

Handläggare
Pär Sandström
Telefon: 08-50829934

Till
Styrelsen 2026-10-02

Genomförandebeslut för etablering av Stockholmshem, Gjutmästaren 6

Förslag till beslut

1. Styrelsen godkänner genomförande av åtgärder med en investeringsutgift om cirka 22,6 mnkr, i kostnadsläge september 2026 inklusive index.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande genomförandet av beslutet ovan.
3. VD får i uppdrag att teckna ett femårigt hyresavtal med ett sammanlagt hyresvärde om cirka 8 mnkr.

Sammanfattning

Projektet Gjutmästaren 6 omfattar ett antal etapper. Inom etapp 2, som avser plan 1-5 i hus 5 och 17, finns en lokal på plan 3 i hus 17 som är avsedd att hyras ut som kontor.

Stockholmshem AB önskar samlokalisera sina servicekontor i Solberga och Hässelby till Ulvsunda och Gjutmästaren 6. Härifrån utgår de serviceteam (cirka 30 medarbetare) som betjänar bolagets bestånd i västra Stockholm.

Genomförandebeslutet avser utrednings- och projekteringsarbete för hyresgäst Anpassning av kontorslokaler och förrådsytor för Stockholmshem omfattande cirka 650 kvadratmeter.

Bakgrund

S:t Erik Markutveckling AB:s (STEM) dotterbolag Fastighets AB G-mästaren (hädanefter bolaget) äger och förvaltar fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9. Bolaget förvärvades i november 2004 i avsikt att utveckla fastigheterna när flygtrafiken på Bromma avvecklats.

Markområdet motsvarar Skeppsholmen i storlek och befintliga byggnadsvolymer omfattar cirka 110 000 kvadratmeter lokaler samt stora kaj- och betongkonstruktioner. Merparten av byggnaderna är blåklassade av stadsmuseet, vilket är det högsta kulturmiljövärdet och motsvarar byggnadsminnesklass.

Byggnaderna som uppfördes i slutet av 1960-talet har i många delar passerat sin tekniska livslängd och är heller inte anpassad för en framtida hållbar driftsekonomi. Bolagets planerade utveckling av fastigheten kräver därför omfattande reinvesteringar de kommande åren.

Detta genomförandebeslut har föregåtts av en förstudie och programhandling samt fortsatt projektering till färdig systemhandling och kostnadskalkyl.



Illustration: C.F. Møller Architects

Ärendet

Ärendet avser explicit investering i hyresgäst Anpassning av Stockholms hem kontorslokaler. Ärendet har föregåtts av beslut om utredning och förstudie av ny lokalstruktur i hus 5 plan 1–5, samt hus 17. Därutöver har det utretts hur lokalerna ska försörjas med kraft, värme, ventilation och kyla (Infra 2).

Lokalerna har tidigare utretts för att anpassas till projektkontor, men med anledning av Stockholms hems intresse föreslås lokalerna istället anpassas till servicekontor och hyras ut.

Hyresgäst Anpassningen föreslås genomföras inom ramen för pågående samverkansentreprenad, varför bolaget rekommenderar ett genomförandebeslut utan föregående inriktningsbeslut.

Tidigare beslut i ärendet

Datum	Bolag	Beskrivning
2025-09-29	G-mästaren	Beslut om förstudie och program av delprojekt projektkontor.

Omfattning

Hyresobjektets omfattning framgår i bifogad ritning, bilaga 1 och typrumsbeskrivning, bilaga 2. Kontoret består till övervägande del av öppen planlösning med tillhörande funktioner som pentry, omklädnings-, mötes- och samtalsrum.

Hyresavtal

Ett 5-årigt hyresavtal, med start den 1 juli 2027 avser tecknas. Årshyran inklusive hyrestillägg för kostnadsdrivande materialval

etcetera uppgår till 1 729 290 kronor (2 944 kr/kvm). Därutöver tillkommer tillägg för förbrukningsberoende media och fastighetsskatt.

Hysesavtalet är villkorat av bygglov och styrelsebeslut.

Risker

- Kommande års kostnadsutveckling.
- Samordning mellan delprojekt.

Miljö och hållbarhet

Bolaget har lagt fast en hållbarhetsplan för utvecklingen av fastigheten, baserad på stadens mål. Projektet har bedömts utifrån miljöaspekterna och hållbarhetsplanens förslag till lösningar.

En rad miljöundersökningar och inventeringar har utförts av både mark- och inomhusmiljö.

Bolaget har arbetat fram ett antal styrande och stödjande dokument för att kvalitetssäkra processerna inom återbruk, projektering och produktion kopplat till hållbarhetsfrågor.

Genomförande

Projektet föreslås avropas som option och genomföras inom ramen för pågående samverkansentreprenad.

Organisation

Projektet kommer övergripande att drivas av den organisation som handlats upp i generalkonsultavtalet (GK1).

Ekonomi

Förslag till genomförandebeslut för hyresgäst Anpassning av kontor i detta tjänsteutlåtande beräknas uppgå till 17 590 tkr i kostnadsläge september 2026, inklusive oförutsett samt risk och index.

Kostnaden är upptagen i bolagets flerårsbudget. Se bilaga 2 för en mer detaljerad översikt. Utöver hyresgäst Anpassningen ska lokalens hyresintäkter även bära sin andel av fastighetens kostnad av mark- och saneringsåtgärder som bedöms uppgå till cirka 5 mnkr.

Den totala investeringen beräknas därför uppgå till cirka 22,6 mnkr och den förväntade hyresintäkten till cirka 1,73 mnkr per år exklusive förbrukningsberoende kostnader.

Givet dessa förutsättningar bedöms projektvinsten uppgå till drygt 15,6 procent.

Ekonomiska osäkerheter

- Kommande års kostnadsutveckling.
- Samordning mellan delprojekt.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av bolaget med underlag från projektledning.

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.

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 erforderliga avtal rörande genomförandet inklusive hyresavtal.

Daniel Roos
VD

Bilagor

1. Planlösning
2. Typrumsbeskrivning
3. Projektkalkyl

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Daniel Roos, VD

Datum

2026-09-24