

Handläggare
Anna Ullberg
Telefon: 08-50829924

Till
Styrelsen 2026-03-20

Bokslut och årsredovisning 2025, S:t Erik Markutveckling AB

Förslag till beslut

1. Styrelsen godkänner redovisning av bokslut 2025.
2. Styrelsen godkänner förslag till årsredovisning 2025.

Ärendet

Sammanfattning (tkr)	Utfall 2025	Budget 2025	Utfall 2024
Omsättning	233 797	246 179	239 506
Rörelsens kostnader	-218 982	-245 407	-227 137
Resultat efter avskrivningar	14 815	772	12 369
Resultat efter finansnetto	-42 374	-64 785	-34 010
Investeringar	618 701	853 283	252 364

Resultat efter finansnetto för 2025 uppgick till -42 mnkr, exklusive reareultat, vilket kan jämföras med budgeterat resultat om -65 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om -65 mnkr.

Årets omsättning uppgick till 234 mnkr, varav den största delen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren, S:t Erik Tullhusen AB och S:t Erik Frihamnen AB. Utfallet ligger lägre än helårsbudget om 246 mnkr, vilket framförallt förklaras av ändrade antaganden i Fastighets AB Hamburg och S:t Erik Tullhusen AB.

Per 31 december 2025 uppgick koncernens finansiella skuld till 2 333 mnkr. Räntenettot om -57 mnkr ligger bättre än budgeterade -66 mnkr. Avvikelsen kan främst förklaras av en lägre investeringsvolym än vad som antogs i budget.

Årets investeringar om 619 mnkr är i huvudsak hänförliga till idrottscentrum i Ulvsunda. Avvikelsen gentemot budgeterade 853 mnkr förklaras i huvudsak av ändrade förutsättningar i Fastighets AB G-mästaren vilket har medfört senarelagda investeringar.

S:t Erik Markutveckling

Kaplansbacken 10
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
info@sterikmark.se
sterikmark.se

Moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag per den 31 december 2025 cirka 195 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Årsta park, Norra Djurgårdsskogen, Hammarby Sjöstad,

Frihamnen/Värtahamnen samt i innerstaden och Västberga. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde för nuvarande bestånd uppgick per årsskiftet till drygt 3 600 mnkr. Fastigheternas läge framgår av kartan nedan.



Moderbolaget S:t Erik Markutvecklings verksamhet är av administrativ karaktär. Under år 2025 har bolaget fortsatt arbeta med att säkerställa att de administrativa processerna är funktionella och effektiva samt implementerat ny förvaltningsentreprenör.

Bolagets internkontrollarbete fokuserar till stor del på de processer som bolagets verksamhet är beroende av och där eventuell avvikelse från planering kan påverka bolaget. Internkontrollarbetet är således väl integrerat i bolagets ordinarie verksamhet. De processer som är särskilt väsentliga för bolagets verksamhet är redovisade i en väsentlighets- och riskanalys som ligger till grund för bolagets internkontrollplan. Internkontrollplan för 2025 beslutades av styrelsen vid dess sammanträde i december 2024. Uppföljning för bolagets samtliga kontrollåtgärder har skett utan större avvikelser och redovisas i bilaga.

Bolaget prövar löpande förslag till förvärv och försäljningar i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv.

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

Dotterbolagens verksamhet

Ulvsunda

Fastighets AB G-mästaren med Gjutmästaren 6 och 9 har idag cirka 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 cirka 20 000 kvadratmeter med fyra fullstora idrottshallar, varav en för skolidrott och en med en publikkapacitet på cirka 2 300 personer. Därutöver tillskapas ett antal lokaler för bland annat brottning, bordtennis, cricket, boule, dans, fäktning med mera. 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 cirka 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. I slutet av 2025 hyrdes halva plan 1 ut till Westin Buss.

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 fullt uthyrda.

Slakthusområdet

Fastighets AB Charkuteristen innehar tomträtten till Isterbandet 6 i Slakthusområdet. Byggnaden innehåller cirka 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 cirka 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. Kommunfullmäktige fattade beslut om överlåtelsen under hösten 2025 och tillträde planeras till månadsskiftet september/oktober 2026.

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 cirka 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 cirka 7 800 kvm kontor och lager. Banankompaniet har en uthyrningsbar area om cirka 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 cirka 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 cirka 2 200 kvm och innehåller

restaurang, kontor med mer. Bolaget har inlett dialog med staden kring tilltänkta 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 cirka 5 300 kvm lager, kontor mm. Byggnaderna planeras inom fem till tio år överlåtas vidare till exploateringsnämnden för att ingå i stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden. Uthyrning av uppkomna vakanser på tillfälliga hyreskontrakt är prioriterat.

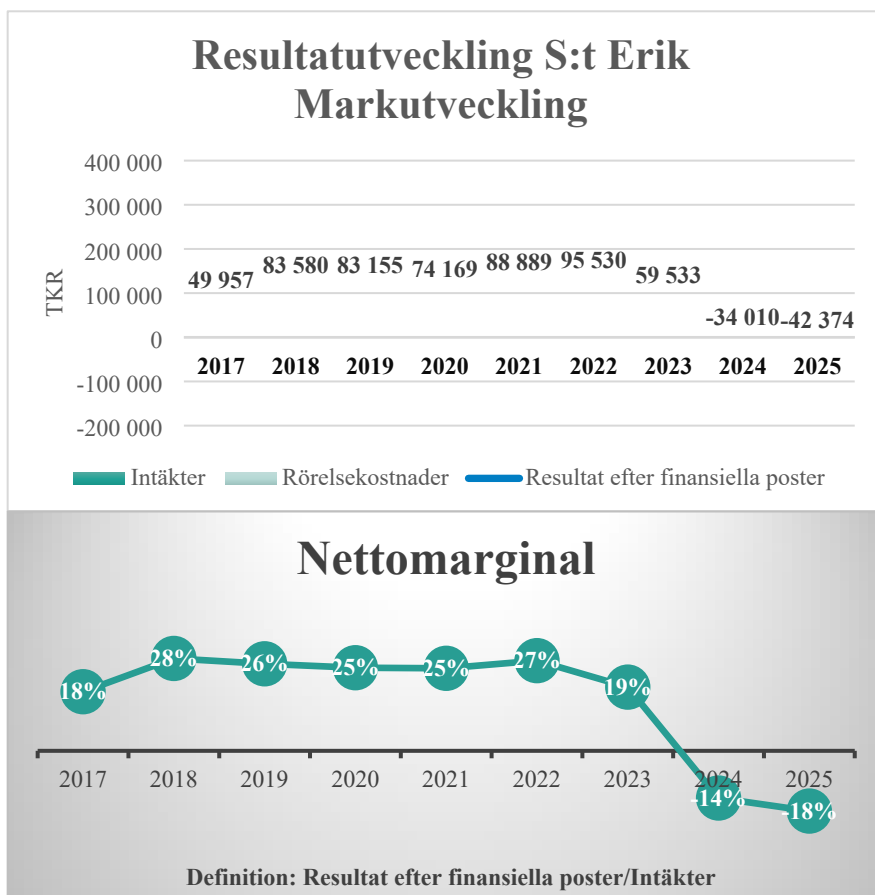
Fastighets AB Hamburg innehar den bebyggda tomträtten Hamburg 3 med cirka 5 000 kvm kontor. Bolaget har tecknat avtal med Norms and Friends AB om 3 250 kvm, som avser öppna upp en kulturevent- och utställningsverksamhet med inriktning på queer historia under början av 2026. Befintlig hyresgäst Newton har sagt upp sitt hyresavtal för avflyttning. Arbete med att hitta ny hyresgäst till den lokalen samt övrig cirka 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.

Intäkter och kostnader

Koncernen

Sammanfattning (tkr)	Utfall 2025	Budget 2025	Utfall 2024
Omsättning	233 797	246 179	239 506
Rörelsens kostnader	-218 982	-245 407	-227 137
Resultat efter avskrivningar	14 815	772	12 369
Resultat efter finansnetto	-42 374	-64 785	-34 010
Investeringar	618 701	853 283	252 364

Årets resultat efter finansnetto, exklusive realisationsresultat, uppgick till **-42 374 tkr för koncernen** vilket kan jämföras med budgeterat resultat om -64 785 tkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om -65 mnkr.



Koncernens omsättning uppgick till 233,8 mnkr och är fördelad enligt följande per bolag:

Fastighets AB G-mästaren	43,4 mnkr
S:t Erik Tullhusen AB	37,6 mnkr
S:t Erik Frihamnen AB	33,1 mnkr
Fastighets AB Kylrummet	30,9 mnkr
Fastighets AB Grosshandlarvägen	21,1 mnkr
Fastighets AB Valsverket	20,7 mnkr
Fastighets AB Godsfinkan	17,2 mnkr
Fastighets AB Flanören	10,3 mnkr
Fastighets AB Charkuteristen	6,2 mnkr
Langobardia AB	5,1 mnkr
Fastighets AB Hamburg	4,2 mnkr
Fastighets AB Valsverket 89	3,0 mnkr
S:t Erik Markutveckling AB	1,0 mnkr

Koncernens omsättning ligger lägre än helårsbudget om 246 mnkr, vilket främst förklaras av ändrade antaganden i Fastighets AB Hamburg, där hyresgästen Norms and Friends AB flyttar in senare än vad som antogs i budget, och i S:t Erik Tullhusen AB, där omsättningshyran för två hyresgäster blev lägre än budgeterat.

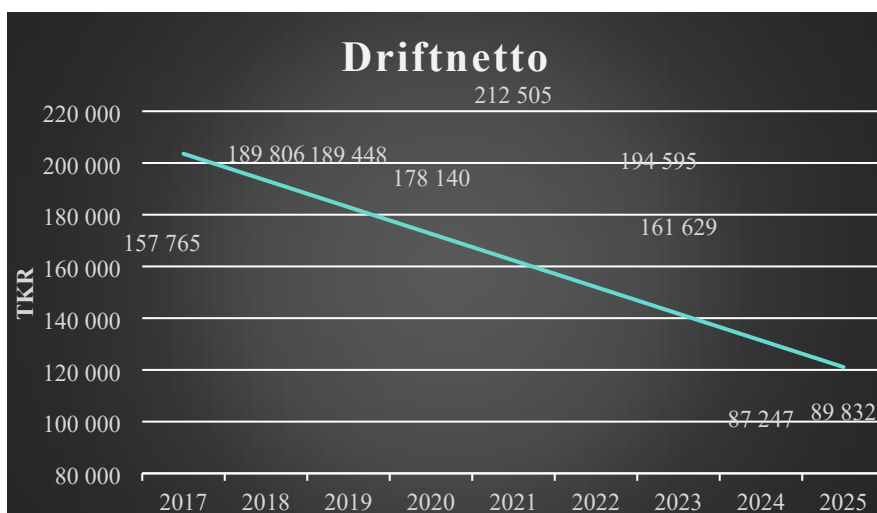
Rörelsens totala kostnader inklusive avskrivningar uppgick till 219 mnkr, att jämföra med budgeterade kostnader om 245 mnkr. Avvikelsen kan främst hänföras till att delar av de utrangeringar

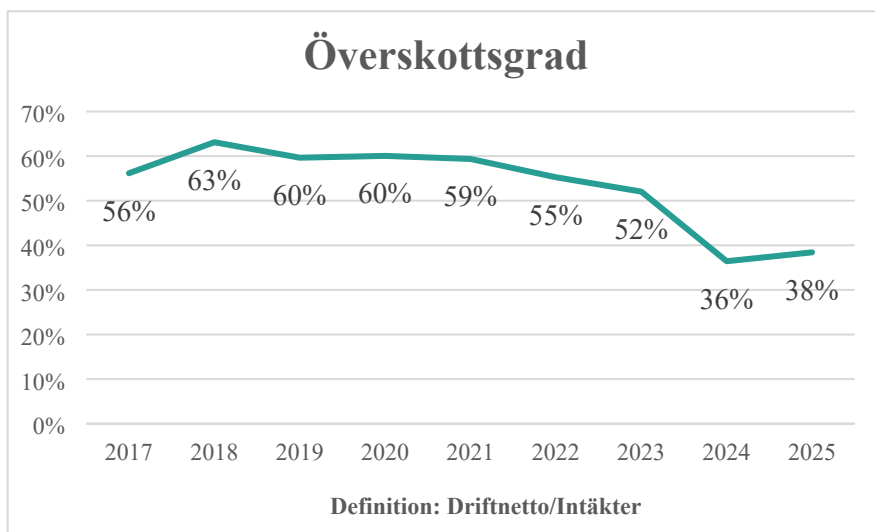
som behöver göras i fastigheten Gjutmästaren 6 är senarelagda till kommande år samt av lägre förvaltningsarvode med anledning av byte av förvaltningsentreprenör. Även underhållskostnaderna är lägre än budget.

Rörelsens kostnader exklusive avskrivningar uppgick till 156 mnkr, varav 138 mnkr avser driftskostnader såsom elkostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, värmekostnader, fastighetsskötsel och förvaltning.

Underhållskostnaderna uppgick till 18 mnkr, vilket motsvarar cirka 95 kr/kvm, och ligger lägre än budgeterade 24 mnkr. Löpande underhåll uppgick till 6 mnkr och planerat underhåll till 12 mnkr. Avvikelsen gentemot budget förklaras främst av att parkprojektet i Fastighets AB G-mästaren är förskjutet i tiden samt att några budgeterade åtgärder inte utfördes under året med anledning av byte av förvaltningsentreprenör. Planerade underhållsåtgärder utgörs främst av kostnader som staden påför bolaget för upprustning och iordningställande av de parker som kommer att övergå till staden. Därutöver utgörs det planerade underhållet av utbyte av befintlig belysningsarmatur till LED, markarbeten såsom asfaltering och generellt underhåll av belagda ytor och mark, samt åtgärder kopplade till obligatorisk ventilationskontroll.

Koncernens driftnetto, det vill säga intäkter minskat med drift- och underhållskostnader, uppgick till 89,8 mnkr. Överskottsgraden uppgick till 38%.





Per 31 december 2025 uppgick koncernens finansiella skuld till 2 333 mnkr. Finansnettot om -57 mnkr ligger lägre än budgeterat finansnetto om -66 mnkr, vilket främst förklaras den lägre investeringsvolymen. Jämfört med P2 ligger det finansiella nettot dock i linje med prognos.

Periodens investeringar uppgår till 619 mnkr. Investeringarna består främst av planerat idrottscentrum i Ulvsunda. I övrigt består investeringar av hyresgäst Anpassningar, energibesparande åtgärder, arbete med detaljplaner för kommande stadsutveckling samt förvärv av två bolag. Samtliga föreslagna investeringar är strategiska och nödvändiga för att säkerhetsställa uthyrningsgraden och därmed bibehålla bolagets nettointäkter på längre sikt.

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 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.

Jämfört med den budgeterade investeringsvolymen om 853 mnkr förklaras avvikelser i huvudsak av ändrade förutsättningar i Fastighets AB G-mästaren. Bolaget arbetar kontinuerligt med att

följa investeringsprojekt och justering i investeringstakt sker både för att betrygga sluttiden i projekten och för att hålla projektbudget. Koncernens balansomslutning uppgick till 3 094 mnkr per 2025-12-31. Soliditeten uppgick till 11,9%.

Koncernens resultat- och balansräkning för 2025 återfinns i bilaga.

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter består av främst av intäkter från dotterbolagen avseende vidarefakturerade kostnader, s.k. management fee. Moderbolagets kostnader utgörs främst av personalkostnader, finansiella kostnader, konsultkostnader och lokalkostnader.

Stor del av dotterbolagens verksamhet är upphandlad, som fastighetsförvaltning och ekonomiadministration. I avtalet med den av moderbolaget ramupphandlade förvaltaren finns reglerat om årlig kvalitetsuppföljning med tillhörande viteskatalog. Löpande uppföljning av förvaltningsentreprenaden sker via månadsvisa fastighetsmöten samt kvartalsvisa kontraktsmöten. Eventuella avvikelser följs upp och rapporteras i förekommande fall till styrelsen tillsammans med konsekvenser och förslag på eventuella åtgärder.

Under 2024 genomfördes upphandling av förvaltningsentreprenad. Kontrakt med ny entreprenör trädde i kraft i juni 2025. Bolaget har under 2025 arbetat med implementering av ny entreprenör.

För moderbolaget uppgick resultat efter finansnetto till -16 776 tkr. Den finansiella nettoskulden uppgick till 441 949 tkr, vilket medför ett negativt finansnetto för året om -11 139 tkr.

Moderbolagets resultaträkning samt årsredovisning återfinns i bilaga. EY har genomfört en granskning av S:t Erik Markutveckling ABs årsbokslut 2025 på moderbolags- och koncernnivå, se bilaga.

Bokslutsdispositioner

Utifrån moderbolagets och dotterbolagens resultat efter finansnetto och preliminära deklarationer har bokslutsdispositioner fastställts av koncernledningen vid Stockholms Stadshus AB. Koncernbidrag kommer varken erhållas från eller lämnas till Stockholms Stadshus AB.

Uppföljning av ägardirektiv 2025

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.*

Dessutom fanns följande bolagsspecifika ägardirektiv 2025 för S:t Erik Markutveckling AB:

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 söka

strategiska utvecklingsprojekt och förvärv för stadens framtida behov.

Bolaget ska öka sin egenfinansieringsgrad.

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.*

Ägardirektiven har för 2025 omsatts i budgetar för S:t Erik Markutveckling och respektive dotterbolag samt affärsplaner för de fastighetsägande dotterbolagen.

Återrapporteringen till styrelsen och Stockholms Stadshus AB sker dels i den sedvanliga ekonomiska uppföljningen, dels genom det integrerade ledningssystemet ILS inklusive VD-kommentarer. I bifogad utfallsrapport 2025, redovisas S:t Erik Markutvecklings bidrag till de tre övergripande målen. Sammanfattningsvis kan konstateras att bolaget klarat i stort sett samtliga uppställda mål och aktiviteter.

Daniel Roos
VD

Bilagor

1. Resultaträkning koncernen 2025
2. Balansräkning koncernen 2025
3. Resultaträkning moderbolaget 2025
4. Årsredovisning 2025
5. EYs rapport årsbokslut 2025
6. Utfallsrapport VB 2025
7. Uppföljning Intern kontroll 2025

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Daniel Roos, VD

Datum

2026-03-05