

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

**Till**  
Styrelsen 2026-04-17

## Underlag för budget 2027 med inriktning 2028–2029, S:t Erik Markutveckling

### Förslag till beslut

Styrelsen godkänner underlag för budget 2027 med inriktning 2028–2029 för S:t Erik Markutveckling.

### Sammanfattning

S:t Erik Markutveckling (koncern)	Utfall 2025	Budget 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Omsättning	233 797	268 004	435 561	544 071	571 445
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	-156 229	-161 732	-217 603	-230 214	-232 038
Av- och nedskrivningar	-62 573	-58 590	-122 854	-168 065	-218 021
Resultat före finansnetto	14 815	47 682	95 104	145 792	121 386
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>-42 374</b>	<b>-36 121</b>	<b>-29 859</b>	<b>-7 007</b>	<b>-49 693</b>
Investeringar	618 701	1 035 715	739 051	612 915	253 050

Resultat efter finansnetto år 2027 beräknas uppgå till -30 mnkr. Resultatnivån för år 2028–2029 beräknas uppgå till -7 respektive -50 mnkr per år. Resultatutvecklingen är starkt beroende av pågående projekt i Fastighets AB G-mästaren samt av den cykel som startar vartannat år av stora event som genomförs jämna år i Mässfastigheter i Stockholm AB, men även av ränteutveckling och uthyrningsgrad i samtliga bolag.

Förvärv och försäljningar som ännu inte är beslutade av kommunfullmäktige ingår inte i planen för år 2027–2029.

### Bakgrund

I enlighet med ägardirektiven och målet ”ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla” ska bolaget:

- I samarbetet med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden söka strategiska projekt och

förvärv för stadens framtida behov.

- Vid behov stödja fastighetsnämnden och stadens övriga nämnder och bolagsstyrelser i samband med försäljning och utveckling av fastigheter.
- Inleda avyttringen av idrottscentret Gjutmästaren 6 till fastighetsnämnden. Avyttringen ska ske i nära dialog mellan parterna samt kommunstyrelsen och idrottsnämnden i syfte att säkerställa en långsiktigt hållbar förvaltning inom ramen för stadens interna hyresmodell.

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

### Kommunfullmäktiges indikatorer

KF:s mål för verksamhetsområdet	Indikator	KF:s årsmål 2026	KF:s årsmål 2027	KF:s årsmål 2028
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring*	Köpt energi i stadens organisation	1 675 GWh	1 650 GWh	1 625 GWh
<i>Obligatorisk nämndindikator</i>				
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	Relativ energianvändning	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
	Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
<i>Obligatorisk nämndindikator</i>				
2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer	Andel avslutade bygg- och anläggnings-entreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggsvaru-bedömningen	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
<i>Obligatorisk nämndindikator</i>				
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb	Antal tillhandahållna platser för feriejobb	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
	Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb	Aktivt Medskapandeindex	82	82	82
<i>Obligatorisk nämndindikator</i>				
	Sjukfrånvaro	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
	Sjukfrånvaro dag 1-14	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts	95 %	96 %	97 %
	Andel elektroniska inköp	75 %	76 %	77 %
<i>Obligatorisk nämndindikator</i>				
	Andel upphandlingar som innehåller krav på arbetsrättsliga villkor	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse

### Kommunfullmäktiges aktiviteter

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

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

### Strategier

För att lyckas med bolagets uppdrag att förvalta fastighetsbolag och fastigheter med så god avkastning som möjligt med hänsyn till kommande stadsutveckling och för att följa kommunfullmäktiges ägardirektiv i övrigt kommer följande strategier att användas:

1. Fokus på utveckling och projekt.
2. En effektiv fastighetsförvaltning som bidrar till nöjda hyresgäster.
3. Lokalanvändning inriktad mot handel, kontor samt lager och distribution.
4. Underhållsinsatsernas omfattning präglas av att vissa av fastigheterna har begränsad livslängd.
5. God framförhållning inför framtida stadsutveckling, där uthyrning alltid sker med hänsyn till förestående stadsutveckling.
6. Aktiv roll i stadsutvecklingsprojekt i de områden där bolagets fastigheter är belägna.
7. Tillsammans med andra berörda aktörer aktivt söka strategiska projekt och förvärv för stadens långsiktiga utveckling.

S:t Erik Markutvecklings bidrag till stadens inriktningsmål kommer att redovisas i budget 2027 enligt stadens ILS-system.

Konsekvenser för S:t Erik Markutveckling av andra förändringar än de som redovisats ovan har inte beaktats i föreliggande underlag till budget 2027 och plan 2028–2029.

### Ärendet

Dotterbolagen inom Stockholms Stadshus AB ska under mars månad behandla ett underlag till budget 2027 med inriktning 2028–2029. Bolagens planer ingår därefter i koncernen Stockholms Stadshus AB:s underlag till budget 2027 med inriktning 2028–2029. Föreliggande förslag till plan för 2027–2029 för koncernen S:t Erik Markutveckling AB utgår från bokslut 2025, budget 2026 samt kommunfullmäktiges ägardirektiv i enlighet med budget 2026.

### **Verksamheten och dotterbolagen**

S:t Erik Markutveckling AB har 17 dotterbolag, varav 14 fastighetsägande bolag och 3 holdingbolag. Koncernens uthyrningsbara area uppgår till cirka 360 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Årsta park, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad, Frihamnen/Värtahamnen, Älvsjödalen samt i innerstaden och Västberga. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde för nuvarande bestånd uppgick per årsskiftet 2025/2026 till drygt 4 600 mnkr.

Under hösten 2026 förväntas Fastighets AB Godsfinkan, belägen i Hammarby Sjöstad, överlåtas till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). Överlåtelsen är beslutad av Kommunfullmäktige och är därmed beaktad i flerårsplan 2027–2029.

### **Ulvsunda**

Fastighets AB G-mästaren med Gjutmästaren 6 och 9 har cirka 100 000 kvm uthyrningsbar lokalarea i fastigheten Gjutmästaren 6, som kallat 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 med mera. Den nya idrottsanläggningen kommer att omfatta totalt ca 20 000 kvadratmeter med fyra fullstora idrottshallar, varav en för skolidrott och en med en publikkapacitet på cirka 2 300 personer. Därutöver tillskapas ett antal lokaler för bland annat brottning, bordtennis, cricket, boule, dans och fäktning. 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 och 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 och 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.

### **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 mera. 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 med mera. Byggnaderna planeras inom 5–10 år överlätas vidare till exploateringsnämnden för att ingå i stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden. Uthyrning av uppkomna vakanser på tillfälliga hyreskontrakt är prioriterat.

Fastighets AB Hamburg innehar den bebyggda tomträtten Hamburg 3 med 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.

### Älvsjödalen

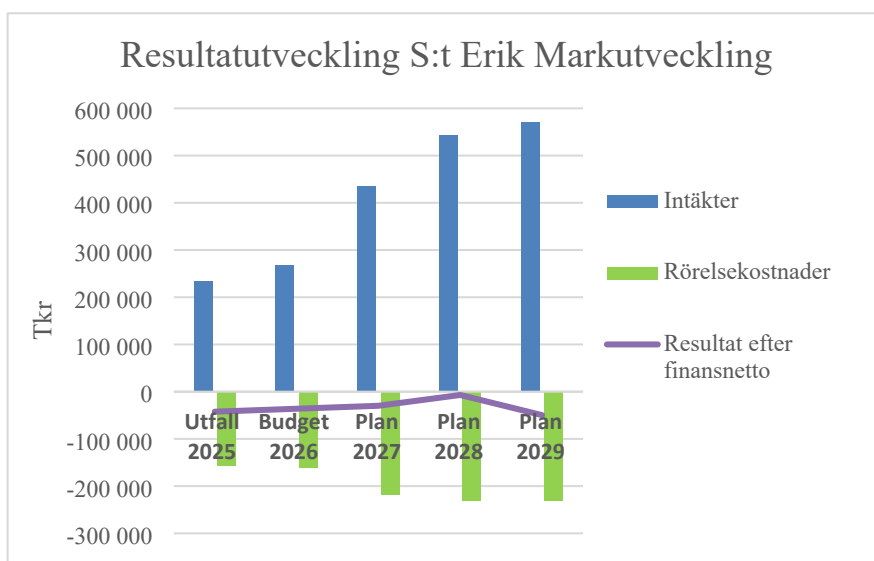
Mässfastigheter i Stockholm AB innehar tomträtterna Mässhallen 1 och Sjöbotten 2 samt äganderätten Älvsjö Gård 1. Fastigheterna är bebyggda med Stockholmsmässan, Scandic Talk samt Älvsjö Gård, total bruttototalarea uppgår till cirka 190 000 kvm. Fastigheterna ingår i stadsutvecklingsområdet Älvsjödalen där staden planerar cirka 7 000 bostäder och 15 000 arbetsplatser samt olika idrottsfunktioner, handel, kultur, service, skolor och förskolor. När området vid Älvsjö station utvecklas och en ny tunnelbanesträckning är färdig planeras byggnaderna överlätas till exploateringsnämnden för att ge plats åt de nya bostäder och arbetsplatser som planeras i området. Stockholmsmässan kommer att välkomna utställare och besökare i befintliga lokaler minst fram till år 2034. Kostnadseffektiv förvaltning av byggnaderna fram till stadsutveckling är prioriterat av bolaget.

### Ekonomi

<b>S:t Erik Markutveckling (koncern)</b>	<b>Utfall 2025</b>	<b>Budget 2026</b>	<b>Plan 2027</b>	<b>Plan 2028</b>	<b>Plan 2029</b>
Omsättning	233 797	268 004	435 561	544 071	571 445
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	-156 229	-161 732	-217 603	-230 214	-232 038
Av- och nedskrivningar	-62 573	-58 590	-122 854	-168 065	-218 021
Resultat före finansnetto	14 815	47 682	95 104	145 792	121 386
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>-42 374</b>	<b>-36 121</b>	<b>-29 859</b>	<b>-7 007</b>	<b>-49 693</b>

Investeringar	618 701	1 035 715	739 051	612 915	253 050
---------------	---------	-----------	---------	---------	---------

Resultat efter finansnetto år 2027 beräknas uppgå till -30 mnkr. Resultatnivån för år 2028–2029 beräknas uppgå till -7 respektive -50 mnkr per år. Resultatutvecklingen är starkt beroende av pågående projekt i Fastighets AB G-mästaren samt av den cykel som sker vartannat år av stora event som genomförs jämna år i Mässfastigheter i Stockholm AB, men även av ränteutveckling och uthyrningsgrad i samtliga bolag.



### Intäkter

Omsättningen för år 2027 beräknas uppgå till 436 mnkr, varav merparten är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren (127 mnkr), Mässfastigheter i Stockholm AB (112 mnkr) och S:t Erik Tullhusen AB (42 mnkr). Plan 2028–2029 baseras på att samtliga fastigheter bibehålls och befintliga hyresgäster stannar kvar enligt avtal med vissa justeringar efter omförhandling och hyresgäst Anpassningar. I Fastighets AB G-mästaren förväntas lokaler färdigställas och hyras ut successivt under treårsperioden.

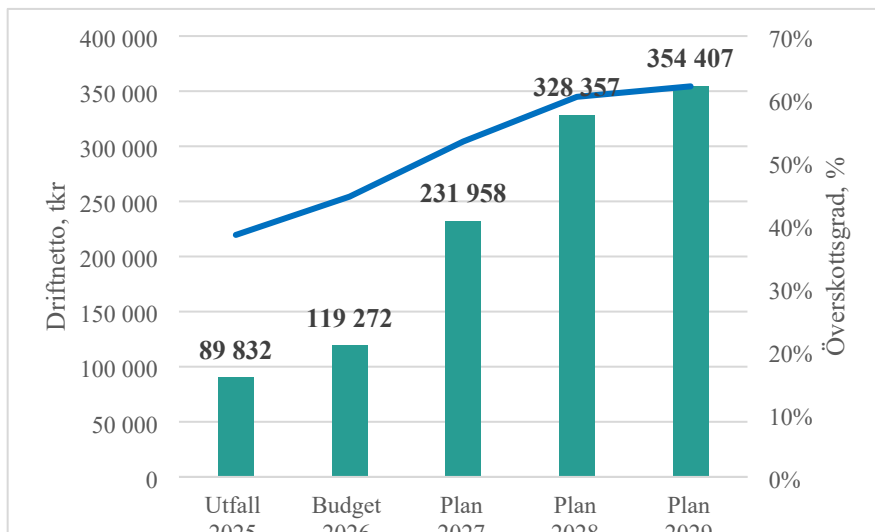
### Kostnader

Rörelsekostnaderna beräknas år 2027 uppgå till 218 mnkr. Driftskostnaderna, 192 mnkr, består främst av kostnader för el, värme, fastighetsskatt/tomträttsavgälder samt fastighetsförvaltning/fastighetsskötsel. Under år 2028–2029 beräknas driftskostnaderna successivt öka.

Kostnader för reparationer och underhåll planeras uppgå till cirka 26 mnkr per år under treårsperioden 2027–2029, varav cirka 8 mnkr per år utgörs av planerat underhåll. De underhållsåtgärder som planeras under treårsperioden avser främst inre och yttre underhåll, energieffektiviseringar och markåtgärder.

Koncernens driftnetto, det vill säga intäkter minskat med drift- och underhållskostnader, förväntas under treårsperioden öka från cirka

230 mnkr till 450 mnkr.



Koncernens av- och nedskrivningar beräknas uppgå till 110 mnkr år 2027. Avskrivningarna beräknas öka 2027 och 2028 i takt med att pågående projekt i Fastighets AB G-mästaren färdigställs och aktiveras.

De koncernjusteringar som belastar resultatet består av avskrivningar på övervärden som under perioden 2027–2029 beräknas uppgå till cirka 13 mnkr per år.

Budgeterat finansnetto baseras på prognos från Stockholms stads stadsledningskontor.

### Investeringar

Investeringar under perioden 2027–2029 beräknas uppgå till 1 605 mnkr, varav 1 148 mnkr avser investeringar i Fastighets AB G-mästaren.

Bolaget har påbörjat fastighetsutveckling kring en ny inriktning i linje med framtagna detaljplan. Omvandlingen av fastigheten Gjutmästaren 6, gamla Pripps bryggeri, är den första etappen i planläggningen av Bällsta hamns södra del. Fastigheten, med populärnamnet Bryggeriet i Bromma, utvecklas nu till en central mötesplats för bland annat idrott och kultur, upplevelser, kontor och handel. Arbetena startade under 2024 och området utvecklas etappvis flera år framöver.

Byggnaden är i huvudsak tomställd och den tidigare volymhandeln har flyttat ut. Fastighetens byggnader är uppförda år 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.



Bolaget kommer även investera i hyresgästanpassningar i övriga dotterbolag för anpassning och renovering av lokaler inför förnyelse av hyresavtal och nyuthyrning. Bland annat i Mässfastigheter i Stockholm AB är investeringsbehovet stort i både Mässhallen och hotellet. Samtliga föreslagna investeringar är strategiska och nödvändiga för att säkerhetsställa uthyrningsgraden och därmed bibehålla bolagets nettointäkter på längre sikt.

Förslag till fastighetsförvärv kommer löpande prövas utifrån förvärvsstrategin. Förvärv och försäljningar som ännu inte är beslutade av kommunfullmäktige ingår inte i planen för år 2027–2029.

Daniel Roos  
VD

### **Bilagor**

1. Treårsplan 27–29 moderbolaget
2. Treårsplan 27–29 koncernen

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Daniel Roos, VD

**Datum**

2026-04-07