Handläggare
Stefan Mossvall
Telefon: 070-5734366

Till
Styrelsen,
Per capsulam 2026-12-03

Genomförandebeslut hyresgästanpassning kontor 17–4, Gjutmästaren 6

Förslag till beslut

1. Styrelsen godkänner genomförande av åtgärder med en investeringsutgift om cirka 13,6 miljoner kronor i kostnadsläge oktober 2026 inklusive index.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande genomförandet av beslutet ovan.

Sammanfattning

Projektet Gjutmästaren 6 omfattar ett antal etapper. Inom etapp 2, som avser plan 1 till och med 5 i hus 5 och 17, finns en lokal på plan 4 i hus 17 som är avsedd att i framtiden hyras ut som kontor och/eller besöksverksamhet.

Projektkontorets nuvarande lokalisering i hus 3 behöver flyttas med anledning av större uthyrning i hus 1 och 3.

Genomförandebeslutet avser projektering och anpassning av cirka 530 kvm till kontorslokal att initialt nyttas som projektkontor och på sikt hyras ut till extern aktör.

Bakgrund

S:t Erik Markutveckling AB:s 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 i 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, 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 omfattade reinvesteringar de kommande åren.

Detta genomförandebeslut har föregåtts av en förstudie och programhandling.



Illustration: C.F. Møller Architects

Ärendet

Ärendet avser explicit investering i hyresgästanpassning av plan 4 i hus 17, som ligger i anslutning till Ulvsunda Idrottscentrum. Ärendet har föregåtts av beslut om utredning och förstudie avseende ny lokalstruktur i hus 17. Inom ramen för delprojektet *Infrastruktur 2* förses lokalerna i hus 17 med basal infrastruktur. *Infrastruktur 2* pågår och beräknas bli helt klart under 2027.

Fastighetsägarens projektkontor för utvecklingsprojekten behöver under 2027 flyttas från hus 3 i aktuell fastighet, men anledning av en större uthyrning i hus 1 och 3.

Alternativa placeringar av projektkontoret har utretts och behovet av projektkontor bedöms finnas till och med 2030. De alternativ som finns är att anpassa lokal på plan 4 i hus 17 alternativt inhysning i bodetablering. Kostnaden för bodetablering under en längre tid är inte försumbar varpå bedömningen är att det samhällsekonomiskt är bättre att investeringen istället läggs i en lokalanpassning som i framtiden kan ge en hyresintäkt.

Lokalen på plan 4 i hus 17 har på sikt en användning mot kontor med tillhörande publik verksamhet alternativt endast kontor att nyttjas för en extern verksamhet.

Lokalen på plan 4 föreslås anpassas för kontorsverksamhet till en standard som motsvarar den för området och fastigheten en normal standard och kvalitet.

Hyresgästanpassningen föreslås genomföras inom ramen för pågående samverkansentreprenad att produceras i samband med lokalanpassningen för Stockholmshem på plan 3 i hus 17, varför vi rekommenderar ett genomförandebeslut utan ett tidigare inriktningsbeslut.

Tidigare beslut i ärendet

Datum	Bolag	Beskrivning
2026-10-16	G-mästaren	Beslut om förstudie och program av delprojekt projektkontor.

Omfattning

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

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.

Inom ramen för genomföranden kommer återbruk att utredas för produkter som toalett, pentry, glaspartier, dörrar, undertak och golv.

Genomförande

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

Organisation

Projektet kommer övergripande att drivas av organisationen om handlats upp i generalkonsultavtalet (GK1).

Ekonomi

Förslag till genomförandebeslut för hyresgästanpassning av kontor i detta tjänsteutlåtande beräknas uppgå till cirka 13,6 miljoner kronor i kostnadsläge oktober 2026, inklusive oförutsett samt risk och index.

Kostnaden är upptagen i bolagets flerårsbudget.

Se bilaga 2 för en mer detaljerad översikt.

Ekonomiska osäkerheter

- Kommande års kostnadsutveckling.
- Hyresnivå för en kommande uthyrning.

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. Omfattning
2. Projektkalkyl

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Daniel Roos, VD	2026-11-26