

Utfallsrapport VB 2025

S:t Erik Markutveckling AB

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
Resultatsammanställning, investeringar & övrigt	3
Analys.....	4
Bedömning av bolagets interna kontroll	5
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	5
1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	5
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	5
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	7
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	7
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	11
2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....	12
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.....	13
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	13
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	16
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....	17
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.....	18
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	19
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	19
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	20
Övrigt.....	21

Bilagor

Bilaga 1: Investeringar VB 2025

Bilaga 2: Bilaga Lägesredovisning Stora Projekt VB 2025

Bilaga 3: Innovationssatsningar VB 25

Bilaga 4: GDPR Årsrapport 2025 STEM

Bilaga 5: St Erik Mark Personalredovisningsblankett 2025

Sammanfattande kommentar

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag per 2025-12-31 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 till drygt 3 600 mnkr.

Bolagets uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i avvaktan på omvandling av fastigheterna till bostäder och arbetsplatser.

Bolaget ska fortsätta att 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.

Rekommendationer från lekmannarevisorerna

Revisionskontoret har år 2024 granskat bolagets hantering av lokalupplåtelser. Utifrån granskningen 2024 bedömer revisionskontoret att riktlinjer och rutiner bör ses över och vidareutvecklas samt att bolagets kännedom om dessa bör ökas.

Bolaget har under 2025 arbetat med att se över och åtgärda de rekommendationer revisionskontoret har lämnat.

Analys av ekonomisk utveckling

Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall	Budget VB	Prognos
Omsättning	233 797	246 179	237 209
Rörelsekostnader	-143 965	-157 628	-146 421
Avskrivningar	-44 399	-43 188	-45 040
Nedskrivningar och Utrangeringar	-18 354	-30 591	-21 957
Personalkostnader	-12 264	-14 000	-13 000
Övriga kostnader	-1 689	-1 689	-1 689
Finansnetto	-57 189	-65 557	-59 168
Resultat efter finansnetto	-44 063	-66 474	-50 066

Investeringar

Nyckeltal	Utfall	Budget VB	Prognos
Nyproduktion	49 936	24 000	55 625
Strategiska investeringar (Ombyggnad)	336 564	377 328	344 918
Ersättningsinvesteringar	232 201	451 955	325 383
Summa investeringar	618 701	853 283	725 926

Övrigt

Nyckeltal	Utfall
Antal anställda	7
Balansomslutning	3 248 042

Analys

Resultat efter finansnetto för 2025 uppgick till -42 mnkr, exklusive realisationsresultat, att jämföra med budgeterat resultat om -65 mnkr. Den positiva resultatavvikelsen gentemot budget kan främst förklaras av att delar av de utrangeringar som behöver göras i Gjutmästaren 6 med anledning av ombyggnationer är senarelagda till kommande år samt av lägre förvaltningsarvode med anledning av byte av förvaltningsentreprenör. Även underhållskostnaderna är lägre än budget. Dessutom medför en senareläggning av investeringar i Fastighets AB G-mästaren lägre räntekostnader under 2025.

I april har Fastighets AB G-mästaren överlåtit mark till exploateringskontoret. Realisationsresultat uppgick till -1,7 mnkr.

Periodens investeringar uppgår till 619 mnkr. Investeringarna består främst av planerat idrottscentrum i Ulvsunda. I övrigt består investeringar av hyresgästpassningar, 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 hyresgästpassas.

Jämfört med den budgeterade investeringsvolymen om 853 mnkr förklaras avvikelsen 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 omsättning uppgick till 234 mnkr, varav den största delen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren (43 mnkr), S:t Erik Tullhusen AB (38 mnkr) och Fastighets AB Kylrummet (33 mnkr). Utfallet 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.

Koncernens rörelsekostnader exklusive avskrivningar uppgår till 156 mnkr, varav 138 mnkr avser driftskostnader. Stora enskilda poster inom driftskostnaderna utgörs av elkostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, värmekostnader, fastighetsskötsel och förvaltning.

Underhållskostnaderna uppgick till 18 mnkr och ligger lägre än budgeterade 24 mnkr. Löpande underhåll uppgick till 6 mnkr och planerat underhåll till 12 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 utgörs det planerade underhållet av utbyte av befintlig belysningsarmatur till

LED, markarbeten såsom asfaltering och generellt underhåll av belagda ytor och mark, samt OVK-åtgärder. 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.

Per 31 december 2025 uppgick koncernens finansiella skuld till 2 333 mnkr. Det finansiella nettot uppgick till -57 mnkr, vilket kan jämföras med budgeterat finansnetto om -66 mnkr. Avvikelsen kan främst förklaras av den lägre investeringsvolymen.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

S:t Erik Markutveckling prövar löpande förslag till förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga utveckling.

Under första tertialet 2025 har bolaget förvärvat två bolag belägna i Ulvsunda, Fastighets AB Valsverket 89 och Fastighets AB Valsverket 7. Tomträtterna förvärvades i samråd med exploateringskontoret. Fastigheterna bedöms strategiskt viktiga för staden i kommande stadsutveckling av Ulvsunda och innehavet underlättar planeringen av kommande gatustruktur.

Bedömning av bolagets interna kontroll

Bolaget bedömer att den interna kontrollen under år 2025 varit tillräcklig. Internkontrollplan 2025 för S:t Erik Markutveckling fastställdes av styrelsen i december 2024. Alla utom en kontrollaktivitet har genomförts. Kontrollaktiviteten som inte genomförts är senarelagd på stadsövergripande nivå och bolaget kommer påbörja arbetet under det första kvartalet 2026.

1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden

1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst

Bolaget har antagit *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024–2029*. Arbetet med att säkerställa rättigheter för personer med funktionsnedsättning i form av förbättrad tillgänglighet och ökad delaktighet i samhället sker främst genom att göra befintliga fastigheter tillgängliga för alla. Bland annat kommer Ulvsunda idrottscenter bidra till att fler personer med funktionsnedsättning kan medverka i idrottsaktiviteter.

1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv

Bolaget har under året verkat för ett levande och mångfacetterat konst- och kulturliv. Bolaget samarbetar nära med kulturförvaltningen och kommer fortsätta bidra till att kulturaktörer utvecklar ekonomiska modeller som skapar långsiktighet och hållbar utveckling inom branschen. Bolaget har även verkat för att tillfälliga kulturyttringar ska kunna ske i anslutning till bolagets fastighetsbestånd.

Bolaget har löpande prövat beståndets lämplighet för temporär användning inom kultursektorn. Under året har bolaget tillsammans med berörda kulturentreprenörer, ytterligare utvecklat samarbetet för att skapa fler platser och scener för kulturella och kreativa näringar inom bolagets bestånd.




Bolagets senaste kulturetablering är en cirkushall i Frihamnen. Frihamnens kulturförening bedriver, i samarbete med ett stort antal cirkuskompanier, träning, utbildning och evenemang i lokalerna.

Bolaget har under året verkat för att tillgången till idrottshallar och spontanidrottsytor ökar i Stockholm. I

Ulvsunda driver bolaget projektet Bryggeriet i Bromma, med avsikt att etablera ett större idrottscenter. Utöver fyra fullstora idrottshallar kommer anläggningen när den är färdigställd inrymma lokaler för smalare idrotter som bland annat bordtennis, dans, cricket, fäktning och brottning. I fastigheten planeras även för kringverksamheter som ska komplettera idrottscentret. Företagande inom idrott och hälsa, gymverksamhet, café, hubb för föreningslivet kan vara föremål för detta.

Bolaget har under året haft diskussioner med idrottsförvaltningen kring ytterligare idrottslokaler i Ulvsunda.

Bolaget har även, tillsammans med Stockholm Konst, handlat upp en konstnär för offentlig konst.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Samarbета med idrottsförvaltningen i delar som rör området rörelse och sport. Analys Bolaget kommer även framledes att samarbeta med Idrottsförvaltningen i syfte att utveckla platsen med fler sporter och evenemang.
				 Sammanhållen strategi för förhyrningar som skapar mervärde till idrottscentret och är förenliga med och/eller kompletterar strategin som rör Fokus Järva. Analys Beaktat fastighetens läge med närhet till Järva bedömer bolaget att de tilltänkta hyresgäster som enligt befintlig uthyrningsstrategi etablerar sig i Bryggeriet i Bromma attraherar besökare från området. Bolaget har även i samverkan med berörd stadsdelsförvaltning kommit med ett antal förslag på förhyrningar som kan skapa mervärde för området.
				 Tillsammans med berörda nämnder och bolag utveckla Frihamnen med ett utökat kulturellt utbud. Analys Arbetet med att utveckla Frihamnen med ett kulturellt utbud fortgår. Under 2025 har bolaget

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				möjliggjort öppnandet av en cirkushall och kommande år räknar vi med ytterliga öppningar av verksamheter inom KKN-spektret.

2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning

2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring

Bolaget arbetar med att energieffektivisera beståndet i enlighet med stadens målbild. Förvaltningen har utrett utförda energikartläggningar och hållbara, lönsamma åtgärder har planerats in i flerårsbudgeten. Bolaget har upprättat en övergripande kartläggning och fastslagit inriktning för den nya kartläggningsperioden.

För perioden 2022 till 2025 har den rapporterade energiförbrukningen reducerats med ca 6 %.

Uppföljningen påverkas mycket av att bolaget för närvarande utvecklar sin största fastighet. Inför utvecklingen har byggnaden till stor del tomställt. Bolagets fastighetsbestånd består dessutom till stor del av byggnader med kort livslängd, vilket begränsar möjligheterna att göra större energinvesteringar. I dessa byggnader är även mätningen av energiförbrukningen ofta bristfällig, vilket gör att den är svår att följa upp och analysera.










Bolaget har under året ställt miljökrav i entreprenad- och ramavtalsupphandlingar.







Bolaget tar via förvaltningsentreprenören årligen fram en miljö- och klimathandlingsplan som biläggs rapporteringen. Den inriktar sig främst på hållbar energianvändning, miljöanpassade transporter, hållbar mark- och vattenanvändning, resurseffektiva kretslopp, giftfri materialanvändning samt sund inomhusmiljö. Under 2025 har bolaget infört en rutin för att använda Byggvarubedömningen på större entreprenader genom hela beståndet, för att verka för miljövänligt material vid ombyggnationer.






Bolaget har under 2025 utfört en fördjupad förstudie över lämpliga byggnader för kommande upphandling av solceller. Under tertial 1 utreddes förutsättningarna på takkonstruktionen på Gjutmästaren. En teknisk konsult har också gått igenom de tekniska förutsättningarna för de övriga kartlagda objekten. Ett sammanställt underlag beräknas vara klart under första kvartalet 2026. Därefter analyseras de villkorade förutsättningarna som gäller för att avgöra om det är ekonomiskt rimligt att gå vidare med varje byggnad för kommande upphandling.

I idrottsprojektet i Ulvsunda har bolaget fortsatt utföra åtgärder med innovativ höjd. Bolaget har exempelvis en viktig roll att fylla när det gäller pilotprojektet om en återbrukscentral i Bryggeriet i Bromma. Bolaget hyr ut ändamålsenliga lokaler till arbetsmarknadsnämnden för den kommande återbrukscentralen. Bolaget spelar även en viktig roll i pilotens övriga delar genom att själva arbeta med återbruk av material i det pågående idrottsprojektet. Under 2025 har förutsättningarna att etablera ett storskaligt återbrukslager i byggnaden utretts i en förstudie som delgetts projektets styrgrupp.

I takt med att bolagets hyresgäster ställer högre krav på sin egen organisations agerande i miljöfrågor är det av stor vikt att bolaget fortsätter underlätta för hyresgästerna med deras arbete i dessa frågor. Bolaget har bl.a. inlett samarbete med Stockholm Vatten kring miljöarbete kopplat till hyresavtalet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att de kommunala bolagen inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen				 Redogöra för hur bolaget inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen Analys Fördjupad förstudie pågår, med utredning om främst de konstruktionsmässiga förutsättningarna på föreslagna tak, samt uppdatering av lönsamhetsiffror. Underlag för beslut förväntas framställas i Q1 2026.
	  Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet Analys Avvikelsen beror främst på att målet inte varit tillräckligt förankrat i verksamheten och därför inte heller har följts upp systematiskt i upphandlingar. Detta kommer att beaktas tydligare under 2026.	0	25 %	
	  Elproduktion baserad på solenergi Analys Vi var tvungna att lägga om taket (Banankompaniet), solpanelerna fick plockas ner under ca 3 månader.	45,2 MWh	70 MWh	 Planering för genomförande av solcellsinstallation på utvalda delar av beståndet. Analys Utredningar pågår kring konstruktionsmässiga förutsättningar på 2 byggnader som preliminärt förväntas ingå i kommande upphandling. Beslutsunderlag förväntas sammanställas i januari 2026
	  Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt	76,97 kWh/m2	68,68 kWh/m2	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m²)</p> <p>Analys</p> <p>Efter avstämning med Energicentrum framgick att vi skulle exkludera byggnaders a-temp där vi inte har energiabonnemang. Då ökade nyckeltalet. Utan den ändringen hade utfallet landat på 63 kwh/kvm.</p>			
	<p>  Köpt energi i stadens organisation</p> <p>Analys</p>	13,5 GWh	14 GWh	
	<p>  Relativ energianvändning</p> <p>Analys</p> <p>Efter avstämning med Energicentrum framgick att vi skulle exkludera byggnaders a-temp där vi inte har energiabonnemang. Då ökade nyckeltalet. Utan den ändringen hade utfallet landat på 63 kwh/kvm.</p>	76,97 (kWh/enhet)	68,7 (kWh/enhet)	
				<p> Använda Stocket för återbruk av möbler och inventarier.</p> <p>Analys</p> <p>Stocket har under året använts frekvent av bolaget. Bland annat har projektkontor möblerats upp med återbrukade möbler.</p>
				<p> Arbeta fram en rutin för miljöarbetet med hyresgäster och förvaltare.</p> <p>Analys</p> <p>Nytecknade hyresavtal, framförallt i Gjutmästaren tecknas med grön bilaga. En standardrutin för uppföljning av den gröna bilagan behöver tas fram</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				och implementeras.
				 Köpa ekologiskt producerade livsmedel. Analys Bolaget köper alltid i första hand ekologiska produkter avseende livsmedel.
				  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 Analys Serviceförvaltningen har beslutat etablera återbruksverksamheten till Stockholms Hamnar i Frihamnen. Bolaget kommer dock att fortsätta samarbetet med rubricerade parter avseende återbruk av byggmaterial.
				  Servicenämnden 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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>hand pröva att driva verksamheten i egen regi</p> <p>Analys</p> <p>Den stadsgemensamma återbrukscentralen för byggmaterial har driftsatts i Frihamnen. Bolaget kommer även fortsättningsvis att samarbeta med rubricerade parter för att utveckla återbruksarbetet inom staden.</p>

2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar





Bolagets byggnader ligger i huvudsak med god tillgänglighet till kollektivtrafik.

Totalt har bolaget knappt 1 400 parkeringsplatser. Bolaget har hittills installerat totalt 20 laddstolpar på Gjutmästaren, varav två så kallade snabbladdningsstolpar. I pågående markprojekt på Gjutmästaren har bolaget förberett för utökning av antalet laddplatser. Ombyggnaden av Gjutmästaren 6 innebär att bolagets totala antal parkeringsplatser minskar. Med hänsyn till det avser bolaget att avvakta utbyggnation av ytterligare laddstolpar till dess att det framtida parkeringsbehovet och behovet av laddstolpar är klarlagt. På hyresgästers egna initiativ har Dikesrenen 18, Isterbandet 6 och Magasin 1 försett med ett antal laddstolpar för enskilt bruk.

Bolaget har utrett förutsättningarna för installation av laddstolpar på fastigheterna Vasslan, Hamburg och Ängsbotten. Det är verifierat att el-effekt redan finns i nödvändig utsträckning på fastigheterna. Bolaget kommer projektera för installation av laddstolpar i samarbete med Stockholm Parkering för Vasslan under 2026. Bolaget har beslutat att inte gå vidare med Ängsbotten, eftersom byggnaden kommer utvecklas efter Hemköps evakuering. Inte heller kommer bolaget gå vidare med Hamburg, där den hyresgäst som tidigare visat intresse nu sagt upp sitt avtal. Byggnaden planeras på sikt säljas till exploateringskontoret för framtida stadsutveckling.

I enlighet med stadens riktlinjer har bolaget ställt krav på att förvaltningsleverantören ska använda miljöbilar. Leverantören använder elbilar samt godkända hybridbilar för driftentreprenör samt skötsel av utemiljö.

Bolaget verkar även för förbättrade möjligheter till förvaring av cyklar för att främja cykeltransporter till våra fastigheter. I markprojektet i Gjutmästaren skapas uppställningsplatser för cyklar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur Analys Avrundat till 3%.	3 %	3 %	 Handla upp och installera laddplatser utifrån genomförd utredning av lämpliga fastigheter. Analys Installation har försenats pga av

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				komplexa förutsättningar kring el-abonnemang på berörd fastighet. Utredningar kring el-kapacitet har utförts och dialog med Stockholm Parkering har inletts om att de skall bistå i upphandling och utförande av anläggning på Vasslan 4.

2.4 Stockholmnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer







I samband med bolagets projekt Bryggeriet i Bromma kommer fokus vara på att hantera de miljöskulder som finns från fastighetens historiska användning. Under 2025 har bolaget påbörjat markarbeten för ombyggnad av Bryggeriets i Brommas utomhusytor, gång- och cykelvägar. När entreprenaden genomförs kommer det innebära förbättrad dagvattenhantering med minskad belastning på omgivande recipienter och ökad biologisk mångfald genom större andel planterad yta på både mark och tak.

Byggvarubedömningen kommer fortsätta att används inom alla delprojekten i Bryggeriet.

För att säkerställa ett bakteriefritt dricksvatten har bolaget fortsatt utföra kontroller av legionella på tappvarmvatten. På Gjutmästaren har prover indikerat risk för legionella, orsakat av att tomställningen gör att vatten står stilla i ledningar. Tillfälliga lösningar har installerats för att motverka legionellarisken.

Vartefter Bryggeriet i Bromma utvecklas, renoveras och byggs om för nya verksamheter saneras fastigheten på miljöstörande ämnen såsom PCB och asbest. Det leder till minskad spridning av miljöstörande ämnen till närmiljö och vattendrag, samt till en bättre inomhusmiljö. Bolaget rapporterar och samråder med miljöförvaltningen i dessa frågor.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen Analys Inga ännu avslutade i Gjutmästaren där Byggvarubedömningen används i samtliga delprojekt.	0 %	50 %	 Säkerställa att "Byggvarubedömningen" används med av bolaget framtagna avgränsningar för samtliga underhålls- och investeringsprojekt över 500 000 kr. Analys Byggvarubedömningen används i samtliga projekt i kv Gjutmästaren. För projekt i övriga fastigheter har Byggvarubedömningen börjat implementeras av den nya förvaltningsentreprenaden under senare delen av

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				2025.
				 Genomföra en ökad andel planerad yta och förbättrad dagvattenhantering i Gjutmästaren. Analys Åtgärder har förberetts 2025 inom projektet "Mark 1 grovplanering/arbetsgator" på Gjutmästaren genom anläggandet av trädgropar, planteringsytor och nya eller kompletterande ledningssystem för dagvatten och kommer under 2026 färdigställas genom "Mark 1 Finplanering" med plantering av träd och växter.
				 Löpande miljöinventera lokaler för sanering av miljöstörande ämnen i Bryggeriet i bromma. Analys Hela fastigheten, som ska byggas om är nu miljöinventerad.

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



3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd



Bolagets fastighetsinnehav består till stor del av fastigheter som på sikt ska rivas eller omvandlas till annan användning. I dessa fall görs investeringar med försiktighet.

För kommande år är budgeterade investeringar till stor del hänförliga till utveckling av Gjutmästaren 6, främst det planerade idrottscentrumet men även utveckling av andra tomställda lokaler samt mark/park och gångväg. Bolaget planerar även investeringar i infrastruktur i byggnaden dels för att förlänga livslängden på byggnaden, dels för förbättrad energieffektivisering. I övrigt bestånd består investeringar främst av hyresgäst Anpassningar i olika byggnader, energibesparande åtgärder samt arbete med detaljplaner för kommande stadsutveckling.

Samtliga föreslagna investeringar är strategiska och nödvändiga för att säkerställa uthyrningsgraden och





därmed också bibehålla bolagets nettointäkter på längre sikt. Bolaget följer löpande upp pågående projekt för att i god tid kunna uppmärksamma en eventuell budgetavvikelse samt kontinuerliga avstämningar av driftnetto och prognos. Därmed säkerhetsställt ett kostnadseffektivt nyttjande av ekonomiska medel.














Bolaget arbetar aktivt för att bibehålla uthyrningsgraden i byggnader som ska avvecklas för att på så sätt verka för så bra driftnetto som möjligt till dess att byggnaden rivs.

Bolaget kommer vidare fortsatt pröva förslag till förvärv och försäljning av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga utveckling.

Bolaget ska bidra till att bromsa ökningen av lokalkostnadernas andel av de totala kostnaderna inom kommunkoncernen. Detta genom att vara en aktiv part och belysa möjligheter för stadens nämnder och bolag att det finns möjliga inhyrningar inom bolagets eget fastighetsbestånd.

Bolaget arbetar aktivt med att söka extern finansiering och bevakar de bidrag och fonder som finns att söka via Bidragsportalen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att öka extern finansiering				 Öka bolagets kännedom om möjliga bidrag samt förbättra samarbetet med internationella enheten på SLK. Analys Bolaget har under året fått tillgång till Bidragsportalen och bevakar löpande möjligheterna att söka relevanta bidrag.
 I samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden söka strategiska projekt och förvärv för stadens framtida behov				 Revidera bolagets förvärvsstrategi i samråd med Exploateringsnämnden och Stockholms Stadshus AB. Analys Bolagets kontinuerliga dialog med Exploateringsnämnden och Stockholms Stadshus AB om potentiella förvärv har under året lett till tre förvärv och en avyttring. Två potentiella förvärvsobjekt har av skilda skäl inte slutat i någon transaktion. Ett särskilt dialogmöte har hållits med Exploateringsnämndens nya organisation: områdesstrateger och portföljstyrning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Vid behov stödja fastighetsnämnden och stadens övriga nämnder och bolags-styrelser i samband med försäljning och utveckling av fastigheter				 Träffa fastighetsägande bolag och förvaltningar inom staden för dialog kring samarbete. Analys Möten har skett med ett flertal berörda förvaltningar och bolag. Bolaget har inte haft något organiserat dialogforum för samarbete utan haft dialog med enskilda aktörer. Dialog har bland annat skett kring olika förhyrningar och överlåtelse av fastigheter.
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys Högre administrativa kostnader är främst hänförliga till implementering av ny förvaltningsentreprenör.	13,8 %	13 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % Analys	-14,89 %	853 mnkr	
	  Direktavkastning Analys Till följd av värdeökning på fastigheterna blir direktavkastningen något lägre än årsmål.	2,1	2,6 %	
	  Driftkostnad/kvm Analys	606	660	
	  Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys	-42	-65	
				 Erbjuder bolag/nämnder

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				evakueringslokaler eller långtidsinhyrningar. Analys Bolaget har ett flertal stadsinterna förhyrningar och för löpande dialog kring lokalbehov med aktörer inom staden. Under året har även hyresavtal tecknats med SISAB för flytt av huvudkontor till ett av bolagets fastigheter.

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb







Bolaget förvaltar sina fastigheter med en extern förvaltare som svarar för fastighetsförvaltning, ekonomisk redovisning och fastighetsdrift. Förvaltningsentreprenören har erbjudit två ungdomar kortare sommarpraktik. I samband med idrottsprojektet i Bryggeriet i Bromma har projektkontoret sett ett behov av en administrativ funktion på plats, vilket sedan 1 juli 2024 också blivit verklighet. Tjänsten är kopplad till Arbetsförmedlingens anställningsform ”Lönebidrag för utveckling i anställning” och kommer löpa under hela idrottsprojektet. Bolaget samarbetar nära arbetsmarknadsnämnden i frågan. Bryggeriet i Bromma har även under året erbjudit tre stycken praktikplatser inom hållbarhet.

Näringslivet utgör i huvudsak bolagets kundbas, varför anpassning, lyhördhet och flexibilitet är grundläggande förutsättningar för vår verksamhet. Bolagets kontinuerliga dialog med privata aktörer inom kultur och idrott möjliggör utvecklingsförutsättningar för dessa viktiga verksamheter. Sedan förvärvet av byggnaderna från Stockholm Hamnar medverkar bolaget i samverkansgruppen för den nya kajstrategin. Bolaget ska utifrån *Kajstrategi för Stockholms stad* utveckla berört fastighetsbestånd med fokus på ett ökat stadsliv längs med stadens kajer. Bolaget har under året bevakat sina egna samt hyresgästers intressen av att nyttja kajområden samt deltagit i diskussionerna kring framtida utveckling av kajerna. Bolaget genomför årliga kundundersökningar och har utifrån svaren arbetat proaktivt med förbättringsåtgärder för att skapa ännu bättre förutsättningar för hyresgästerna i bolagets fastigheter. Bolaget verkar för hög tillgänglighet med ett gott bemötande där vi visar intresse och lyhördhet.

Bolaget har arbetat utifrån näringslivspolicyns fokusområden och näringslivsuppdraget och strävar ständigt efter att erbjuda god service, effektivitet och rättssäkerhet i all kontakt med företag och entreprenörer.

Bolagets bestånd av byggnader i utvecklingsområden är en tillgång för företag som är i uppstartsfas och expansion eller som för tillfället befinner sig i en situation där det finns ett behov av enkla och förhållandevis billiga lokaler på kortare sikt inför till exempel en permanent etablering i annan del av staden eller Stockholmsregionen. Bolaget ska i detta bistå i Stockholms stads serviceprocess för företag som vill etablera eller omlokalisera sig i Stockholm. I arbetet med företagsetableringar ska bolaget även fånga upp företagets behov av arbetskraft och kompetens och lotsa dessa behov till berörda nämnder och bolag inom staden.

Bolaget har beaktat näringslivets förutsättningar vid utveckling av ytor nära Stockholms verksamhetsområden. I dialogen med berörda nämnder har bolaget lyft fram vikten av näringslivsperspektivet i plan- och stadsutvecklingsprocessernas tidiga skeden.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar				 Verka för att kravställa tillgängliggörande av arbetstillfällen i kommande större byggentreprenadupphandlingar. Analys Bolaget har under året inte haft någon ny större byggentreprenadupphandling där krav ställts. I arbetet med att tillgängliggöra bolagets styrdokument pågår en sammanställning över relevanta krav i upphandlingar, där bland annat sociala krav finns med.
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys	2 st	2 st	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys	1 st	1 st	

3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med



Bolaget arbetar aktivt för att främja en sammanhållen stad. Bryggeriet i Bromma med dess kommande idrottscenter är bolagets största utvecklingsprojekt de kommande åren. Bolaget ser fastigheten Gjutmästaren 6 som en kommande plats för människor att mötas. Kombinationen idrottsutövande, det geografiska läget och goda kommunikationsmöjligheter gör denna plats lämpad för att sammanlänka medborgare och besökare från olika generationer, kulturer och sociala bakgrunder.

Bolaget har under året samarbetat med berörda stadsdelsnämnder, facknämnder och bolag för att på bästa sätt förverkliga idrottscentret samt skapa förutsättningar för förhyrningar i kringliggande lokaler i Gjutmästaren 6 som kan vara av intresse för att bolaget ska kunna bidra till arbetet med Fokus Järva.







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Sammanhållen strategi för förhyrningar som skapar mervärde till idrottscentret med fokus på utvecklingen i Järva. Analys Beaktat fastighetens läge med närhet till Järva bedömer bolaget


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				att de tilltänkta hyresgäster som enligt befintlig uthyrningsstrategi etablerar sig i Bryggeriet i Bromma attraherar besökare från området. Bolaget har även i samverkan med berörd stadsdelsförvaltning kommit med ett antal förslag på förhyrningar som kan skapa mervärde för området.

3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb



Bolaget har en liten effektiv organisation som snabbt kan ställa om för att möta förändrade uppdrag och nya utmaningar. Arbetsplatsen är jämställd och medarbetarna har hög kompetens inom sina respektive ansvarsområden. Kompetensutveckling sker löpande och vid behov.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan				 Säkerställa att bolaget följer stadens riktlinjer för hot, rasism och otillbörlig påverkan. Analys Bolaget har under året sammanställt och gått igenom stadens styrdokument, bla stadens riktlinjer för hot, rasism och otillbörlig påverkan. Bolaget har även beslutat om en lokal anvisning för representation, mutor och jäv. Relevanta styrdokument har tillgängliggjorts och dess innehåll har diskuterats i olika forum med bolagets medarbetare.
	  Aktivt Medskapandeindex Analys	89	88	
	  Sjukfrånvaro Analys	0,7 %	2 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys	0,7 %	2 %	

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

Stadens arbete med risk- och sårbarhetsanalys (RSA) bedrivs i en tvåårscykel där en ny cykel inleddes under 2024. Bolaget har följt de instruktioner som gäller för nämnder/bolag som saknar samhällsviktig verksamhet och planerar för kommande cykel som inleds under 2026.

Bolaget har fortsatt arbetat med den systematiska informationssäkerheten. Under 2025 har bolaget bland annat uppdaterat sin organisation enligt PM3 och gjort en översyn av hanteringsrutin för informationssäkerhetsincidenter samt lokal anvisning för informationssäkerhet. Bolaget har även genomfört nödvändiga informationsklassningar och gått stadens utbildningar i informationssäkerhet och dataskydd.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel elektroniska inköp Analys Indikatorn är justerad för bolagets entreprenör för idrottsprojektet som har funnits med som beställningsbart avtal. Avrop i Agresso Inköp har inte varit praktiskt möjligt att göra.	65,15 %	70 %	
	 Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts Analys	95 %	90 %	

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Bolaget äger fastigheter av varierad ålder och varierad standard och vissa byggnader kommer på sikt rivas eller genomgå genomgripande ombyggnad.

Säkerheten i fastigheterna för hyresgäster och deras besökare är en angelägen fråga. Arbete med brandskydd är särskilt prioriterat och vid alla förvärv är utredning av brandskydd det första som sker. Myndighetskrav som brand, el, OVK och arbetsmiljö är prioriterade, trots att fastigheterna i vissa fall har begränsad återstående livslängd.



Bolaget har fortsatt att arbeta aktivt med trygghetsskapande aktiviteter på Gjutmästaren, som till stor del tomställt. Det innefattar utökad bevakning i form av exempelvis kameraövervakning.

I områden där sanitära olägenheter förekommer har bolaget arbetat aktivt för att förebygga miljöer som lockar till sig ohyra. Arbetet har skett i samarbete med skadedjursföretag.

Bolaget har arbetat kontinuerligt med sanering av förekommande klotter och i förvaltningsavtalet ställs krav på att klotter ska saneras inom 24 timmar.

För att stärka arbetet med att förebygga, upptäcka och hantera välfärdsbrottslighet har bolaget under 2025 utfört stickprovskontroller kring befintliga hyresgästers koppling till eventuell brottslighet och kriminalitet. Bolaget har även upprättat rutin kring nya lokalupplåtelser avseende otillåten påverkan, samt kontroll kring nya hyresgästers koppling till brottslighet eller odemokratiska yttranden. Bolaget har även under 2025 fört en dialog med serviceförvaltningen om stöd för att säkerställa en ändamålsenlig uppföljning av bolagets leverantörer och att avtalskrav i upphandlingar efterlevs för att förhindra välfärdsbrott, organiserad brottslighet och arbetslivskriminalitet.

Vid händelse av grovt våld i fastighetsbeståndet följer bolaget lämpliga delar ur framtagna krisledningsplan.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet				 Analysera säkerheten i bolagets fastighetsbestånd utifrån lägesbilden i SISS. Analys Kontinuerlig uppföljning och rapportering har gjorts under året, utan några direkta avvikelser. Rapporterade oroligheter från SISS kring bilinbrott etc. i Frihamnen har följts upp med förvaltningen, och anlitad bevakningsfirma har vidtalats att vara uppmärksamma på misstänksamma händelser. Inbrottsförsöken på Gjutmästaren har lugnats ner. Dels har aktiviteten av projektentreprenaden ökat, samt att åtgärder med kamerabevakning har satts in.

3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt



Under 2025 har bolaget fortsatt att aktivt bidra till stadens mål om ett starkt civilsamhälle, rikt kulturliv och ökad tillgänglighet till lokaler för kultur, möten och idrott. Under året etablerade sig House of Q, en mötesplats för queerpersoner, i bolagets fastighet Hamburg 3 i Värtahamnen. Aktören stärker kulturlivet och bidrar till ett levande stadsrum där fler får möjlighet att mötas. Vidare utgör etableringen ett led i stadens arbete med att skapa särskilda mötesplatser för hbtqi-personer.


Bolaget har under 2025 fortsatt utvecklingen av Bryggeriet i Bromma till en mötesplats för idrott och kultur. Idrottscentrumet kommer innehålla flera fullstora idrottshallar och ytor för breddidrott vilket gör att det blir en central arena för både skol- och föreningsliv samt större evenemang.

Under året tog bolaget fram en rutin med tillhörande checklista för att genomföra systematiska kontroller av både befintliga och nya hyresgäster. Syftet är bland annat att motverka etablering av verksamheter med koppling till brottslighet och säkerställa att hyresgäster som verkar i bolagets fastigheter står bakom den demokratiska rättsstatens principer, mänskliga rättigheter och jämställdhet.

Bolaget arbetar med aktivt med att leva upp till de för bolaget relevanta hållbarhetsmålen i Agenda 2030. Omställningen till ett mer hållbart samhälle är en av vår tids stora utmaningar och S:t Erik Markutveckling har höga ambitioner för att nå en hållbar utveckling.

Projektet Bryggeriet i Bromma har fokus på social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet och har en viktig roll att fylla bland annat när det gäller pilotprojektet om en återbrukscentral för byggmaterial. Projektet tar fram en hållbarhetsrapport två gånger per år.

Bolaget tar via förvaltningsentreprenören årligen fram en miljö- och klimathandlingsplan.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Etablera en trygg mötesplats för hbtqia+-personer. Analys House of Q öppnade del av verksamheten under hösten. Under Q1 2026 kommer resterande del av evenemangs- och utställningsytor att färdigställas. There is no data to analyze.

Övrigt

Under 2025 har bolaget samlat sitt ritningsarkiv i Yta, en digital plattform för fastighetsdatahantering. Digitaliseringen bidrar till bättre överblick, minskad administration och ett smidigare samarbete mellan olika funktioner. Bolaget kommer under 2026 att fortsätta utveckla digitaliseringen och effektivisera arbetssätt med bland annat styrelseadministrationen.

Bolagets medarbetare har under året deltagit aktivt i nätverk och erfarenhetsutbyte med andra delar av staden utifrån sina respektive roller. Detta bidrar till bolagets lärande och stödjer kvalitetsprogrammets mål om staden som en lärande organisation.