

Handläggare
Stefan Mossvall
Telefon: 070-5734366

Till
Styrelsen 2026-03-20

Genomförandebeslut för Mark 2, Gjutmästaren 6

Förslag till beslut

1. Styrelsen godkänner genomförande av åtgärder med en investeringsutgift och cirka 18,1 mnkr upp till totalt cirka 22,8 mnkr.
2. VD får i uppdrag att teckna nödvändiga avtal rörande genomförandet av besluten ovan.

Sammanfattning

Delprojekt Mark 2 initierades i januari 2025 och avser markytan framför hus 1,3, 23 och 24, som vetter mot tvärspårvägen. Marken behöver anpassas avseende höjder och tillgänglighet för att möta dagens krav och den framtida användningen.

Under våren 2025 har ett programarbete, följt av en systemhandlingsprojektering, skett. Sedan inriktningsbeslutet har en bygghandlingsprojektering skett parallellt med kalkylering och planering för genomförande.

Utredning av sättningar har genomförts, för att utreda riskerna kring detta.

Bolaget ser en fördel i att kunna genomföra dessa arbeten samordnat med de nu pågående markarbetena på fastigheten, för att minimera störningarna för befintliga och framtida hyresgäster.

Utrednings- och projekteringsarbete har genomförts till en kostnad om cirka 4,7 mnkr. Projektet som helhet bedöms kosta cirka 22,8 mnkr. Investeringen ligger i linje med bolagets flerårsbudget samt planerad utveckling av fastigheten.

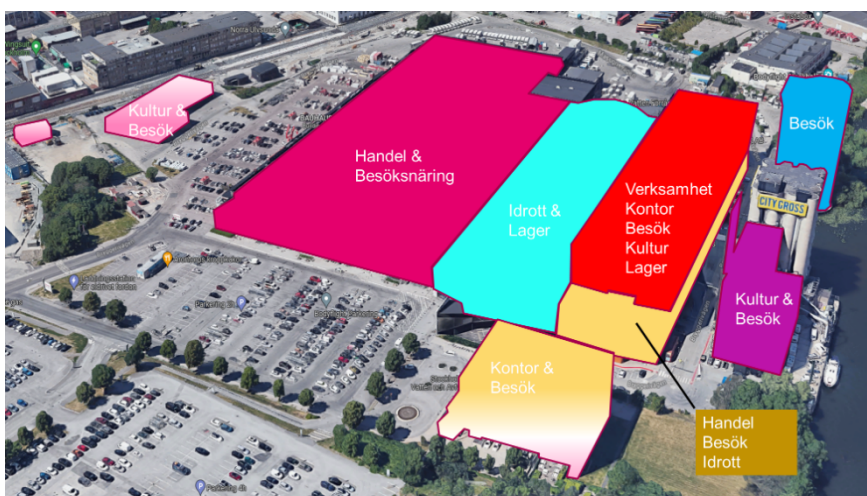
Bolaget föreslår därför att styrelsen godkänner investeringen och ger VD i uppdrag att teckna nödvändiga avtal för genomförandet.

Bakgrund

S:t Erik Markutveckling AB:s dotterbolag Fastighets AB G-mästaren (hädanefter kallat bolaget) äger och förvaltar fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9, med populärnamnet Bryggeriet i Bromma.

Bolaget förvärvades 2004 i avsikt att utveckla fastigheterna när flygtrafiken på Bromma avvecklats.

Markområdet motsvarar Skeppsholmen i storlek och befintliga byggnadsvolymer omfattar cirka 110 000 kvm lokaler samt stora kaj- och betongkonstruktioner. Merparten av byggnaderna är blåklassade av stadsmuseet, vilket är det högsta kulturmiljövärdet och motsvarar byggnadsminnesklass. Byggnaderna är uppförda i slutet av 1960-talet och har i många delar passerat sin tekniska livslängd. Bolagets planerade utveckling av fastigheten kräver omfattande reinvesteringar de kommande åren.



Övergripande typ av verksamhet för fastighetens olika delar enligt framtaget koncept.

Kommunfullmäktige fattade den 19 juni 2023 ett genomförandebeslut som innefattade ett idrottscentrum, mark- och dagvattenåtgärder för att öppna fastigheten för allmänheten och ett initialt infrastrukturprojekt (Infra 1) för att säkerställa långsiktig vatten-, avlopps-, el-, värme- och kylkapacitet för kommande idrottscentrum. Beslutet blev startskottet för den fortsatta utvecklingen av fastigheten.

Projektledningen har tagit fram en övergripande programhandling för fastighetens framtida infrastruktur, inom ramen för delprojekt Infra 1. Den ligger till grund för hur infrastrukturen ska byggas ut för fastigheten inom de olika områdena (vatten, avlopp, värme, kyla, el med fler). Programhandlingen samt utgångspunkten för projektering och genomförande är en sammanhållen och effektiv disposition av lokaler och infrastruktur. Hänsyn tas även till beslutet om att, där så är lämpligt och möjligt, förbereda byggnaderna och dess infrastruktur för en framtida möjlig uppdelning i flera fastigheter.

Bolaget har i uppdrag att fortsätta planera för fastighetens utveckling gällande etappindelning, koncept, resurser och tidsplanering. Fastighetens installationer har passerat sin tekniska livslängd samt är konstruerade för en industriverksamhet som varken är anpassad för den framtida användningen eller en hållbar driftsekonomi.

På fastigheten finns ett flertal byggnader med olika förutsättningar vilket påverkat deras möjliga framtida användning. Omfattningen gör en etappindeldad utveckling motiverad. Varje etapp avser dels rivning, sanering och basal infrastruktur ("infra-projekten"), dels framtida hyresgäst Anpassningar och förhyrningar. Etappindelningen gör det möjligt att anpassa de initialt stora investeringarna i infrastruktur till den takt kalkylerbara hyresintäkter kan påräknas.

Marken framför hus 1, 3, 23 och 24 behöver anpassas till den framtida användningen av byggnaderna. Styrelsen för Fastighets AB G-mästaren tog i september 2025 ett inriktningsbeslut för att fortsätta utreda och projektera en bygghandling som visar vilka åtgärder som krävs.

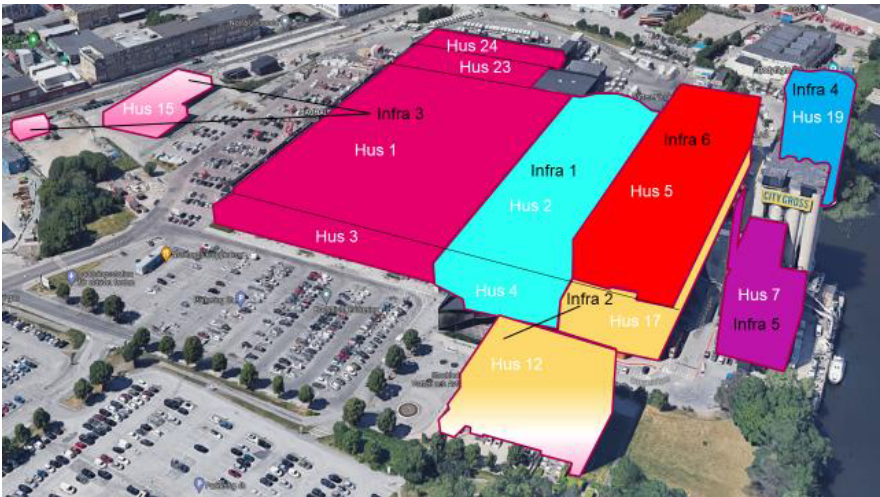
Samordning har under projekteringen skett med de delprojekt som pågår avseende hyresgäst Anpassningar i hus 1, 23 och 24.

De nu planerade delprojekten för fastigheten återfinns i bolagets flerårsbudget som succesivt revideras med fastighetens utveckling.

Ärendet

För att ta nästa steg i utvecklingen av fastigheten planeras nu för renovering och anpassning av marken framför hus 1, 3, 23 och 24. Markytorna behöver anpassas för gång-, cykel- och biltrafik. De nya och befintliga entréerna behöver vara tillgänglighetsanpassade och säkra gångstråk behöver etableras. Belysningen behöver kompletteras för att området ska upplevas tryggt.

Markytan, som idag är en stor parkering, ska anpassas för nya platsbildningar med fokus på möten och möjlig framtida aktivering.



Övergripande etappindelning av byggnaderna enligt framtagen plan.

Tidigare beslut i ärendet

Datum	Bolag	Beskrivning
2025-01-28	Fastighets AB G-mästaren	Utredningsbeslut
2025-09-26	Fastighets AB G-mästaren	Inriktningsbeslut

Omfattning

Uppdraget omfattar framtagning av bygghandling för anpassning av mark för nya verksamheter utanför hus 1, 3, 23 och 24. Projektet syftar till att omvandla markytan vid den sydvästra entrén till en mer attraktiv, hållbar entréyta med parkering och mötesplats.

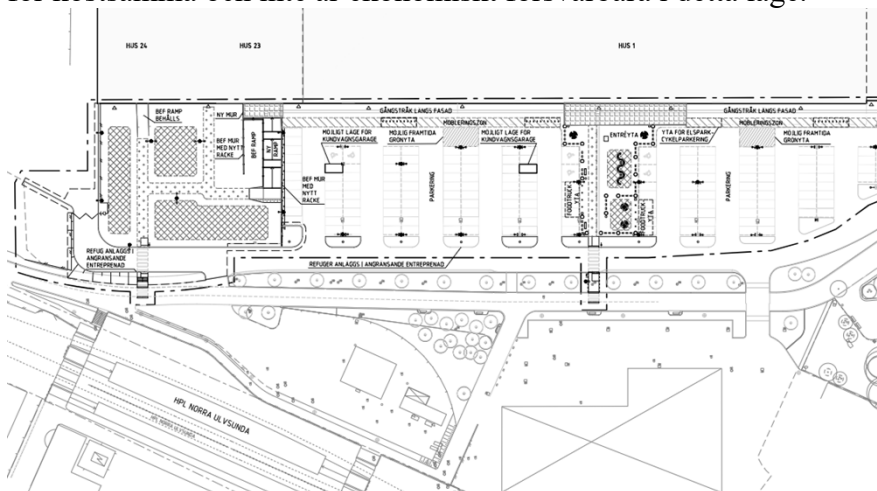
För att minska både ekonomisk och miljömässig påverkan prioriteras återbruk av material inom projektet. Målsättningen är att hålla anläggningskostnaderna låga utan att kompromissa med kvaliteten. Den kombinerar enkelhet och precision genom noggrant bearbetade detaljer, där vegetation och återbrukade material blir bärande element.

Den övergripande strategin utgår ifrån att förstärka byggnadens entréer och skapa stråk som leder besökare naturligt genom platsen. Genom att dela upp de befintliga asfaltsyterna, som idag används främst som parkeringsplatser, skapas utrymme för nya platsbildningar med fokus på mänskliga mötespunkter. Vegetation ska används för att bryta upp de storskaliga ytorna, förbättra mikroklimatet och bidra till temperatursänkning.

Parkeringen utökas och anpassas till det framtida behovet. Förberedelser görs för att möjliggöra framtida laddplatser. Belysning och grindfunktioner kopplas upp mot nya styr- och

passagesystem. Skyltar för orientering justeras och kompletteras enligt de nya flödena.

De pågående och fortsatta sättningarna i marken hanteras närmast fasaden, för att säkerställa tillgängligheten. Bedömning från projektledningen är att kostnaden för att åtgärda sättningarna är allt för kostsamma och inte är ekonomiskt försvarbara i detta läge.



Gestaltning över omfattningen av delprojekt Mark 2.

Riskier

Riskerna arbetas in i bolagets övergripande riskhantering för utvecklingsprojektet.

De största riskerna som identifierats är:

- Samordning av genomförande med pågående och planerade delprojekt, framförallt i hus 1, kan påverka den totala tiden och kostnaderna.
- Samordning av omfattning och genomförande med befintliga hyresgäster.
- Omfattning och genomförande av sanering av miljöstörande ämnen samt hur det kan påverka pågående projekt.
- Risker för framtida sättningar (ej skredrisk).

Miljö och hållbarhet

Bolaget har en hållbarhetsplan för utvecklingen av fastigheten, baserad på stadens mål. Delpjekten i fastigheten bedöms utifrån miljöaspekterna och hållbarhetsplanens förslag till lösningar för att finna aktiviteter till hur varje delpjekt kan bidra till att nå bolagets och stadens mål.

En rad miljöundersökningar och inventeringar har utförts av inomhusmiljöer.

Bolaget har under projekteringen av de pågående delprojekten Idrottscentrum och Infra 1 arbetat fram ett antal styrande och

stödjande dokument för att kvalitetssäkra processerna inom återbruk, projektering och produktion kopplat till hållbarhetsfrågor.

Genomförande

Genomförandebeslut

Ett genomförandebeslut för delprojekt Mark 2 innebär att en upphandling kommer ske för genomförande av planerade åtgärder.

Tidplan

Delprojektet initierades i januari 2025 med ett programarbete och systemhandling som avslutades i juni 2025.

- Februari 2025 till juni 2025: Program och Systemhandling
- Oktober 2025 till november: Bygghandling och förfrågningsunderlag
- 20 mars 2026: Genomförandebeslut
- April 2026: Upphandling
- Maj 2026 (preliminärt): Start entreprenad
- Mars 2027 (preliminärt): Projektavslut

Organisation

- Projektägare: Stefan Mossvall
- Huvudprojektledare: Jonas Karlsson
- Projektledare: Stefan Grundtman

Mark 2 kommer att administreras, följas upp och rapporteras på samma sätt som övriga pågående delprojekt. Rapporteringen kommer ske till styrelsen för bolaget i samband med ordinarie rapportering.

Ekonomi

Projektekonomi

Förslag till genomförandebeslut för Mark 2 i detta tjänsteutlåtande bedöms totalt uppgå till cirka 22,8 mnkr i kostnadsläge februari 2026, inklusive oförutsett och inte kalkylerade delar samt risk och index. Risk och oförutsett är relativt högt satt i detta delprojekt med anledning av markföroreningar samt bärighetsproblematik vi sedan tidigare konstaterat i området.

Se bilaga 1 för en mer detaljerad översikt.

Fastighetsekonomi

Under 2020-talet kommer bolaget att investera cirka 2 800 mnkr i ny infrastruktur, markarbeten samt hyresgäst Anpassningar, för att utveckla fastigheten i enlighet med den nya detaljplanens inriktning samt stadens mål för Ulvsunda industriområde.

Den övergripande lönsamhetskalkylen som bland annat omfattar bolagets planerade investeringar enligt flerårsbudgeten, uthyrningsbara areor, bolagets framtagna koncept och bedömda hyresnivåer och kalkylräntor pekar på att den plan som är lagt är lönsam. Utvecklingsprojektet av Gjutmästaren 6 är dock i ett tidigt skede, varpå det finns osäkerheter i lönsamhetskalkylen avseende både framtida hyresnivåer samt avkastningskrav med mera.

Ekonomiska osäkerheter

- Kommande års kostnadsutveckling.
- Fastighetens miljöskuld.
- Samordningsproblem mellan delprojekt.
- Uthyrningstakt.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av bolaget med underlag från projektledningen.

Synpunkter och förslag

Fastigheten är idag en utpräglad industrifastighet. Byggnader, konstruktioner och installationer är i stora delar mer än 50 år och i behov av renovering och uppgradering.

Bolaget har en övergripande plan för hur fastigheten etappvis ska renoveras och fyllas med nya hyresgäster och verksamheter. Byggnaderna har delats in i 6 etapper, kopplat till olika huskroppar och den infrastruktur som behöver förberedas för framtida hyresgäst Anpassningar. Varje etapp har ett infrastrukturprojekt kopplat till sig med åtgärder rörande fastighetens infrastruktur såsom vatten, avlopp, el, värme, kyla, brand, säkerhet, logistik, avfall samt styr och reglerteknik.

Att nu initiera delprojekt Mark 2 är av vikt för att anpassa markytorna framför hus 1, 3, 23 och 24 för de kommande verksamheterna i byggnaderna. Dialoger med potentiella hyresgäster pågår och bolaget bedömer att vi till halvårsskiftet har ett antal nya hyreskontrakt. Investeringen ligger i linje med och har reserverats i bolagets flerårsplan. Den totala investering bolaget planerar för i fastigheten bedöms som lönsam.

Bolaget föreslår därför att styrelsen godkänner investeringen och ger VD i uppdrag att teckna nödvändiga avtal för genomförandet.

Daniel Roos
VD

Bilaga
Kalkylsammansättning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Daniel Roos, VD

Datum

2026-03-10