

Förvaltningsrapport 2025 S:t Erik Markutveckling

S:t Erik Markutveckling har vid årsskiftet 2025/26 tretton fastighetsägande dotterbolag. I denna förvaltningsrapport ger bolaget en redovisning av de viktigaste förvaltningshändelser som skett i de olika bolagen under år 2025.

1. Fastighets AB Charkuteristen

Fastighets AB Charkuteristen innehar tomträtten till Isterbandet 6 i Slakthusområdet. Byggnaden innehåller cirka 2 200 kvm kontorslokaler och är fullt uthyrd till arbetsmarknadsförvaltningen.

Hyresgästen har i avstämning med bolaget efterfrågat klarhet kring framtiden. Verksamheten anser att de kan hantera störningar i området om de garanteras att kunna sitta kvar långsiktigt. Om inte, föredrar de att redan nu hitta andra lokaler. Bolaget har meddelat att man kan uttala sig om framtidsutsikterna först efter dialog med exploateringskontoret skett gällande villkor i exploateringsavtal.

Pågående detaljplanearbete har varit på samråd i första kvartalet 2025, och förväntas kunna antas under 2026. Tidplan för möjlig försäljning bedöms ett antal år bort utifrån rådande marknadsläge.

2. S:t Erik Tullhusen AB

S:t Erik Tullhusen AB äger byggnaderna Stora Tullhuset och Stadsgårdsterminalen på Stadsgårdskajen samt Tullhus 1-3 på Skeppsbron. Byggnaderna innehåller bl. a restauranger och Fotografiska Museet. Stadsgårdsterminalen används för kulturverksamhet. Marken upplåts med arrende.

Förvaltning har inlett samtal med samtliga hyresgäster i Tullhus 1-3 på Skeppsbron gällande arbetet med den nya detaljplanen, samt dess inverkan den förväntas få på verksamheterna. I Tullhus 1 utreder förvaltningen framtagna föreslagna koncept för nuvarande lagerlokalsytan, och konvertering till kommersiellt nyttjande.

I Tullhus 2 har bolaget tillsammans med Ellevio utrett möjligheterna att flytta befintligt ställverk inom byggnaden, till ett mer fördelaktigt läge för flera parter. Kostnaderna bedöms dock vara för stora, och Ellevio har inte visat tillräckligt stort intresse att investera i en flytt. Så utgångspunkten är att den blir kvar i sitt nuvarande läge. Tullhus 2 är den byggnad som förväntas få störst påverkan av nya detaljplanen, då en hel del utvändiga funktioner

måste göras plats för invändigt, såsom sophantering. Även hyresgästernas nuvarande uteserveringar kan komma att påverkas gällande sin utformning.

Bolaget har avropat projektledare från Novier, som under hösten utreda underhållsbehov, och förbereda planering för upphandling och utförande av dessa. Underhållsprojekt bedöms tidigast kunna startas under 2027.

Bolaget har haft möten med Fotografiska under året tillsammans med exploateringskontoret och SL gällande hyresgästens synpunkter på tillgängligheten från Slussen till Stora Tullhuset, efter att den tillfälliga bussterminalen flyttades till ytan mellan Stora Tullhuset och Stadsgårdsterminalen. Tyvärr är det av utrymmesskäl svårt att skapa bättre lösning än nuvarande. Exploateringskontoret har satt upp områdeskartor med hänvisning samt målat hänvisningssträck längs marken för att försöka förbättra situationen.

I Stadsgårdsterminalen har bolaget arbetet med att få slutbesked för bygglovsansökan om ändrad användning. Bygglovsprocessen har varit tidskrävande, med många tekniska frågeställningar som har behövts bemötas. Tekniskt samråd har utförts under hösten.

Under vintern har bergvärmepumparna i Stora Tullhuset ersatts med nya.

Bolaget har återupptagit arbetet med detaljplanen, och startat upp arbetet med Stadsbyggnadskontoret. Arkitekt har avropats för att bistå med planritningar som möter de planmässiga förutsättningar.

3. Fastighets AB Flanören

Fastighets AB Flanören äger byggnaderna Orangeriet på Norr Mälarstrand, Tullhuset på Blasieholmen samt Celsinghuset och en glasskiosk på Strandvägskajen.

Byggnaderna innehåller restauranger samt ett platskontor åt Storstockholms Lokaltrafik. Marken upplåts med arrende på Norr Mälarstrand och Blasieholmen. På Strandvägen ligger byggnaderna på allmän platsmark varför bolaget erhållit tidsbegränsad allmänplatsupplåtelse för dessa.

I stuvaren har planering för utbyte av ventilationsaggregat utförts under året, som planeras utföras under våren 2026. Utbytet av aggregatet har ansetts nödvändigt för att kunna erhålla godkänd OVK för byggnaden.

Bolaget har informerats av SL, hyresgäst i Tullhus Blasieholmen att de planerar avveckla sig under hösten 2026. Överenskommelse om förlängning av hyresavtal till slutet av oktober har signerats. Staden har initierat processen för etablering av förintelsemuseet i byggnaden, och processen för en avyttring av byggnaden till fastighetskontoret inleds direkt i början av 2026.

Bolaget har tecknat avtal med caféaktör, som planerar öppna café i den tidigare lagerlokalen i Glasskiosken. Verksamheten har skickat in bygglovsansökan för ändrad användning. Planerad öppning bedöms till våren 2026.

4. S:t Erik Frihamnen AB

S:t Erik Frihamnen AB äger 17 byggnader i Frihamnen samt Kommunalhuset i Värtahamnen. Byggnaderna kommer att förvaltas under 5–10 år för att därefter överlåtas till exploateringsnämnden för att ingå i stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden.

Byggnaderna innehåller bland annat kontor, lager samt padel. Marken upplåts med arrende.

Bolaget har under året tillsammans med Stockholms Hamnar arbetat fram tillräckligt tillförlitligt underlag för att kunna reglera elförbrukningen för byggnaderna i Frihamnen. Fakturering har ställts ut avseende perioden 2021(maj)-2024. Magasin 7 bedöms fortfarande inte tillförlitlig gällande underlaget och har därav avvaktas.

Under året har ett antal nya hyresavtal tecknats, där Hus BT och Hus G hyrts ut i sin helhet, samt uppkommen vakans i Hus E hyrts ut. Även i Kommunalhuset har samtliga vakanser hyrts ut.

Bolaget har tecknat hyresavtal med kulturaktör i gymnastikhallen i Hus F, för etablering av en cirkusnod. Noden kommer samverka med Frihamnstorget intill.

Under året har bolaget tillsammans med exploateringskontoret förlängt samtliga arrendeavtal till 31 december 2031. Det skapar bättre tidshorisont för att kunna teckna nya uthyrningar, samt ger lite tidsmässig trygghet för sittande hyresgäster.

5. Fastighets AB Kylrummet

Bolaget äger byggnaden Banankompaniet i Frihamnen med sammanlagd uthyrningsbar area på ca 3 680 kvadratmeter kontor och lager. Bolaget äger även byggnaden Magasin 1 med kontor och lager om totalt ca 7 825 kvm. Marken upplåts med arrende.

I början av året uppdagades en vattenskada i Peaks lokaler, orsakat en läckande diskmaskin. Dessvärre blev skadorna ganska omfattande. Kostnaden hamnar på fastighetsägaren, då hyresgästen inte anses agerat försumligt. Skadan anmäldes till försäkringsbolaget, men översteg inte självrisken.

Under sommaren har taket på Banankompaniet lagts om, efter tidigare problem med läckande vatten. I projektet har solcellerna fått demonteras, och efter utbyte av tätskikt återmonteras. Även taket på Magasin 1 har under sommaren målats om. Försiktighetsåtgärder för att undvika färgstänk på omkringliggande bilar etc. har vidtagits. Bägge projekten flöt på bra, och höll sig inom budget.

Bolaget har träffat överenskommelse med hyresgästen B-K som innefattar en sänkt garantihyra, men möjlig högre omsättningshyra. Hyresgästen upplever att det varit en tuffare marknad, inte minst orsakat av konjunkturen. Vid omtaxering har skatteverket beslutat att huset skall klassas som hyreshusenhet, vilket ökat taxeringsvärdet nämnvärt. Bolaget har tillsammans med hyresgästen tagit in skattekonsult för att överklaga beslutet.

I Magasin 1 har bolaget träffat överenskommelse om förtida frånträde för hyresgästen Banijay, som önskat samlokalisera sig i Stockholm Hamnars Magasin 3. Ur stadens perspektiv är det gynnsamt att de blir kvar i området. Under sommaren blev Uppsala auktionskammare uppköpta av Stockholm auktionsverk. Bolaget har inlett dialog med Stockholm auktionsverk om utökning av förhyrning avseende kommande vakans efter Banijay.

6. Fastighets AB Hamburg

Bolaget innehar tomträtten till Hamburg 3 i Värtahamnen som är bebyggd med en kontorsbyggnad om ca 5 000 kvm med inslag av restaurang och utbildning i bottenvåningen. Förvärvet syftade initialt till att möjliggöra för en skola, men inriktningen är nu en kommande rivning för att skapa en större sammanhängande byggrätt.

Bolaget har inledningsvis under året arbetet tillsammans med hyresgästen för att kunna erhålla startbesked på inskickat bygglov. Startbesked erhöles strax innan sommaren. Hyresgästen har efter sommaren inlett anpassning av förhyrda lokaler, vilket sker i etapper. Innan årsskiftet har restauranglokaler och klubblokaler i bottenplan kunna öppnats upp efter erhållet slutbesked. Att kunna öppna etappvis har varit en förutsättning för hyresgästen för att kunna få loss finansiering. Nästa etapp avseende eventytor på plan 3 förväntas kunna öppnas i början av 2026.

Hyresgästen Newton har inkommit med uppsägning av deras hyresavtal för avflyttning sommaren 2026. Bolaget har inlett uthyrningsarbete, och för dialog med intressent som förväntas kunna ha utbyte med Norms.

7. Langobardia AB

Langobardia AB innehar tomträtten Dikesrenen 18 i Västberga med kontor och lager om ca 4 000 kvm.

Förvaltningen har under året fört skarpa förhandlingar med Polisen gällande etablering av garage i källarlokalen. Dessvärre meddelade Polisen att de väljer att avstå, då verksamhetens behov av lokalytor har växt efter förändrade besked. Uthyrningsarbetet kommer få ta ett omtag, med förhoppning att hitta annan intressent under 2026.

Under året har mindre åtgärder för att försöka reducera ljud från hunddagiset utförts. Det har tyvärr inte gett tillräckligt resultat. Förvaltning ser över om omflyttning av störningskänsliga verksamheter kan vara ett alternativ.

Förvaltningen har bytt ut belysning till LED i allmänna ytor, samt hyresgästytor där ansvar ligger på hyresvärd. Projektet med invändigt stambyte har fått skjutits fram, då nya förvaltningen velat skaffa sig bättre kännedom om behoven och omfattningen.

8. Fastighets AB Godsfinkan

Fastighets AB Godsfinkan innehar en tomträtt i Hammarby Sjöstad med totalt ca 8 900 kvm uthyrbar area, varav 2 540 kvm avser skola.

Under första halvåret har ILT Inläsningstjänst AB, AF Bygg Öst AB och Four-FM frånträtt sina lokaler, i ett led att frigöra lokalytor till Sisabs kommande huvudkontor.

Bolaget har tecknat nya hyresavtal med Arbetsmarknadsförvaltningen samt Bokföringsbyrån om omflyttning av lokaler i byggnaden, för att möjliggöra sammanhängande ytor för Sisab. Upphandling för anpassning av de nya lokalerna har gjorts genom förnyad konkurrensutsättning på befintligt ramavtal, där Byggkoncept AB tilldelats entreprenaden. Ombyggnationen slutfördes under hösten och hyresgästerna har tillträtt de nya lokalerna.

Bolaget har tecknat hyresavtal med Sisab avseende samtliga kvarvarande vakanta kontorsytor. Hyresavtalet har godkänts av respektive bolagsstyrelser. Upphandling av hyresgäst Anpassningsentreprenad har utförts, där

entreprenadkontrakt tecknats med Vaner AB. Anbud ligger inom uppskattad kostnadskalkyl. Ombyggnationen har påbörjats under hösten.

Bolaget har tecknat ett aktieöverlåtelseavtal med SISAB avseende förvärv av Fastighets AB Godsfinkan med tillträde i 2026 i samband med färdigställande av SISAB nya huvudkontor.

9. Fastighets AB G-mästaren

Fastighets AB G-mästaren äger fastigheten Gjutmästaren 6 och innehar tomträtten till Gjutmästaren 9, Prippts f d bryggeri i Ulvsunda.

Hyresgäst Anpassningen för Idrottscentrum har intensifierats under året och produktionen har varit i full gång. Förvaltningen har inlett dialog med hyresgästen kring etappvis tillträde av lokalen med start efter sommaren 2026. Parterna är överens om att ta fram ett nytt hyresavtal som ersätter det signerade som i stora delar efterliknar det tidigare, men fastställer den slutliga produkten.

Bolaget har under hösten fördjupat förstudie avseende installation av solceller. Taket på hus 5 har konstaterats ha för dåliga konstruktionsmässiga förutsättningar, varav inriktningen istället blivit på hus 1. Det taket kommer dock förmodligen behöva bytas tätskikt på innan installation av solceller kan bli aktuellt.

Under året har markentreprenad fortgått för att förberedas till öppning av Idrottscentrumet. Under hösten har första etappen färdigställts, och marken närmast huskroppen återlämnas till förvaltningen.

Efter inventering har det konstaterats att tegelfasaden på hus 5 buktar ut. Tillfälliga säkerhetsåtgärder och erforderliga avspärrningar har utförts. Förfrågningsunderlag för upphandling av permanent åtgärd har startats upp, där första etappen påbörjas under början av 2026.

I oktober orsakades Gjutmästaren av strömavbrott. Det visade sig orsakat av markentreprenör som vid grävning skadade inkommande el-kabel. Strömavbrottet varade i drygt ett dygn, och orsakade visst stillestånd både i projekt och för vissa hyresgäster. Kostnader som uppstått för detta har redovisats för gräventreprenörs försäkringsbolag.

Innan sommaren har bolaget och SVOA kommit överens om förlängning av hyresavtal avseende kontor i hus 12 samt

fordonsgarage i hus 15 fram till 2035-12-31. Hyresvillkor har anpassats utifrån bedömda marknadsmässiga villkor.

Bolaget har etablerat dialog med ett antal intressenter till hus 1. Målbilden är att kunna ha minst 2 aktörer klara inför upphandling av entreprenaden för Bashus 1+23. Bolaget har tecknat hyresavtal med Yump, stor trampolinaktör. Även med Leo's Lekland har bolaget kommit ganska långt i att definiera produkten. Gällande daglivsaktör och Push(Skate) bearbetas kostnadskalkyler för att öka lönsamheten.

I Ö&B:s tidigare lokaler, i anslutning till kommande idrottscentret, arbetar bolaget för att etablera ett gym. Bolaget har tecknat LOI med aktuell aktör. Under hösten har arbete med att förbättra kostnadskalkylen pågått. Dialog inledd med intressent om att ta fram programhandling.

10. Fastighets AB Valsverket

Bolaget innehar tomträtten till Valsverket 10 i Ulvsunda, bebyggd med en lager/logistikbyggnad. Sammanlagd uthyrningsbar area är ca 16 600 kvm. Innehavet syftar till att möjliggöra för en skola.

Hyresgästen har haft återkommande problem med inträngande vatten från övre parkeringsdäcket, där hyresgästen har sin trädgårdsavdelning. Förvaltningen har haft takentreprenör på plats, som tagit fram åtgärdsförslag. Åtgärder är beställda och utförs i början av 2026.

Bolaget/förvaltningen har fört dialog med hyresgästen för att utföra överenskomna regleringar av gränsdragningslistan för underhåll, där hyresgästen övertar allt avseende installationer. Signering av tilläggsavtal slutfördes under hösten, och hyran har justerats utifrån uppmätt LOA samt kostnadsreglering avseende åtgärder för indragning av fjärrvärme och inflyttande av staket som hyresgästen bekostat. Hyresavtalet har även förlängts till 2030, villkorat av att parterna förlänger avståendet från besittningsskydd, samt att hyresgäster erhåller förlängning av det tidsbegränsade bygglovets verksamheten.

Bolaget för dialog med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret kring tidplan för fortsatt stadsutveckling och planerad etablering av skola på tomträtten. Exploateringskontoret har gett besked att uthyrning fram till 2030 inte skall vara något bekymmer i deras tidsplanering.

11. Fastighets AB Valsverket 7

Bolaget innehar tomträtten till Valsverket 7 i Ulvsunda, bebyggd med en industribyggnad. Sammanlagd uthyrningsbar area är ca 1 251 kvm. Förvärvet är strategisk för att förenkla planering av gatustruktur i kommande stadsutvecklingen.

Fastigheten är till stora delar tomställd. Under hösten tecknades hyresavtal med Westin Buss för en omflyttning från Gjutmästaren till Valsverket 7. Avtalet avser en kontorslokal på 270 kvm.

Under året har förvaltning utfört utredningar gällande brandsäkerhet, miljöinventering och utredning kring befintlig ventilation, för att skaffa sig uppfattning om förutsättningarna vid uthyrning av byggnaden till flera olika verksamheter.

Förvaltningen har utfört åtgärder på byggnadens oljepanna, så att det från årsskiftet nu kan nyttjas biodiesel som drivmedel istället för olja, vilket blir mer skonsamt mot miljön.

12. Fastighets AB Valsverket 89

Bolaget innehar tomträtten till Valsverket 8 och 9 i Ulvsunda, bebyggd med 2 sammankopplade industribyggnader. Sammanlagd uthyrningsbar area är ca 2 829 kvm. Förvärvet är strategisk för att förenkla planering av gatustruktur i kommande stadsutvecklingen.

Den inledande förvaltningsperioden har präglats främst av att göra översyn av erforderliga serviceavtal samt säkerställa att myndighetskrav uppfylls.

Förvaltningen har även bekantat sig med sittande hyresgäster. Euromaster, största hyresgästen, aviserade redan innan tillträdet att de avsåg att flytta verksamheten. Deras avtal löper ut 2027.

Under hösten har Bolaget sagt upp M & N Snabbservice för omförhandling, för att justera upp hyran, samt tillföra hyrestillägg för värme.

13. Fastighets AB Grosshandlarvägen

Bolaget innehar en tomträtt i Årsta park (Vasslan 4) samt en tomträtt i Norra Djurgårdsstaden (Ängsbotten 8). Fastigheterna innehåller butik- och kontorslokaler. Den uthyrningsbara ytan är ca 9 662 kvm. Byggnaderna är fullt uthyrda.

KontorAB tillträdde Office Depots tidigare lokalytor i februari, efter tidigare hyresgästen hamnat i rekonstruktion och avslutat hyresförhållandet.

Under året har förvaltning utrett förutsättningarna för installation av laddstolpar och solceller på fastigheten. En förutsättning för att kunna gå vidare är att komma överens med Martin & Servera om att flytta över befintligt el-abonnemang på fastighetsägare. Gällande laddstolpar är snabbbladdare det alternativ som känns lämpligast.

I Ängsbotten valde bolaget att låta Dagabs hyresavtal förlängas automatiskt till 2028. Under året har Dagab tecknat avsiktsförklaring för etablering i kommande byggrätt på fastighet bredvid. Det skapar bra förutsättningar för att kunna göra en smidig avveckling av verksamheten från Ängsbotten 8. Bolaget planerar att följa tidigare dialog vid avtalstidens utgång, då tidplanen gällande grannliggande byggrätt förhoppningsvis är mer känd.