

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

**Till**  
Styrelsen

## **Tertialrapport 2 samt prognos 2 år 2025**

### **Förslag till beslut**

Tertialrapport 2 samt prognos 2 för år 2025 godkänns.

### **Sammanfattning**

Under första tertialet 2025 förvärvade bolaget två bolag belägna i Ulvsunda, Fastighets AB Valsverket 89 och Fastighets AB Valsverket 7. Tomträtterna förvärvades i samråd med exploateringskontoret. Fastigheterna bedöms strategiskt viktiga för staden i kommande stadsutveckling av Ulvsunda och innehavet underlättar planeringen av kommande gatustruktur.

I prognosen för 2025 har inga ytterligare förvärv eller försäljningar av fastigheter/bolag beaktats.

Resultat efter finansnetto för tertial 2 2025 uppgick till -8 mnkr, exklusive realisationsresultat. Prognostiserat resultat efter finansnetto för 2025, exklusive realisationsresultat, beräknas uppgå till -48 mnkr att jämföra med budgeterat resultat om -65 mnkr. I april har Fastighets AB G-mästaren överlåtit mark till Exploateringskontoret. Realisationsresultat uppgick till -1,7 mnkr.

Koncernens omsättning under perioden uppgick till 153 mnkr. Omsättningen för år 2025 beräknas uppgå till 237 mnkr.

Periodens investeringar uppgår till 383 mnkr och prognostiseras uppgå till 726 mnkr för helåret.

### **Kort om verksamheten och marknadsläget**

#### **Koncernen**

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag per 2025-08-31 ca 195 000 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.



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

#### *Ullsunda*

**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 bryggeribyggningen ska byggas om till ett idrottscentrum mm. Den nya idrottsanläggningen kommer att omfatta totalt ca 20 000 kvadratmeter med fyra fullstora idrottsbaser, 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, 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 ca 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 och **Fastighets AB Valsverket 89** innehar tomträtten Valsverket 8 & 9. Tomträterna 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 8 & 9 är näst intill fullt uthyrd medan Valsverket 7 är helt tomställd. Bolaget kommer verka för att hyra ut lokalerna med tillfälliga hyreskontrakt.

#### *Slakthusområdet*

**Fastighets AB Charkuteristen** innehar tomträtten till Isterbandet 6 i Slakthusområdet. Byggnaden innehåller ca 2 200 kvm kontor som är uthyrda till arbetsmarknadsförvaltningen. Fastigheten omfattas av ett pågående detaljplanearbete, 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 detaljplanearbete 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 tecknat avtal med Sisab om flytt av deras huvudkontor till kontorslokalerna i Godsfinkan, samt överenskommelse om kommande överlåtelse av fastigheteten till Sisab.

#### *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 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 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 början av 2026. 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.

*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.

### Intern kontroll

Bolagets aktuella internkontrollplan beslutades av styrelsen vid dess sammanträde i december 2024. För de nio kontrollåtgärder som beslutades följas upp i samband med andra tertialet har uppföljning skett utan avvikelser för:

- Kontroll av att ekonomisk avvikelse gentemot budget och prognos analyseras samt att lämpliga åtgärder vidtas
- Kontinuerlig kontroll av att projektets tidplan är uppdaterad
- Kontroll av att extern förvaltare följer upp betalningssvårigheter och agerar i samråd med fastighetsägaren
- Kontroll av verksamheternas riskförebyggande arbete
- Kontroll av att överlämningsprocessen sker systematiskt och att processer och rutiner är framtagna innan uppstart
- Kontroll och uppföljning av att åtgärder genomförs efter skyddsronder på byggarbetsplatsen (BAS-U)
- Kontroll av att arbetsmiljöpunkt införts på månadmöte och lämpliga åtgärder vidtas vid brister i arbetsmiljön
- Kontroll av medarbetarnas arbetsbörda i samband med ev implementering av ny förvaltarorganisation samt köp av nya fastigheter/bolag

Mindre avvikelser har noterats vid uppföljning av en kontrollåtgärd, vilken därmed kommer att följas upp igen inför årsskiftet:

- Regelbunden kontroll av projektledningens ekonomistyrning

Kontroller sker dels löpande vid ekonomirapportering i projektet och dels vid den internrevision som projektägaren genomför. Internkontroll genomfördes 2025-04-07. Ingen kontroll har skett under T2.

Avvikelse under T1 har varit dels vissa felberäkningar av index samt att kontroll av att totalentreprenörens rabatter från leverantörer kommer beställaren till godo. Ytterligare en internkontroll kommer att ske under november.

### Kommentar till intäkter och kostnader

#### Koncernen

Resultat efter finansnetto för tertiäl 2 2025 uppgick till -8 mnkr, exklusive realisationsresultat. Prognostiserat resultat efter

finansnetto för 2025 beräknas uppgå till -48 mnkr, exklusive realisationsresultat, att jämföra med budgeterat resultat om -65 mnkr. I april har Fastighets AB G-mästaren överlåtit mark till exploateringskontoret. Realisationsresultat uppgick till -1,7 mnkr.

Den positiva resultatavvikelsen gentemot budget kan främst förklaras av att bolaget prognostiserar lägre utrangeringar i Fastighets AB G-mästaren under 2025 än vad som antogs i budget samt av lägre förvaltningsarvode med anledning av byte av förvaltningsentreprenör. Även underhållskostnader prognostiseras lägre än budget. Dessutom medför en senareläggning av investeringar i Fastighets AB G-mästaren lägre räntekostnader under 2025.

Koncernens omsättning för perioden uppgår till 153 mnkr, varav den största andelen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren, S:t Erik Tullhusen AB och Fastighets AB Kylrummet. Prognostiserad omsättning för koncernen år 2025 beräknas uppgå till 237 mnkr, fördelad enligt följande per bolag:

- Fastighets AB G-mästaren,	44 mnkr
- S:t Erik Tullhusen AB,	38 mnkr
- Fastighets AB Kylrummet,	33 mnkr
- S:t Erik Frihamnen AB,	32 mnkr
- Fastighets AB Grosshandlarv,	21 mnkr
- Fastighets AB Valsverket,	21 mnkr
- Fastighets AB Godsfinkan,	17 mnkr
- Fastighets AB Flanören,	11 mnkr
- Fastighets AB Charkuteristen,	6 mnkr
- Langobardia AB,	5 mnkr
- Fastighets AB Hamburg,	5 mnkr
- Fastighets AB Valsverket 89,	3 mnkr
- S:t Erik Markutveckling AB	1 mnkr

Prognosen bygger på att gällande kontrakt med befintliga hyresgäster behålls under året. En bedömning har gjorts avseende tomma lokaler och möjligheterna att hyra ut dessa. Prognosen ligger något lägre än helårsbudget om 246 mnkr, vilket främst förklaras av ändrade antaganden i Fastighets AB Hamburg. Hyresgästen Norms and Friends AB förväntas flytta in senare än vad som antogs i budget. Även i S:t Erik Tullhusen AB prognostiseras lägre intäkter än budgeterat. Bolaget prognostiserar lägre omsättningshyra för två hyresgäster som antas omsätta mindre än antaget i budget.

Koncernens rörelsekostnader exklusive avskrivningar prognostiseras till 159 mnkr, varav 141 mnkr avser driftskostnader. Stora enskilda poster inom driftskostnaderna utgörs av elkostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, värmekostnader, fastighetsskötsel

och förvaltning. Vi prognostiserar lägre förvaltningsarvode än vad som antogs i budget med anledning av byte av förvaltningsentreprenör.

Underhållskostnaderna prognostiseras till 19 mnkr och ligger lägre än budgeterade 24 mnkr. Löpande underhåll uppskattas till 5 mnkr och planerat underhåll till 14 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 budgeteras för utbyte av befintlig belysningsarmatur till LED, markarbeten såsom asfaltering och generellt underhåll av belagda ytor och mark, samt OVK-åtgärder. Avvikelsen gentemot budget förklaras främst av att några budgeterade åtgärder inte kommer hinna utföras under året med anledning av byte av förvaltningsentreprenör.

Per 31 augusti 2025 uppgick koncernens finansiella skuld till 2 206 mnkr. För resterande två tertial under 2025 har räntan bedömts utifrån stadens prognos, vilket medför ett prognostiserat finansnetto för helåret om -59 mnkr.

Periodens investeringar uppgår till 383 mnkr och prognostiseras uppgå till 726 mnkr för helåret. Investeringarna består främst av planerat idrottscentrum i Ulvsunda. I övrigt består investeringar av hyresgästhanpassningar, energibesparande åtgärder, arbete med detaljplaner för kommande stadsutveckling samt förvärv av två bolag. 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 framtagen 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 hyresgästhanpassas.

Jämfört med den budgeterade investeringsvolymen om 853 mnkr förklaras avvikelser i huvudsak 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.

### **Moderbolaget**

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

Moderbolagets kostnader utgörs främst av finansiella kostnader och personalkostnader. Övriga kostnader avser bl. a konsultkostnader och lokalkostnader.

Moderbolagets finansiella nettoskuld uppgår till 439 mnkr per 31 augusti 2025, vilket medför ett negativt finansnetto för perioden om 7 mnkr. För helåret har räntan bedömts utifrån Stadens prognos, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om -13 mnkr.

### **ILS**

Stockholms Stads budget för 2025 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 2025 RR koncernen
2. Tertialrapport 2 2025 BR koncernen
3. Tertialrapport 2 2025 moderbolaget
4. Utfallsrapport St Erik Markutveckling T2 2025

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Daniel Roos, VD

**Datum**

2025-09-16