

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

**Till**  
Styrelsen

## Bokslut och årsredovisning 2024

### Förslag till beslut

1. Redovisning av bokslut 2024 godkänns,
2. Förslag till årsredovisning 2024 godkänns.

Daniel Roos  
VD

### Sammanfattning

Sammanfattning (tkr)	Utfall 2024	Budget 2024	Utfall 2023
Omsättning	<b>239 506</b>	253 676	310 562
Rörelsens kostnader	<b>-227 137</b>	-256 690	-218 838
Resultat efter avskrivningar	<b>12 369</b>	-3 014	91 724
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>-34 010</b>	<b>-55 746</b>	<b>59 533</b>
Investeringar	<b>252 364</b>	504 165	93 678

Resultat efter finansnetto för 2024 uppgick till -34 mnkr, exklusive rearesultat för försäljning av Postgården 2 och 4, vilket kan jämföras med budgeterat resultat om -56 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om -56 mnkr.

Årets omsättning uppgick till 240 mnkr, varav den största delen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren, S:t Erik Tullhusen AB och S:t Erik Frihamnen AB. Utfallet ligger lägre än helårsbudget om 254 mnkr, vilket framförallt förklaras av ändrade antaganden i Fastighets AB G-mästaren.

Per 31 december 2024 uppgick koncernens finansiella skuld till 1 859 mnkr. Räntenettet om -46 mnkr ligger bättre än budgeterade -53 mnkr. Avvikelsen kan främst förklaras av en lägre investeringsvolym samt att räntan under 2024 var något lägre än budgeterade 3%.

#### S:t Erik Markutveckling

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

Årets investeringar om 252 mnkr är i huvudsak hänförliga till idrottsprojektet i Ulvsunda. Avvikelsen gentemot budgeterade 504 mnkr förklaras i huvudsak av senareläggning av idrottscentrum i Ulvsunda, där ett omtag med IDC 2.0 togs under hösten 2023.

## Moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag per 2024-12-31 ca 190 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Årsta park, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad, Frihamnen/Värtahamnen samt i innerstaden och Västberga. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde för nuvarande bestånd uppgick per årsskiftet 2024/2025 till drygt 3 000 mnkr. Fastigheternas läge framgår av kartan nedan.



Moderbolaget S:t Erik Markutvecklings verksamhet är endast av administrativ karaktär. Under år 2024 har bolaget fortsatt arbeta med att säkerställa att de administrativa processerna är funktionella och effektiva.

Bolagets internkontrollarbete fokuserar till stor del på de processer som bolagets verksamhet är beroende av och där eventuell avvikelser från planering kan påverka bolaget. Internkontrollarbetet är således väl integrerat i bolagets ordinarie verksamhet. De processer som är särskilt väsentliga för bolagets verksamhet är redovisade i en väsentlighets- och riskanalys som ligger till grund för bolagets internkontrollplan. Internkontrollplan för 2024 beslutades av styrelsen vid dess sammanträde i december 2023. Uppföljning för bolagets samtliga kontrollåtgärder har skett utan större avvikelser och redovisas i bilaga.

Bolaget prövar löpande förslag till förvärv och försäljningar i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv.

I mars 2022 tecknade bolaget ett avtal med exploateringsnämnden om överlåtelse av byggnaderna på Postgården 2 och 4 med tillträde

den 1 februari 2023. I oktober 2022 tecknade parterna ett tilläggsavtal enligt vilket tillträdet senarelades till den 1 februari 2024. I januari 2024 tecknade parterna ytterligare ett tilläggsavtal med slutligt tillträde den 2 maj 2024.

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

## **Dotterbolagens verksamhet**

### *Ulvsunda*

**Fastighets AB G-mästaren** med Gjutmästaren 6 och 9 har idag ca 100 000 kvm uthyrningsbar lokalarea i fastigheten Gjutmästaren 6, som numer 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 bryggeribygnaden ska byggas om till ett idrottscentrum mm. 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 ca 2 300 personer. Därutöver tillskapas ett antal lokaler för bl.a. brottning, bordtennis, cricket, boule, dans, fäktning m.m. 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, har under året påbörjats 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 ca 16 600 kvm för lager och logistik. Lokalerna är i sin helhet uthyrda till Bauhaus med tillfällig butiksanvändning.

### *Slakthusområdet*

I Slakthusområdet innehar S:t Erik Markutveckling en tomträtt via dotterbolaget **Fastighets AB Charkuteristen**. Byggnaden innehåller ca 2 200 kvm kontor som är uthyrda till arbetsmarknadsförvaltningen. Fastigheten omfattas av ett pågående

detaljplanarbete, där bolaget planerar för en byggrätt om 7 000 kvm.

#### *Hammarby Sjöstad*

**Fastighets AB Godsfinkan** innehar tomträtt till Godsfinkan 1 i Hammarby Sjöstad med tre sammanbyggda huskroppar för skola och kontor. Totalt omfattar fastigheten ca 8 900 kvm uthyrbar yta, varav 2 540 kvm avser skola. Bolaget har startat upp ett detaljplanarbete med avsikt att skolans lokaler ska bli planenliga samt skapa förutsättning för eventuell utökning av skolverksamhet. Ett par kontorslokaler är f.n. vakanta och uthyrningen av dessa prioriterade. Bolaget har inlett dialog med Sisab om flytt av deras huvudkontor till kontorslokalerna i Godsfinkan.

#### *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.

Under året har Fastighets AB Grosshandlarvägen sålt tomträtterna Postgården 2 och 4 på Årstafältet till exploateringskontoret.

#### *Västberga*

**Langobardia AB** innehar en tomträtt i Västberga. Uthyrbar yta uppgår till ca 4 000 kvm. Uthyrning av fastighetens vakanser är prioriterat.

#### *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 ca 7 800 kvm kontor och lager. Banankompaniet har en uthyrningsbar area om ca 4 000 kvm lager och kontor. Båda fastigheterna är fullt uthyrda. Lokalerna i Banankompaniet är sedan 2023 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 ca 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 ca 2 200 kvm och innehåller restaurang, kontor mm.

**S:t Erik Frihamnen AB** äger 18 byggnader på ofri grund i Frihamnen och Värtahamnen med en total uthyrningsbar area om ca 5 300 kvm lager, kontor mm. Byggnaderna planeras inom 5-10 år överlåtas vidare till exploateringsnämnden för att ingå i stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden. Uthyrning av uppkomna vakanser på tillfälliga hyreskontrakt är prioriterat.

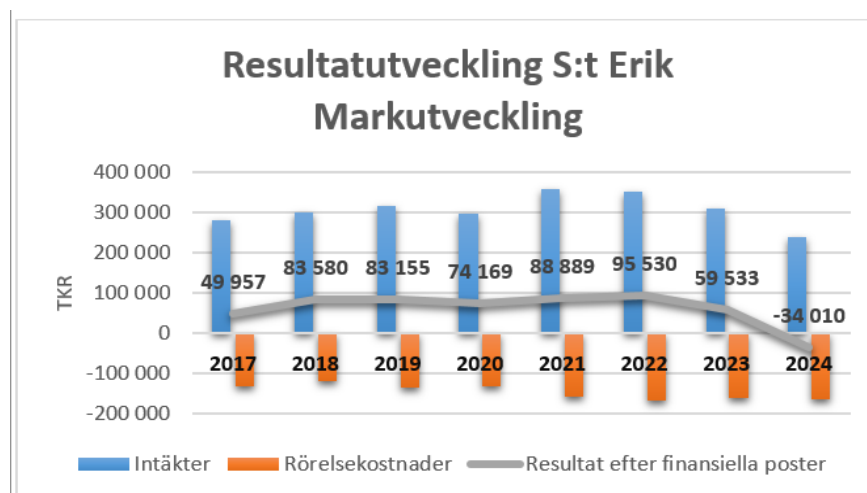
**Fastighets AB Hamburg** innehar den bebyggda tomträtten Hamburg 3 med ca 5 000 kvm kontor. Bolaget har tecknat avtal med Norms and Friends AB om 3 250 kvm, som avser öppna upp en kulturevent och utställningsverksamhet med inriktning på Queer historia under våren 2025. Kvar återstår endast ca 700 kvm vakanta kontorsytor. 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.

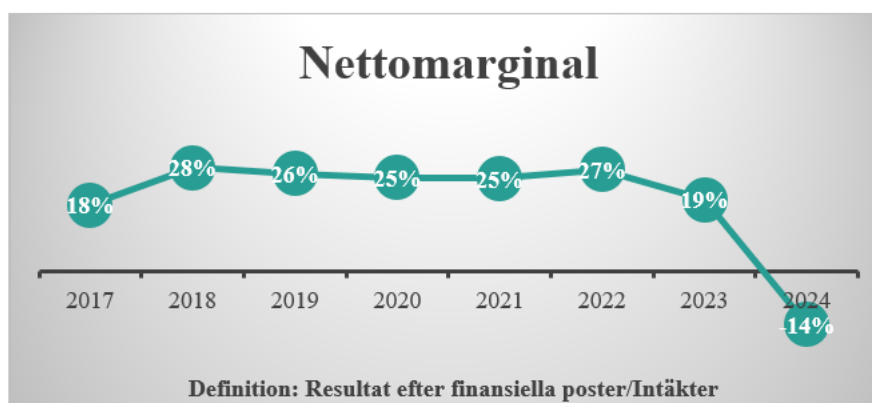
## Intäkter och kostnader

### Koncernen

Sammanfattning (tkr)	Utfall 2024	Budget 2024	Utfall 2023
Omsättning	239 506	253 676	310 562
Rörelsens kostnader	-227 137	-256 690	-218 838
Resultat efter avskrivningar	12 369	-3 014	91 724
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>-34 010</b>	<b>-55 746</b>	<b>59 533</b>
Investeringar	252 364	504 165	93 678

Årets resultat efter finansnetto uppgick till **-34 010 tkr för koncernen** vilket kan jämföras med budgeterat resultat om -55 746 tkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om -56 mnkr.





Koncernens omsättning uppgick till 239,5 mnkr och är fördelad enligt följande per bolag:

- Fastighets AB G-mästaren,	52,5 mnkr
- Fastighets AB Grosshandlarvägen,	22,0 mnkr
- S:t Erik Tullhusen AB,	40,7 mnkr
- S:t Erik Frihamnen AB,	32,6 mnkr
- Fastighets AB Kylrummet,	29,0 mnkr
- Fastighets AB Godsfinkan,	19,4 mnkr
- Fastighets AB Valsverket,	18,2 mnkr
- Fastighets AB Flanören,	9,9 mnkr
- Fastighets AB Charkuteristen,	5,9 mnkr
- Langobardia AB,	5,3 mnkr
- Fastighets AB Hamburg,	3,2 mnkr
- S:t Erik Markutveckling AB	0,8 mnkr

Koncernens omsättning ligger lägre än helårsbudget om 254 mnkr, vilket främst förklaras av ändrade antaganden i Fastighets AB G-mästaren, bl a avflyttade Bauhaus tidigare än vad vi antog i budget. Jämför vi däremot koncernens omsättning med P2, ligger utfallet i nivå med prognos.

Rörelsens totala kostnader inklusive avskrivningar uppgick till 227 mnkr, att jämföra med budgeterade kostnader om 257 mnkr. Avvikelsen kan främst hänföras till att merparten av de utrangeringar som behöver göras i fastigheten Gjutmästaren 6 är senarelagda till kommande år samt att delar av det planerade underhållet har kunnat klassificeras som investering.

Rörelsens kostnader exklusive avskrivningar uppgick till 163 mnkr, varav 151 mnkr avser driftskostnader såsom elkostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, värmekostnader, fastighetsskötsel och förvaltning. Rörelsens kostnader exkl avskrivningar ligger högre än budgeterade 142 mnkr. I huvudsak förklaras detta av ökade kostnader för bevakning och drift av ventilationssystem i Fastighets AB G-mästaren samt av högre driftskostnader i

Fastighets AB Grosshandlarvägen med anledning av senarelagt datum för fastighetsöverlåtelsen.

Underhållskostnaderna uppgick till 12 mnkr, vilket motsvarar ca 65 kr/kvm, och ligger lägre än budgeterade 37 mnkr. Löpande underhåll uppgick till 4 mnkr och planerat underhåll till 8 mnkr. Den absolut största delen av budgetavvikelsen avser saneringskostnader av byggnad på Gjutmästaren 6. Dessa var i budget upptagna som underhållskostnad. En vidare utredning under sommaren visar att det istället finns möjlighet att aktivera dessa utgifter. Planerade underhållsåtgärder utgörs främst av kostnader som staden påför bolaget för upprustning av de parker som kommer att övergå till staden. Därutöver utgörs det planerade underhållet av utbyte av befintlig belysningsarmatur till LED, markarbeten såsom asfaltering och generellt underhåll av belagda ytor och mark, samt arbete med taksäkerhet på flera av bolagets byggnader.

Per 31 december 2024 uppgick koncernens finansiella skuld till 1 859 mnkr. Finansnettot om -46 mnkr ligger lägre än budgeterat finansnetto om -53 mnkr, vilket främst förklaras den lägre investeringsvolymen samt att räntan under 2024 var något lägre än budgeterade 3%. Jämfört med P2 ligger det finansiella nettot dock i linje med prognos.

Koncernens investeringar uppgick till 252 mnkr. Investeringarna består främst av planerat idrottscentrum i Ulvsunda. I övrigt består koncernens investeringar av hyresgästanpassningar, 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 för kv Gjutmästaren. 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.

Jämfört med den budgeterade investeringsvolymen om 504 mnkr förklaras avvikelsen i huvudsak av senareläggning av produktionen av idrottscentret, där ett omtag med IDC 2.0 togs under hösten 2023. Det beslutet betryggar både sluttiden i projektet, likväl skapar bättre förutsättningar för att hålla projektbudget. Men det gör att kostnader för projektet förskjuts något in i nuvarande budgetår. Under T1 fattades beslut om att beställa vissa förtida arbeten som projektering av bygghandlingar samt sanering och rivning, vilket ytterligare ökar mängden arbete och därmed kostnader för innevarande budgetår i jämförelse med budget. Beslut om förtida arbeten togs för att förbättra möjligheter till bibehållen tidplan.

Bolaget genomför kontinuerligt en översyn av pågående och planerade projekt, vilket har resulterat i tidsmässiga förskjutningar samt tillkommande projekt.

Koncernens balansomslutning uppgick till 2 583 mnkr per 2024-12-31. Soliditeten uppgick till 15,8%.

Koncernens resultat- och balansräkning för 2024 återfinns i bilaga.

#### *Moderbolaget*

Moderbolagets intäkter består av främst av intäkter från dotterbolagen avseende vidarefakturerade kostnader, s.k. management fee. Moderbolagets kostnader utgörs främst av finansiella kostnader. Övriga kostnader avser bl. a personalkostnader, konsultkostnader och lokalkostnader.

Stor del av dotterbolagens verksamhet är upphandlad, som fastighetsförvaltning och ekonomiadministration. I avtalet med den av moderbolaget ramupphandlade förvaltaren finns reglerat om årlig kvalitetsuppföljning med tillhörande viteskatalog. Löpande uppföljning av förvaltningsentreprenaden sker via månadsvisa fastighetsmöten samt kvartalsvisa kontraktsmöten. Eventuella avvikelser följs upp och rapporteras i förekommande fall till styrelsen tillsammans med konsekvenser och förslag på eventuella åtgärder.

Med anledning av att kontraktet med nuvarande förvaltningsentreprenör löper ut under våren 2025, har bolaget under 2024 genomfört en ny upphandling av förvaltningsentreprenad. Tilldelningsbeslut skedde i november 2024 och det nya kontraktet med ny entreprenör gäller from juni 2025.

För moderbolaget uppgick resultat efter finansnetto, exklusive nedskrivning av aktier i dotterbolag samt anteciperad utdelning, till -14 101 tkr.



Den finansiella nettoskulden uppgick till 395 006 tkr, vilket medför ett negativt finansnetto för året om -10 039 tkr.

Moderbolagets resultaträkning samt årsredovisning återfinns i bilaga. EY har genomfört en granskning av S:t Erik Markutveckling ABs årsbokslut 2024 på moderbolags- och koncernnivå, se bilaga.

## **Bokslutsdispositioner**

Utifrån moderbolagets och dotterbolagens resultat efter finansnetto och preliminära deklARATIONER har bokslutsdispositioner fastställts av koncernledningen vid Stockholms Stadshus AB.

S:t Erik Markutvecklings dotterbolag har behov av koncernbidrag från moderbolaget om 84 694 tkr netto. Som en konsekvens av detta erhåller S:t Erik Markutveckling AB koncernbidrag om 63 000 tkr från ägaren Stockholms Stadshus AB.

## **Uppföljning av ägardirektiv 2024**

Utifrån visionen ”En öppen och demokratisk stad” redovisas i finansborgarrådets förslag till budget 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*

Härutöver fanns följande bolagsspecifika ägardirektiv 2024 för S:t Erik Markutveckling AB:

*Bolagets uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i avvaktan på omvandling av fastigheterna till bostäder och arbetsplatser.*

*Bolagets ska fortsätta att löpande pröva förslag till förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga stadsutveckling. Under perioden inriktas verksamheten på förvaltning, uthyrning och utveckling till så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till stadens utveckling. Bolaget ska i samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden fortsätta söka strategiska utvecklingsprojekt och förvärv för stadens framtida behov.*

*Bolaget ska öka sin egenfinansieringsgrad.*

#### ***Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla***

- *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*

Ägardirektiven har omsatts i budgetar och affärsplaner för år 2024 för S:t Erik Markutveckling och respektive dotterbolag.

Åtterrapporeringen till styrelsen och Stockholms Stadshus AB sker dels i den sedvanliga ekonomiska uppföljningen, dels genom det

integrerade ledningssystemet ILS inklusive VD-kommentarer. I bifogad utfallsrapport 2024, redovisas S:t Erik Markutvecklings bidrag till de tre övergripande målen. Sammanfattningsvis kan konstateras att bolaget klarat i stort sett samtliga uppställda mål och aktiviteter. Även uppföljning av affärsplan 2024 återfinns i bilaga.

### **Bilagor**

1. Resultaträkning koncernen 2024
2. Balansräkning koncernen 2024
3. Resultaträkning moderbolaget 2024
4. Årsredovisning 2024
5. EYs rapport årsbokslut 2024
6. Utfallsrapport VB 2024
7. Uppföljning Intern kontroll 2024
8. Uppföljning Affärsplan 2024

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Daniel Roos, VD

**Datum**

2025-02-19