningen har bedömt fastigheten olämplig för kommande skolverksamhet i området. Bolaget för dialog med exploateringskontoret kring lämplig användning och inriktning av fastigheten i kommande stadsutveckling.

Ekonomi

S:t Erik Markutveckling (koncern)	Utfall 2024	Budget 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028
Omsättning	239 506	246 179	308 518	412 823	444 257
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	-163 279	-171 628	-155 407	-151 082	-156 028
Av- och nedskrivningar	-63 858	-73 779	-54 026	-121 136	-148 055
Resultat före finansnetto	12 369	772	99 085	140 605	140 174
Resultat efter finansnetto	-34 010	-64 785	13 132	31 469	20 543
Investeringar	252 364	853 283	881 296	316 681	280 536

Resultat efter finansnetto år 2026 beräknas uppgå till 13 mnkr. Resultatnivån för år 2027-2028 beräknas uppgå till 31 respektive 21 mnkr per år. Resultatutvecklingen är starkt beroende av pågående projekt i Fastighets AB G-mästaren, samt av uthyrningsgrad och ränteutveckling i samtliga bolag.



Intäkter

Omsättningen för år 2026 beräknas uppgå till 309 mnkr, varav merparten är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren (93 mnkr), S:t Erik Tullhusen AB (42 mnkr) och S:t Erik Frihamnen AB (37 mnkr). Plan 2027-2028 baseras på att samtliga fastigheter bibehålls och befintliga hyresgäster stannar kvar enligt avtal med vissa justeringar efter omförhandling och hyresgäst Anpassningar. Under hösten 2026 beräknas idrotten flytta in i Fastighets AB G-mästaren, vilket förväntas öka omsättningen. Övriga lokaler i Fastighets AB G-mästaren förväntas hyras ut successivt under treårsperioden.

Kostnader

Rörelsekostnaderna beräknas år 2026 uppgå till 155 mnkr. Driftskostnaderna, 138 mnkr, består främst av kostnader för el, värme, fastighetsskatt/tomträttsavgälder samt fastighetsförvaltning/fastighetsskötsel. Under år 2025-2026 beräknas driftskostnaderna successivt öka.

Kostnader för reparationer och underhåll planeras uppgå till 17 mnkr för år 2026. Större delen av underhållskostnaderna avser kostnader som staden påför bolaget för upprustning och iordningställande av de parker som kommer att övergå till staden. För år 2027 och 2028 beräknas underhållskostnaderna stabiliseras på en nivå om ca 8 mnkr. Ca 5 mnkr/år utgörs av löpande underhåll under samtliga tre år. De underhållsåtgärder som planeras under treårsperioden avser främst inre och yttre underhåll, energieffektiviseringar och markåtgärder. I flera av bolagets fastigheter planeras utbyte av armaturer till LED.

Under 2026 förväntas bolaget flytta sin verksamhet till Frihamnen. Bolaget bedömer inte att det kommer att påverka kostnaderna nämnvärt.

Koncernens **av- och nedskrivningar** beräknas uppgå till 43 mnkr år 2026. Att nivån beräknas vara lägre än utfall 2024 och budget 2025 beror på att utträngning av de delar av fastigheten Gjutmästaren 6 som behöver rivas för att möjliggöra Idrottscentrum sker under 2024 och 2025. Avskrivningarna beräknas sedan öka 2027 och 2028 i takt med pågående projekt färdigställs och aktiveras.

De **koncernjusteringar** som belastar resultatet består av avskrivningar på övervärden som under perioden 2026-2028 beräknas uppgå till ca 11 mnkr per år.

Budgeterat **finansnetto** baseras på prognos från Stockholms stads stadsledningskontor med en utlåningsränta om 2,7%, 2,9% resp 2,9% för treårsperioden.

Investeringar

Investeringar under perioden 2026-2028 beräknas uppgå till 1 478 mnkr, varav 1 363 mnkr avser investeringar i Fastighets AB G-mästaren.

Bolaget har påbörjat fastighetsutveckling kring en ny inriktning i linje med framtagna detaljplan. Omvandlingen av fastigheten Gjutmästaren 6, gamla Pripps bryggeri, är den första etappen i planläggningen av Bällsta hamns södra del. Fastigheten, med populärnamnet Bryggeriet i Bromma, utvecklas nu till en central mötesplats för bland annat idrott och kultur, upplevelser, kontor och handel. Arbetena startade under 2024 och området kommer att utvecklas etappvis flera år framöver.

Byggnaden är i huvudsak tomställd och den tidigare volymhandeln har flyttat ut. Fastighetens byggnader är uppförda 1970 och de infrastrukturella delarna har nått sin tekniska livslängd. De är dessutom inte anpassade för den användning den nya detaljplanen medger. Det krävs stora investeringar i vatten, avlopp, fjärrvärme, el samt styr- och regler. För att ha möjlighet att hyra ut lokaler kommer de även behöva hyresgäst Anpassas.

Bolaget kommer även investera i hyresgäst Anpassningar i övriga dotterbolag för anpassning och renovering av lokaler inför förnyelse av hyresavtal och nyuthyrning. Utöver detta kommer Fastighets AB Godsfinkan, Fastighets AB Charkuteristen och S:t Erik Tullhusen fortsätta investera i detaljplanearbeten under 2026.

Samtliga föreslagna investeringar är strategiska och nödvändiga för att säkerhetsställa uthyrningsgraden och därmed bibehålla bolagets nettointäkter på längre sikt.

Förslag till fastighetsförvärv kommer löpande prövas utifrån förvärvsstrategin. Förvärv och försäljningar som ännu inte är

beslutade av kommunfullmäktige ingår inte i planen för år 2026-2028.

Bakgrund – nu gällande ägardirektiv 2025-2027

Enligt ägardirektiven ska bolaget:

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

- i samarbetet med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden söka strategiska projekt och förvärv för stadens framtida behov
- vid behov stödja fastighetsnämnden och stadens övriga nämnder och bolagsstyrelser i samband med försäljning och utveckling av fastigheter

S:t Erik Markutveckling AB	2024	2025	2026	2027
Resultat efter finansnetto, mnkr	-56	-65	-3	-41
Investeringar, mnkr	-504	-853	-757	-314

Kommunfullmäktiges indikatorer

KF:s mål för verksamhetsområdet	Indikator	KF:s årsmål 2025	KF:s årsmål 2026	KF:s årsmål 2027
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	Elproduktion baserad på solenergi	9 500 MWh	10 700 MWh	11 600 MWh
	Köpt energi i stadens organisation	1 735 GWh	1 720 GWh	1 7150 GWh
Obligatorisk nämndindikator				
	Relativ energianvändning	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
	Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar				
Obligatorisk nämndindikator				
	Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
2.4 Stockholmsbornas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer				

Obligatorisk nämndindikator				
	Andel avslutade bygg- och anläggnings-entreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggsvaru-bedömningen	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb				
Obligatorisk nämndindikator				
	Antal tillhandahållna platser för feriejobb	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
	Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb	Aktivt Medskapandeindex	83	83	84
Obligatorisk nämndindikator				
	Sjukfrånvaro	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
	Sjukfrånvaro dag 1-14	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
KF:s mål för verksamhetsområdet	Indikator	KF:s årsmål 2025	KF:s årsmål 2026	KF:s årsmål 2027
3.5 Hög beredskap och stark rådgivning ska råda i alla verksamhets-områden	Andel avtal där uppföljning genomförts	82 %	83 %	84 %
	Andel elektroniska inköp	70 %	71 %	72 %

Kommunfullmäktiges aktiviteter

Följande aktiviteter ska leda till att kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet och inriktningsmål uppnås.

Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatsomställning

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, Stockholms Stadshus AB och S:t Erik Markutveckling AB, och i samråd med Region Stockholm, näringslivet, akademien och lokala och nationella initiativ inom området fortsätta att utreda förutsättningarna och planera för etablering av ett storskaligt återbruk av byggmaterial i regionen (2.1)	2025-01-01	2025-12-31
Serviceämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och S:t Erik Markutveckling AB, och i samråd med arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB planera för etablering av en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter och i första hand pröva att driva verksamheten i egen regi (2.1)	2025-01-01	2025-12-31

Strategier

För att lyckas med bolagets uppdrag att förvalta fastighetsbolag och fastigheter med så god avkastning som möjligt med hänsyn till kommande stadsutveckling och för att följa kommunfullmäktiges ägardirektiv i övrigt kommer följande strategier att användas:

1. Fokus på utveckling och projekt.
2. En effektiv fastighetsförvaltning som bidrar till nöjda hyresgäster.
3. Lokalanvändning inriktad mot handel, kontor samt lager och distribution.
4. Underhållsinsatsernas omfattning präglas av att vissa av fastigheterna har begränsad livslängd.
5. God framförhållning inför framtida stadsutveckling, där uthyrning alltid sker med hänsyn till förestående stadsutveckling.
6. Aktiv roll i stadsutvecklingsprojekt i de områden där bolagets fastigheter är belägna.
7. Tillsammans med andra berörda aktörer aktivt söka strategiska projekt och förvärv för stadens långsiktiga utveckling.

S:t Erik Markutvecklings bidrag till stadens inriktningsmål kommer att redovisas i budget 2026 enligt stadens ILS-system.

Konsekvenser för S:t Erik Markutveckling av andra förändringar än de som redovisats ovan har inte beaktats i föreliggande underlag till budget 2026 och plan 2027-2028.

Daniel Roos
VD

Bilagor

1. treårsplan 26-28 moderbolaget
2. treårsplan 26-28 koncernen

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Daniel Roos, VD

Datum

2025-03-19