

# **S:T ERIK MARKUTVECKLING AB**

## **ÅRSREDOVISNING 2025**

Styrelsen och verkställande direktör för S:t Erik Markutveckling (556064-5813), med säte i Stockholm,  
avger härmed årsredovisning för året 2025-01-01 - 2025-12-31

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### **Organisation**

Stockholms stad har valt att organisera vissa verksamheter i bolagsform. Dessa bolag är samlade i ett koncernförhållande inom Stockholms Stadshus AB. I koncernen finns 17 bolag och ett intressebolag som bedriver verksamhet inom områden som är av central betydelse för stadens invånare. S:t Erik Markutveckling AB är ett av dessa bolag.

Kommunfullmäktige fattar beslut i budgeten om ägardirektiv för samtliga bolag inom koncernen. Bolagens styrelser får genom ägardirektiven uppdrag som ska verkställas under verksamhetsåret.

S:t Erik Markutveckling AB, org. nr 556064-5813, ägs till 100 % av Stockholms Stadshus AB, org. nr 556415-1727, som ägs av Stockholms stad.

S:t Erik Markutveckling AB är moderbolag i en koncern och äger 100 % av aktierna i dotterbolagen Fastighets AB G-mästaren (556605-2170), Stockholm Norra Station AB (556661-9929), Fastighets AB Charkuteristen (556745-4862), Fastighets AB Kylrummet (556862-8142), Fastighets AB Langobardia (556681-4470), Fastighets AB Godsfinkan (556969-5314), Fastighets AB Grosshandlarvägen (556027-2972), Fastighets AB Valsverket (559083-1896), Kajfastigheter AB (559300-7106) och Fastighets AB Guldbron (559300-7114).

### **Verksamheten**

S:t Erik Markutveckling ABs verksamhet startades i samband med att Stockholm stad beslutade om förvärv av tre fastighetsägande bolag, Carlsbergs tidigare bryggeri i Ulvsunda, en fastighet belägen vid Slussen samt det s.k. Norra Stationsområdet. Syftet med förvärven var att få tillgång till mark för framtida bostadsbyggande och att få rådighet över mark och byggnader inför ombyggnad av Slussen.

S:t Erik Markutvecklings egen verksamhet är av administrativ karaktär, och består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter genom ägande av aktier och andelar i de fastighetsägande dotterbolagen. Moderbolagets omsättning består främst av arvoden för tjänster till dotterbolagen.

Ändamålet med S:t Erik Markutvecklings verksamhet är att äga aktier i bolag som äger och förvalta fastigheter i Stockholms kommun. Verksamheten ska bedrivas åt ägaren/ i ägarens ställe inom ramen för Stockholms stads kompetens. Koncernens fastigheter är belägna i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Årsta park, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad, Frihamnen/Värtahamnen samt i innerstaden och Västberga.

Fastighets AB G-mästaren äger fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9, ett f d bryggeri i Ulvsunda, med en uthyrningsbar yta om ca 90 000 kvm. Systerbolaget Stockholm Vatten & Avfall AB är hyresgäst sedan 2015/2016 och hyr kontorslokaler, fordonsförråd och lager. Delar av bryggeribyggnaden ska byggas om till ett idrottscentrum mm.

Fastighets AB Valsverket innehar tomträtten Valsverket 10 i Ulvsunda.

Fastighets AB Charkuteristen har en tomträtt i Slakthusområdet.

Fastighets AB Godsfinkan har en tomträtt med tre kontorsbyggnader i Hammarby Sjöstad.

Langobardia AB har en tomträtt i Västberga industriområde.

Fastighets AB Kylrummet har två byggnader på arrende i Frihamnen.

Fastighets AB Grosshandlarvägen har en tomträtt i Årsta Park och en tomträtt i Norra Djurgårdsstaden.

Kajfastigheter AB är ett holdingbolag som förvärvades under 2021. Kajfastigheter AB har tre dotterbolag. Fastighets AB Guldbron är ett holdingbolag som förvärvades under 2021. Fastighets AB Guldbron har ett dotterbolag. Stockholm Norra Station AB är ett holdingbolag som förvärvades under 2005. Stockholm Norra Station AB har två dotterbolag.

### Omsättning och resultat (tkr)

Samtliga belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	14 226	11 993	10 842	10 947	11 349	8 227
Resultat efter finansnetto	-16 766	-373 350	-12 825	653 480	-17 072	-19 446
Balansomslutning	3 117 026	2 642 290	3 311 382	2 664 619	3 530 740	2 480 868

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Dotterbolaget Fastighets AB G-mästaren har fortsatt arbetet med omdaning inom fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 i Ulvsunda. Fastigheterna är under omvandling för att möta den nya detaljplanens inriktning som antogs under hösten 2023. Detaljplanen omfattar bland annat idrott, kultur, handel och kontor, vilket möjliggör en omfattande utveckling och omdaning. Fastighetens storlek, utformning och läge gör att den lämpar sig väl för många olika typer av verksamheter.

Under året beslutade kommunfullmäktige om försäljning av Fastighets AB Godsfinkan till Skolfastigheter i Stockholm AB. Köparen tillträder bolaget den 1 oktober 2026.

Kommunfullmäktige fattade även beslut om förvärv av bolaget Mässfastigheter i Stockholm AB.

Dotterbolaget Stockholm Norra Station AB tillträdde Fastighets AB Valsverket 7 samt Fastighets AB Valsverket 89 och därmed tomträtterna Valsverket 7, 8 och 9.

From juni 2025 har ekonomisk och teknisk förvaltning av dotterbolagen handlagts av Novier Real Estate AB.

### Resultat och finansiell ställning

Omsättningen uppgår till 14 226 tkr. Eget kapital uppgår till 581 604 tkr.

### Personal

Moderbolaget hade vid årets slut 7 heltidsanställda. Respektive dotterbolag har ingen anställd personal. Förvaltningstjänster köps av extern fastighetsförvaltare.

### Specifikation eget kapital

	Aktiekapital	Reserv-fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>1 015 007</b>	<b>1 015 127</b>
Årets resultat	-	-	-390 294	-390 294
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>624 713</b>	<b>624 833</b>
Årets resultat	-	-	-43 229	-43 229
<b>Eget kapital 2025-12-31</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>581 484</b>	<b>581 604</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserade vinstmedel	624 714 021,64 kr
Årets resultat	-43 229 301,42 kr
	581 484 720,22 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

Att i ny räkning överföres	581 484 720,22 kr
----------------------------	-------------------

Beträffande bolagets resultat för verksamhetsåret 2025 samt bolagets ställning per 2025-12-31 hänvisas till resultaträkning och balansräkning samt därtill hörande noter. Alla belopp uttrycks i tusentals kr (tkr) där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING	NOT	2025	2024
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Rörelseintäkter	14	14 226	11 993
<b>Summa intäkter</b>		<b>14 226</b>	<b>11 993</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Externa kostnader	1,14	-7 581	-5 027
Personalkostnader	2	-12 264	-11 020
Av- och nedskrivningar på inventarier	7	-8	-8
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-19 853</b>	<b>-16 055</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 627</b>	<b>-4 062</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	5, 8	-	-947 249
Resultat från andelar i koncernföretag	3	-	588 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4, 14	47 117	40 237
Räntekostnader och liknande resultatposter	5, 14	-58 256	-50 276
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-11 139</b>	<b>-369 288</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-16 766</b>	<b>-373 350</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		96 429	115 493
Lämnade koncernbidrag		-122 776	-137 187
Återföring periodiseringsfond		-	4 367
Skatt på årets resultat	6	-116	383
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-43 229</b>	<b>-390 294</b>

BALANSRÄKNING	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	7	8	16
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8</b>	<b>16</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier i svenska dotterbolag	8	1 033 470	1 025 470
Uppskjuten skattefordran	9	64	180
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 033 534</b>	<b>1 025 650</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 033 542</b>	<b>1 025 666</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos moderbolag		33 875	63 000
Fordringar hos dotterbolag	10	2 040 456	1 543 003
Övriga fordringar		6 551	6 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 602	4 344
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 083 484</b>	<b>1 616 624</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 083 484</b>	<b>1 616 624</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 117 026</b>	<b>2 642 290</b>

BALANSRÄKNING	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		624 713	1 015 007
Årets resultat		-43 229	-390 294
<b>Summa Eget kapital</b>		<b>581 604</b>	<b>624 833</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning till periodiseringsfond		-	-
Avsatt till pensioner		1 139	902
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 139</b>	<b>902</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		905	1 246
Aktuell skatteskuld		-	-
Kortfristig skuld till Stockholms stad	11	2 332 670	1 859 010
Skuld till moderbolag		33 202	6
Skuld till dotterbolag	12	162 250	152 808
Övriga kortfristiga skulder		3 389	2 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 867	1 479
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 534 283</b>	<b>2 016 555</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 117 026</b>	<b>2 642 290</b>



KASSAFLÖDESANALYS	NOT	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-16 766	-373 350
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	16	245	359 313
Betald skatt		-278	-4 155
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-16 799</b>	<b>-18 192</b>
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		16 987	-8 423
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-17 437	4 703
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-17 249</b>	<b>-21 912</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Lämnade aktieägartillskott		-8 000	-20 200
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-8 000</b>	<b>-20 200</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Lämnade/erhållna koncernbidrag		-21 694	34 989
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-21 694</b>	<b>34 989</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-46 943</b>	<b>-7 123</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>-395 006</b>	<b>-387 883</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>-441 949 *</b>	<b>-395 006 *</b>

\* I kassaflödesanalysen ingår likvida medel på stadens koncernkonto.  
Dessa belopp ingår i Kortfristig skuld till Staden.

## NOTER

---

### Redovisningsprinciper

Bolaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Arsredovisning och koncernredovisning* ("K3").

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år och anges nedan:

### Koncernförhållanden

Bolaget upprättar ingen koncernredovisning med stöd av årsredovisningslagen 7 kap 2§. Koncernredovisning, i vilken bolaget och dessdotterbolag ingår, upprättas av Stockholm Stadshus AB, org.nr. 556415-1727, Stockholm.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångens prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivning tillämpas :                      Inventarier                      20% per år

### Övrigt

Redovisningen och värderingen av anläggningstillgångarna bygger på antagandet att ägaren vid kommande exploateringar ersätter bolaget för gjorda investeringar och nedlagda kostnader.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättning och skulder har värderats till anskaffningsvärde.

Intäkterna redovisas netto efter moms.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

### Leasing

Bolaget hyr lokaler av Stockholms stad. Avtalet löper på tre år med nio månaders uppsägningstid. Hyran uppgår till 749 tkr.

Not 1	Ersättning till bolagets revisor	2025	2024
EY			
Revisionsuppdrag		-213	-173
Övriga tjänster		-256	-130
		<u>-469</u>	<u>-303</u>

Med revisionsuppdrag avses granskningen av årsredovisningen och bokföringen samt företagsledningens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat redovisas som revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget, skatterådgivning eller övriga tjänster.

## NOTER

Not 2	Personal	2025	2024
	Lönekostnad	-7 598	-6 886
	varav VD	-1 433	-1 425
	Sociala avgifter enligt lag och avtal	-2 806	-2 535
	varav VD	-537	-450
	Pensionskostnader	-1 691	-1 513
	varav VD	-358	-378
	Övriga personalkostnader	-169	-86
		<u>-12 264</u>	<u>-11 020</u>
	Medelantal anställda	7	6
	varav kvinnor	39%	33%
<p>Vid uppsägning av anställningsavtalet för VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Om uppsägning sker från bolagets sida utgår ett vederlag vid uppsägningstidens utgång om 24 månadslöner. För VD:s pensionsavtal gäller kollektivavtal KAP-KL.</p>			
Not 3	Resultat från andelar i koncernföretag	2025	2024
	Anticiperad utdelning från dotterföretag	-	588 000
		<u>0</u>	<u>588 000</u>
Not 4	Finansiella intäkter	2025	2024
	Ränteintäkt dotterbolag	47 057	40 210
	Övriga ränteintäkter	60	27
		<u>47 117</u>	<u>40 237</u>
Not 5	Finansiella kostnader	2025	2024
	Räntekostnad dotterbolag	-992	-247
	Räntekostnad Stockholms stad	-57 264	-50 029
	Övriga finansiella kostnader	-	-947 249
		<u>-58 256</u>	<u>-997 525</u>
Not 6	Skattekostnad	2025	2024
	<i>Teoretisk skattekostnad</i>		
	Resultat före skatt	-43 113	-390 667
	Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	8 881	80 479
	<i>Avstämning mellan teoretisk skatt och redovisad skatt</i>		
	Skatt enligt gällande skattesats	8 881	80 479
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-13 551	-199 336
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	6 810	121 134
	Aktuell skatt från tidigare år pga omtaxering	-	203
	Schablonintäkt periodiseringsfond	-	-23
	Ränteavdragsbegränsningar innevarande år	-2 256	-2 074
	<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<u>-116</u>	<u>383</u>

## NOTER

Not 7	Inventarier	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	380	380
	Årets inköp	-	-
	<b>Utgående ack. anskaffningsvärde</b>	<b>380</b>	<b>380</b>
	Ingående avskrivningar	-364	-356
	Årets avskrivningar	-8	-8
	<b>Utgående ack. avsk. enl. plan</b>	<b>-372</b>	<b>-364</b>
	<b>Planenligt restvärde / bokfört värde</b>	<b>8</b>	<b>16</b>

Not 8	Aktier i dotterbolag	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 025 470	1 952 519
	Försäljning/nedskrivning	-	-947 249
	Lämnade aktieägartillskott	8 000	20 200
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 033 470</b>	<b>1 025 470</b>

Nedan förteckning omfattar av moderbolaget direkt eller indirekt ägda aktier och andelar

Bolag	Org nr	2025-12-31	2024-12-31
Fastighets AB G-Mästaren	556605-2170	377 591	377 591
Stockholm Norra Station AB	556661-9929	100	100
Fastighets AB Charkuteristen	556745-4862	18 054	18 054
Fastighets AB Kylrummet	556862-8142	50	50
Langobardia AB	556681-4470	22 094	22 094
Fastighets AB Godsfinkan	556969-5314	163 114	163 114
Fastighets AB Grosshandlarvägen	556027-2972	245 224	245 224
Fastighets AB Valsverket	559083-1896	161 543	161 543
Kajfastigheter AB	559300-7106	37 100	32 100
Fastighets AB Guldbron	559300-7114	8 600	5 600
		<b>1 033 470</b>	<b>1 025 470</b>

Bolag	Säte	Kapitalandel %	Röstandel	%	Antal andelar/aktier
Fastighets AB G-Mästaren	Stockholm	100	100		79 100
Stockholm Norra Station AB	Stockholm	100	100		1 000
Fastighets AB Charkuteristen	Stockholm	100	100		1 000
Fastighets AB Kylrummet	Stockholm	100	100		500
Langobardia AB	Stockholm	100	100		1 000
Fastighets AB Godsfinkan	Stockholm	100	100		50 000
Fastighets AB Grosshandlarvägen	Stockholm	100	100		240
Fastighets AB Valsverket	Stockholm	100	100		1 000
Kajfastigheter AB	Stockholm	100	100		25 000
Fastighets AB Guldbron	Stockholm	100	100		25 000

Not 9	Uppskjuten skattefordran	2025	2024
	Uppskjuten skatt på skattemässigt underskottsavdrag	64	180
		<b>64</b>	<b>180</b>

## NOTER

Not 10	Fordringar hos dotterbolag	2025-12-31	2024-12-31
	Stockholm Norra Station AB	1 303	12
	Fastighets AB Charkuteristen	32 090	32 630
	Langobardia AB	4 529	7 339
	Fastighets AB G-Mästaren	1 067 989	633 014
	Fastighets AB Godsfinkan	42 567	28 733
	Fastighets AB Kylrummet	15 642	14 744
	Fastighets AB Grosshandlarvägen	15 947	13 223
	Fastighets AB Valsverket	48 735	62 438
	Kajfastigheter AB	399 838	392 509
	Fastighets AB Guldbron	85 920	86 560
	Fastighets AB Hamburg	91 775	87 941
	Fastighets AB Flanören	6 533	4 764
	S:t Erik Tullhusen AB	170 185	169 763
	S:t Erik Frihamnen AB	10 511	9 333
	Fastighets AB Valsverket 89	22 532	-
	Fastighets AB Valsverket 7	24 360	-
		<u>2 040 456</u>	<u>1 543 003</u>
Not 11	Kortfristig skuld till Stockholms stad	2025-12-31	2024-12-31
	Koncernkonto	2 332 670	1 859 010
		<u>2 332 670</u>	<u>1 859 010</u>
Not 12	Skuld till dotterbolag	2025-12-31	2024-12-31
	Stockholm Norra Station AB	19	1 012
	Fastighets AB Grosshandlarvägen	56 812	51 456
	Kajfastigheter AB	35	34
	Fastighets AB Guldbron	37	34
	Fastighets AB G-mästaren	79 009	78 239
	Fastighets AB Hamburg	5 076	4 399
	Langobardia AB	-	3 025
	S:t Erik Frihamnen AB	15 662	14 609
	S:t Erik Tullhusen AB	3 600	
	Fastighets AB Valsverket 7	2 000	
		<u>162 250</u>	<u>152 808</u>
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna personalkostnader	1 574	1 479
	Övriga kostnader	293	-
		<u>1 867</u>	<u>1 479</u>

## Not 14 Transaktioner med närstående

### Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av årets inköp avser 511 537 kronor (221 107 kronor) inköp från andra koncernbolag.

Av årets försäljning avser 13 932 929 kronor (11 888 184 kronor) försäljning till andra koncernbolag.

Av årets ränteintäkter avser 47 056 885 kronor (40 210 034 kronor) räntor från andra koncernbolag.

Av årets räntekostnader avser 992 469 kronor (246 912 kronor) räntor till andra koncernbolag.

## NOTER

---

### Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Bolaget har inga ställda säkerheter eller eventalförpliktelser.

### Not 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025	2024
Avsättningar	237	56
Avskrivningar	8	8
Anteciperad utdelning från dotterföretag	-	-588 000
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	-	947 249
	<u>245</u>	<u>359 313</u>

### Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Mässfästigheter i Stockholm AB, org. nr 556094-5627, tillträdde den 9 januari 2026 av dotterbolaget Stockholm Norra Station AB. Aktieöverlåtelseavtalet signerades samma dag som tillträdet skedde.

För övrigt har verksamheten fortsatt under 2026 med sedvanlig förvaltning av bolagets lokaler.

Innehållet i denna årsredovisning bestämdes den 30 januari 2026.

Stockholm 2026-03-20

---

Anette Scheibe Lorentzi  
Ordförande

---

Thomas Andersson  
Vice ordförande

---

Daniel Roos  
Verkställande direktör

---

Johanna Magnusson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2026 \_\_\_\_\_

---

Fredrik Enblom  
Auktoriserad revisor