

**Handläggare**  
Anna Ullberg  
Telefon: 08-50829924

**Till**  
Styrelsen 2025-12-05

## Budget och verksamhetsplan 2026

### Förslag till beslut

1. Styrelsen godkänner förslag till budget och verksamhetsplan för 2026 inklusive bilagor.
2. S:t Erik Markutvecklings lånelimit 2026 uppgår till 4900 mnkr.

### Bakgrund

Finansborgarrådet presenterade den 8 oktober 2025 sitt förslag till budget för Stockholms stad år 2026 med inriktning för åren 2027–2028. Beslut kring budgeten fattades i samband med kommunfullmäktiges budgetdebatt den 18–19 november 2025.

Dotterbolagen inom koncernen Stockholms Stadshus ska rapportera in sina budgetar till moderbolaget. Budgeten ska beakta ägardirektiv från kommunfullmäktige och utgöra underlag till koncernen Stockholms Stadshus AB:s budget.

Utifrån visionen ”En öppen och demokratisk stad” redovisas i finansborgarrådets förslag till budget tre inriktningsmål:

1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden.
  - *Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.*
  - *Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan.*
  - *Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst.*
  - *Stockholm ska vara en bra stad att åldras i med god omsorg och stor trygghet.*
  - *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv.*
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning.
  - *Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring.*
  - *Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar.*
  - *Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar.*
  - *Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.*

3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla
- *Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd.*
  - *I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.*
  - *I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.*
  - *Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.*
  - *Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden.*
  - *Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser.*
  - *Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt.*

Detta förslag till budget innehåller, med utgångspunkt i ovan redovisade mål, kostnader, intäkter och strategier för de fastigheter och bolag som S:t Erik Markutveckling med dotterbolag äger per 2025.

Förvärv och försäljningar som ännu inte är beslutade av kommunfullmäktige ingår inte i budget 2026. I budget 2026 har därmed inga förvärv eller försäljningar av fastigheter/bolag beaktats.

## Ärendet

### Ägardirektiv för 2026–2028

Bolaget ska under målet ”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.
- inleda avyttringen av idrottscentret Gjutmästaren 6 till fastighetsnämnden. Avyttringen ska ske i nära dialog mellan parterna samt kommunstyrelsen och idrottsnämnden i syfte att säkerställa en långsiktigt hållbar förvaltning inom ramen för stadens interna hyresmodell.

S:t Erik Markutveckling AB	2025	2026	2027	2028
Resultat efter finansnetto, mnkr	-65	-36	-21	6
Investeringar, mnkr	-853	-1 036	-453	-307

## Kommunfullmäktiges indikatorer

KF:s mål för verksamhetsområdet	Indikator	KF:s årsmål 2026	KF:s årsmål 2027	KF:s årsmål 2028
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring*				
	Köpt energi i stadens organisation	1 675 GWh	1 650 GWh	1 625 GWh
<i>Obligatorisk nämndindikator</i>				
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	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
<i>Obligatorisk nämndindikator</i>				
2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer	Andel avslutade bygg- och anläggnings-entreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvaru-bedömningen	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
<i>Obligatorisk nämndindikator</i>				
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb	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	82	82	82
<i>Obligatorisk nämndindikator</i>				
	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
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts	95 %	96 %	97 %
	Andel elektroniska inköp	75 %	76 %	77 %
<i>Obligatorisk nämndindikator</i>				
	Andel upphandlingar som innehåller krav på arbetsrättsliga villkor	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse

## Kommunfullmäktiges aktiviteter

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

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Servicesnämnden 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 Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB etablera en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter och i första hand pröva att driva verksamheten i egen regi (2.1)	2026-01-01	2026-12-31

Bolagets mål och uppgifter enligt finansborgarrådets förslag till budget 2026:

- Bolagets uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i avvaktan på omvandling av fastigheterna till bostäder, arbetsplatser och andra ändamål i enlighet med stadens stadsutveckling.
- Bolagets ska löpande pröva förslag till förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga stadsutveckling. Under perioden inriktas verksamheten på förvaltning, uthyrning och utveckling till så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till stadens utveckling. Bolaget ska i samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden fortsätta att söka strategiska utvecklingsprojekt och förvärv för stadens framtida behov.
- Bolaget ska öka sin egenfinansieringsgrad.

S:t Erik Markutvecklings bidrag till stadens övergripande mål redovisas via systemet för Integrerad Ledning och Styrning, ILS. Rapport återfinns i bilaga 3.

### Verksamheten

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag vid årsskiftet 2025/2026 cirka 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.

För närvarande finns vissa vakanser i bolagets fastigheter, där uthyrningsarbete sker med hänsyn till förestående stadsutveckling.

### S:t Erik Markutvecklings dotterbolag

#### *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 bryggeribyggnaden 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. Tomträtten 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 7 är till stora delar tomställd och bolaget kommer verka för att hyra ut lokalerna med tillfälliga hyreskontrakt.

**Fastighets AB Valsverket 89** innehar tomträtten till Valsverket 8 & 9. Tomträtterna förvärvades i början av 2025 i samråd med exploateringskontoret. Fastigheterna bedöms strategiskt viktiga för staden i kommande stadsutveckling av Ulvsunda och innehavet underlättar planeringen av kommande gatustruktur. Valsverket 8 & 9 är näst intill fullt uthyrda.

#### *Slakthusområdet*

**Fastighets AB Charkuteristen** innehar tomträtten till Isterbandet 6 i Slakthusområdet. 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 Sjästad*

**Fastighets AB Godsfinkan** innehar tomträtt till Godsfinkan 1 i Hammarby Sjästad 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.

Bolaget har tecknat avtal med Sisab om flytt av deras huvudkontor till kontorslokalerna i Godsfinkan, samt överenskommelse om kommande överlåtelse av fastigheteten till Sisab. Överlåtelse av Fastighets AB Godfinkan har inte beaktats i budget 2026 då beslut i Kommunfullmäktige ej vunnit laga kraft.

#### *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. Kontinuerligt uthyrningsarbete fortgår av befintliga samt över tiden tillkommande vakanser.

#### *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 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. Bolaget har inlett dialog med staden kring tillänkta etableringen av Förintelsemuseet i Tullhus Blasieholmen.

**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 överlätas 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 början av 2026. Befintlig hyresgäst Newton har sagt upp sitt hyresavtal för avflyttning. Arbete med att hitta ny hyresgäst till den lokalen samt övrig ca 700 kvm vakant kontorsyta har inletts. 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.

## Synpunkter och förslag

### 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.

### Budget 2026

Föreliggande förslag till budget för år 2026 för moderbolaget och koncernen S:t Erik Markutveckling AB utgår från upprättad treårsplan samt resultatkrav 2026 i enlighet med finansborgarrådets förslag till budget för Stockholms stad 2026.

Koncernens resultat efter finansnetto, exklusive realisationsresultat, budgeteras till -36 121 tkr, vilket är i linje med det av kommunfullmäktige föreslagna resultatkravet om -36 mnkr.

Förslag till fastighetsförvärv kommer löpande prövas utifrån förvärvsstrategin.

Förvärv och försäljningar som ännu inte är beslutade av kommunfullmäktige ingår inte i budget 2026. I budget 2026 har därmed inga förvärv eller försäljningar av fastigheter/bolag

beaktats.

I budget har bolaget bedömt utlåningsräntan till 2,84% i enlighet med stadens prognos. Vidare antar bolaget att befintliga hyresgäster fullföljer kontrakt och att inga ytterligare större behov av reparationer och underhåll uppkommer, annat än vad som rimligen kan förutses och anges nedan.

För koncern och moderbolag redovisas resultaträkning i bilaga. Övriga eventuella förändringar i bolagets och koncernens verksamhet har inte beaktats i denna budget.

<b>Sammanfattning</b>	<b>Budget 2026 (kkkr)</b>	Prognos 2025 (kkkr)
Omsättning	<b>268 004</b>	237 209
Rörelsens kostnader	<b>-161 732</b>	-159 421
<b>Resultat efter finansnetto:</b>	<b>-36 121</b>	<b>-48 377</b>
Investeringar:	<b>1 035 715</b>	726 057

## Intäkter och kostnader

### Koncernen

Koncernens omsättning beräknas 2026 uppgå till 268 mnkr, fördelat enligt följande:

- Fastighets AB G-mästaren: 65 mnkr
- S:t Erik Tullhusen AB: 40 mnkr
- S:t Erik Frihamnen AB: 35 mnkr
- Fastighets AB Kylrummet: 31 mnkr
- Fastighets AB Grosshandlarvägen: 22 mnkr
- Fastighets AB Valsverket: 21 mnkr
- Fastighets AB Godsfinkan: 19 mnkr
- Fastighets AB Flanören: 10 mnkr
- Fastighets AB Hamburg: 7 mnkr
- Langobardia AB: 7 mnkr
- Fastighets AB Charkuteristen: 6 mnkr
- Fastighets AB Valsverket 89: 3 mnkr
- Fastighets AB Valsverket 7: 1 mnkr
- S:t Erik Markutveckling AB: 1 mnkr

Intäkter baseras främst på befintliga hyresavtal.

Rimlighetsbedömning har gjorts avseende tomma lokaler och möjligheterna att hyra ut dessa.

Koncernens rörelsekostnader exklusive avskrivningar budgeteras till 162 mnkr, varav 141 mnkr avser driftskostnader. Stora enskilda poster inom driftskostnaderna utgörs av elkostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, värmekostnader, fastighetsskötsel och förvaltning.

Underhållskostnaderna budgeteras till 21 mnkr, varav löpande underhåll är beräknat till 5 mnkr och planerat underhåll till 16 mnkr. Planerade underhållsåtgärder utgörs främst av kostnader som staden



påför bolaget för upprustning och iordningställande av de parker som kommer att övergå till staden. Därutöver budgeteras för utbyte av befintlig belysningsarmatur till LED, markarbeten såsom asfaltering och generellt underhåll av belagda ytor och mark, samt OVK-åtgärder.

Till följd av stadens regelverk för finansiell hantering sker all in- och utlåning i koncernen via moderbolagets interna koncernkonto (checkräkningskredit) i staden. Budgeterat finansnetto år 2025 uppgår till -84 mnkr och är beräknat utifrån Stadens prognos om en utlåningsränta om 2,84%.

Investeringar budgeteras till 1036 mnkr och består främst av 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 hyresgästanpassas.

Bolaget kommer även investera i hyresgästanpassningar i flera 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.

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

Sammanfattningsvis uppgår investeringarna till:

- Fastighets AB G-mästaren: 805,0 mnkr
- Stockholm Norra Station AB: 139,0 mnkr
- Fastighets AB Godsfinkan: 62,0 mnkr
- Langobardia AB: 13,1 mnkr
- S:t Erik Tullhusen AB: 4,9 mnkr
- Fastighets AB Kylrummet: 4,8 mnkr
- Fastighets AB Grosshandlarvägen: 3,4 mnkr
- Fastighets AB Flanören: 1,5 mnkr
- Fastighets AB Valsverket 7: 0,8 mnkr

- Fastighets AB Hamburg: 0,8 mnkr
- S:t Erik Frihamnen AB: 0,3 mnkr
- Fastighets AB Charkuteristen: 0,1 mnkr
- **Totalt: 1 035,7 mnkr**

Bolagets upplåning via stadens koncernkonto budgeteras till 3 547 mnkr vid utgången av år 2026. Till följd av nyinvesteringar och flödesvariation i bolagets rörelsekapital under året, föreslås att koncernens limit för upplåning uppgår till 4 900 mnkr.

### **Moderbolaget S:t Erik Markutveckling**

Moderbolagets intäkter består av främst av intäkter från dotterbolagen avseende vidarefaktureringskostnader av gemensamma konsultkostnader.

Moderbolagets kostnader utgörs främst av finansiella kostnader och personalkostnader. Övriga kostnader avser bland annat konsultkostnader och lokalkostnader. Bolaget har i budget 2026 tagit höjd för ytterligare rekrytering/konsultstöd med anledning av hög arbetsbelastning.

Daniel Roos  
VD

### **Bilagor**

1. Budget 2026 koncern
2. Budget 2026 moderbolag
3. Verksamhetsplan 2026
4. Innovationssatsningar 2026
5. Ledningens genomgång 2025
6. Limitäskande 2026

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Daniel Roos, VD

**Datum**

2025-11-26