

Handläggare
Anna Ullberg
Telefon: 08-50829924

Till
Styrelsen 2026-10-02

Tertialrapport 2 samt prognos 2 år 2026 för S:t Erik Markutveckling AB

Förslag till beslut

Styrelsen godkänner tertialrapport 2 samt prognos 2 för år 2026.

Sammanfattning

Resultat efter finansnetto för tertial 2 2026, exklusive realisationsresultat, uppgick till -12 mnkr. Prognostiserat resultat efter finansnetto för 2026, exklusive realisationsresultat, beräknas uppgå till -43 mnkr. Koncernmässigt realisationsresultat beräknas uppgå till 120 mnkr, vilket innebär att resultat efter finansnetto inklusive realisationsresultat beräknas uppgå till 77 mnkr för helåret.

Budgeterat resultat för helåret uppgick till -36 mnkr.

I januari 2026 förvärvades Mässfastigheter i Stockholm AB. Den 1 oktober 2026 övergick Fastighets AB Godsfinkan till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). Fastighets AB Flanören förväntas sälja Tullhus Blasieholmen till fastighetsnämnden. Ingen av dessa tre transaktioner beaktades i budget vilket förklarar avvikelser mellan budget och prognos.

Koncernens omsättning under perioden uppgick till 246 mnkr. Den prognostiserade omsättningen för 2026 beräknas uppgå till 374 mnkr.

Periodens investeringar uppgår till 1 256 mnkr och prognostiseras uppgå till 1 415 mnkr för helåret.

Ärendet

Om verksamheten och marknadsläget

S:t Erik Markutveckling

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

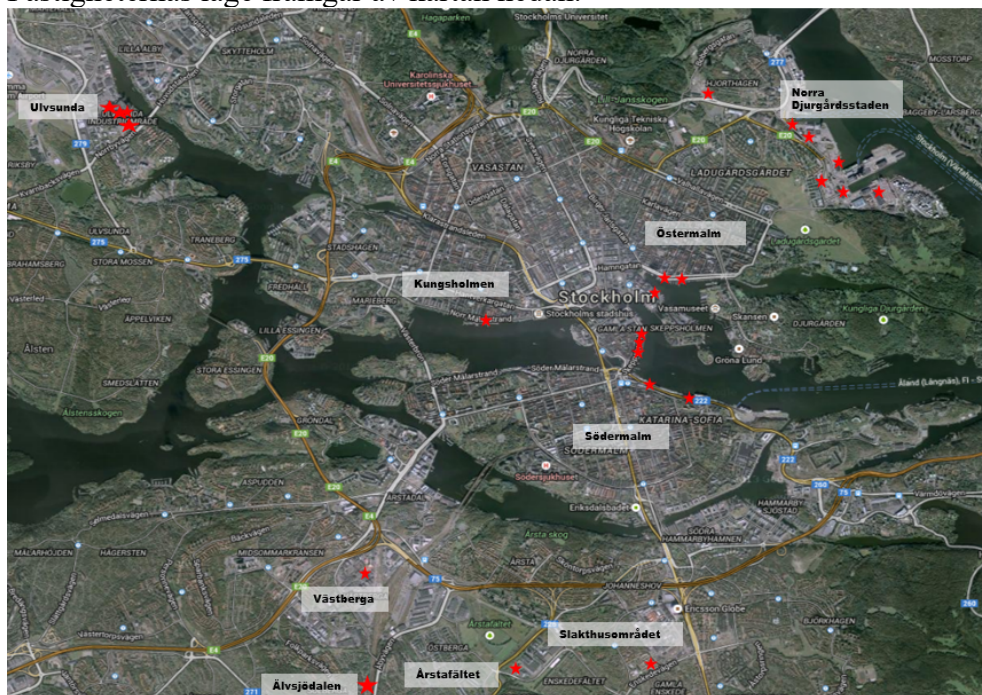
Koncernen

S:t Erik Markutveckling AB har för närvarande 16 dotterbolag, varav 13 fastighetsägande bolag och 3 holdingbolag. Koncernens uthyrningsbara area uppgår till cirka 352 000 kvm i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Årsta park,

Norra Djurgårdsstaden, Frihamnen, Värtahamnen, Älvsjödalens samt i innerstaden och Västberga. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde för nuvarande bestånd uppgick per årsskiftet 2025/2026 till drygt 4 300 mnkr.

Den 1 oktober 2026 övergick Fastighets AB Godsfinan, belägen i Hammarby Sjöstad, till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB).

Fastigheternas läge framgår av kartan nedan.



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

Ulvsunda

Fastighets AB G-mästaren med Gjutmästaren 6 och 9 ligger i Ulvsunda och har idag cirka 100 000 kvm uthyrningsbar lokalarea i fastigheten Gjutmästaren 6, som 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 med mera. Den nya idrottsanläggningen kommer att omfatta totalt cirka 20 000 kvm med fyra fullstora idrottshallar varav en för skolidrott och en med 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 drevs 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 i Ulvsunda. 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.

Valsverket 89 innehar tomträtten till Valsverket 8 och 9 i Ulvsunda. 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 bygg rätt 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 bland annat restaurang och kontor. Bolaget har inlett dialog med staden kring den tilltänkta etableringen av förintelsemuseet i Tullhus Blasieholmen och planerar överlåta byggnaden till fastighetsnämnden i månadsskiftet oktober/november 2026.

S:t Erik Frihamnen AB äger 18 byggnader på ofri grund i Frihamnen och Värtahamnen med en totalt uthyrningsbar area om cirka 5 300 kvm av bland annat lager och kontor. Byggnaderna planeras inom fem till tio år överlåtas vidare till exploateringsnämnden för att ingå i stadsutvecklingsprojekt Norra Djurgårdsstaden. Uthyrningen av uppkomna vakanser på tillfälliga hyreskontrakt är prioriterat.

Fastighets AB Hamburg innehar den bebyggda tomträtten Hamburg 3 i Värtahamnen med cirka 5 000 kvm kontor. Bolaget har tecknat avtal med Norms and Friends AB om 3 250 kvm, som öppnat en kulturevent- och utställningsverksamhet med inriktning på queer historia. 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.

Älvsjö

Mässfastigheter i Stockholm AB innehar tomträtterna Mässhallen 1 och Sjöbotten 2 samt äganderätten Älvsjö Gård 1 i Älvsjö. Fastigheterna är bebyggda med Stockholmsmässan, Scandic Talk samt Älvsjö Gård, total bruttoarea 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 överlåtas till exploateringsnämnden för att ge plats åt de nya bostäderna och arbetsplatserna 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 prioriterad av bolaget.

Moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB

Moderbolagets egen verksamhet är av administrativ karaktär. Bolaget arbetar löpande med att säkerställa att de administrativa processerna är funktionella och effektiva.

Under året kommer bolaget, förutom ordinarie förvaltning av dotterbolagen, att arbeta med att strategiskt pröva förslag till förvärv och försäljningar i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv. Förslag till fastighetsförvärv ska löpande prövas utifrån bolagets investeringsstrategi. Inom bolaget pågår även ett arbete avseende avyttring av ej strategiska objekt. Tullhuset på Blasieholmen förväntas överlåtas till fastighetsnämnden under sista tertiet 2026. Dialog om överlåtelse av Ulvsunda idrottscentrum förs med idrottsnämnden.

Kommentar till intäkter och kostnader

Koncernen

Resultat efter finansnetto för tertial 2 2026, exklusive realisationsresultat, uppgick till -12 mnkr. Prognostiserat resultat efter finansnetto för 2026, exklusive realisationsresultat, beräknas uppgå till -43 mnkr. Koncernmässigt realisationsresultat beräknas uppgå till 120 mnkr, vilket innebär att resultat efter finansnetto inklusive realisationsresultat beräknas uppgå till 77 mnkr för helåret.

Budgerat resultat för helåret uppgick till -36 mnkr.

I januari 2026 förvärvades Mässfastigheter i Stockholm AB. Den 1 oktober 2026 övergick Fastighets AB Godsfinkan till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). Fastighets AB Flanören

förväntas sälja Tullhus Blasieholmen till fastighetsnämnden. Ingen av dessa tre transaktioner beaktades i budget vilket förklarar avvikelser mellan budget och prognos.

Koncernens omsättning för perioden uppgår till 246 mnkr, varav den största andelen är hänförlig till Mässfastigheter i Stockholm AB, Fastighets AB G-mästaren och S:t Erik Tullhusen AB.

Prognostiserad omsättning för koncernen år 2026 beräknas uppgå till 374 mnkr, fördelad enligt följande per bolag:

- Mässfastigheter i Stockholm AB, 125 mnkr
- Fastighets AB G-mästaren, 63 mnkr
- S:t Erik Tullhusen AB, 37 mnkr
- S:t Erik Frihamnen, 33 mnkr
- Fastighets AB Kylrummet, 31 mnkr
- Fastighets AB Grosshandlarv, 22 mnkr
- Fastighets AB Valsverket, 21 mnkr
- Fastighets AB Godsfinkan, 12 mnkr
- Fastighets AB Flanören, 10 mnkr
- Fastighets AB Charkuteristen, 6 mnkr
- Langobardia AB, 5 mnkr
- Fastighets AB Hamburg, 4 mnkr
- Fastighets AB Valsverket 89, 3 mnkr
- Fastighets AB Valsverket 7, 1 mnkr
- S:t Erik Markutveckling AB, 1 mnkr

Prognosen baseras på befintliga hyresavtal. En bedömning har gjorts av tomma lokaler och möjligheterna att hyra ut dessa. Prognosen ligger högre än helårsbudget om 268 mnkr, vilket förklaras av förvärvet av Mässfastigheter i Stockholm AB. Dock ligger prognos 2 lägre än prognos 1 med anledning av nytt hyresavtal med Stockholmsmässan AB innehållande en större hyresrabatt för 2026.

Koncernens rörelsekostnader exklusive avskrivningar prognostiseras till 226 mnkr, varav 199 mnkr avser driftskostnader. Stora enskilda poster inom driftskostnaderna utgörs av elkostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, värmekostnader, fastighetsskötsel och förvaltning.

Underhållskostnaderna prognostiseras till 27 mnkr. Avvikelsen gentemot budgeterade underhållskostnader om 21 mnkr är helt hänförlig till det tillkommande förvärvet av Mässfastigheter i Stockholm AB. Löpande underhåll uppskattas till 8 mnkr och planerat underhåll till 19 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 planeras för markarbeten såsom asfaltering, åtgärder på

tak och fasad samt åtgärder enligt obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Med anledning av eftersatt underhåll i Mässfastigheter i Stockholm AB planeras även för relativt omfattande brandskyddsåtgärder och OVK-åtgärder i de nytilträdde fastigheterna under året.

Per 31 augusti 2026 uppgick koncernens finansiella skuld till 3 296 mnkr. För resterande tertiäl under 2026 har räntan bedömts utifrån stadens prognos, vilket medför ett prognostiserat finansnetto för helåret om -94 mnkr.

Periodens investeringar uppgår till 1 256 mnkr och prognostiseras uppgå till 1 415 mnkr för helåret. Jämfört med den budgeterade investeringsvolymen om 1 036 mnkr förklaras avvikelserna främst av förvärv av Mässfastigheter i Stockholm AB som inte var beaktad i budget, men även 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.

Utöver bolagsförvärv består investeringarna främst av idrottscentrum i Ulvsunda. I övrigt består investeringar av hyresgäst Anpassningar, energibesparande åtgärder samt arbete med detaljplaner för kommande stadsutveckling. 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.

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter består av främst av intäkter från dotterbolagen avseende vidarefaktureringskostnader av gemensamma kostnader.

Moderbolagets kostnader utgörs främst av finansiella kostnader och personalkostnader. Övriga kostnader avser bland annat konsultkostnader och lokalkostnader.

Moderbolagets finansiella nettoskuld uppgår till 508 mnkr per 31 augusti 2026, vilket medför ett negativt finansnetto för perioden om 9 mnkr. För helåret har räntan bedömts utifrån Stadens prognos, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om -12 mnkr.

ILS

Stockholms stads budget för 2026 innehöll följande 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

I bifogad utfallsrapport redovisas S:t Erik Markutvecklings bidrag till de tre övergripande målen. Sammanfattningsvis kan konstateras att bolaget klarar uppställda mål och aktiviteter.

Daniel Roos
VD

Bilagor

1. Tertialrapport 2 2026 RR koncernen
2. Tertialrapport 2 2026 BR koncernen
3. Tertialrapport 2 2026 moderbolaget
4. Utfallsrapport S:t Erik Markutveckling T2 2026

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Daniel Roos, VD

Datum

2026-09-22