



**STOCKHOLMS  
STADSHUS AB**  
En del av Stockholms stad

Sid. 1 (17)  
2025-09-15

# Utfallsrapport Tertianal 2 2025

## S:t Erik Markutveckling AB

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattande kommentar .....</b>	<b>3</b>
<b>Analys av ekonomisk utveckling .....</b>	<b>3</b>
<b>Resultatsammanställning, investeringar &amp; övrigt .....</b>	<b>3</b>
<b>Analys.....</b>	<b>4</b>
<b>1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden .....</b>	<b>5</b>
<b>1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst .....</b>	<b>5</b>
<b>1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....</b>	<b>5</b>
<b>1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring .....</b>	<b>7</b>
<b>2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar .....</b>	<b>9</b>
<b>2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....</b>	<b>10</b>
<b>3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla .....</b>	<b>11</b>
<b>3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd .....</b>	<b>11</b>
<b>3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....</b>	<b>13</b>
<b>3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....</b>	<b>14</b>
<b>3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.....</b>	<b>14</b>
<b>3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden .....</b>	<b>15</b>
<b>3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser .....</b>	<b>15</b>
<b>3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt .....</b>	<b>16</b>

## Bilagor

*Bilaga 1: Investeringar*

*Bilaga 2: Bilaga Lägesredovisning Stora Projekt*

## Sammanfattande kommentar

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

Bolaget 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 att söka strategiska utvecklingsprojekt och förvärv för stadens framtida behov.

### Rekommendationer från lekmannarevisorer

Revisionskontoret har år 2024 granskat bolagets hantering av lokalupplåtelser. Utifrån granskningen 2024 bedömer revisionskontoret att riktlinjer och rutiner bör ses över och vidareutvecklas samt att bolagets kännedom om dessa bör ökas.

Bolaget har påbörjat, och avser att under hösten 2025 fortsätta arbetet med att se över och åtgärda de rekommendationer revisionskontoret har lämnat.

### CSRD

Bolaget har under 2025 medverkat i Stadshus AB:s arbete med CSRD rapportering. Som ett av stadens mindre bolag finns ingen möjlighet att vara drivande i frågorna, men bolaget har medverkat i flertalet samverkansgrupper, utbildningar och övriga möten. Bolaget tar även stöd av hållbarhetsansvarig på Stadshus AB i dessa frågor.

## Analys av ekonomisk utveckling

### Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

#### Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall	Budget VB	Prognos
Omsättning	152 681	246 179	237 209
Rörelsekostnader	-84 294	-157 628	-146 421
Avskrivningar	-31 411	-43 188	-45 040
Nedskrivningar och Utrangeringar	-366	-30 591	-21 957
Personalkostnader	-7 928	-14 000	-13 000
Övriga kostnader	-1 689	-1 689	-1 689
Finansnetto	-36 694	-65 557	-59 168
Resultat efter finansnetto	-9 701	-66 474	-50 066

#### Investeringar

Nyckeltal	Utfall	Budget VB	Prognos
Nyproduktion	55 756	24 000	55 625
Strategiska investeringar (Ombyggnad)	189 499	377 328	344 918
Ersättningsinvesteringar	137 346	451 955	325 383
Summa investeringar	382 601	853 283	725 926

## Övrigt

Nyckeltal	Utfall
Antal anställda	7
Balansomslutning	2 857 825

## Analys

Resultat efter finansnetto för tertial 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.

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 hyresgäst Anpassningar, 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 hyresgäst Anpassas.

Jämfört med den budgeterade investeringsvolymen om 853 mnkr förklaras avvikelsen 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.

Omsättningen för perioden uppgick till 153 mnkr. Den prognostiserade omsättningen för 2025 beräknas uppgå till 237 mnkr, varav den största delen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren (44 mnkr), S:t Erik Tullhusen AB (38 mnkr) och Fastighets AB Kylrummet (33 mnkr). Prognosen baseras främst på befintliga hyresavtal. Bolaget har gjort en bedömning 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.

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.

### **Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar**

S:t Erik Markutveckling prövar löpande förslag till förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga utveckling.

Under första tertialet 2025 har bolaget förvärvat två bolag belägna i Ulvsunda, Fastighets AB Valsverket 89 och Fastighets AB Valsverket 7. Tomträterna förvärvades i samråd med exploateringskontoret.

Fastigheterna bedöms strategiskt viktiga för staden i kommande stadsutveckling av Ulvsunda och innehavet underlättar planeringen av kommande gatustruktur.

Förvärv och försäljningar som ännu inte är beslutade av kommunfullmäktige ingår inte i helårsprognosen 2025.

## **1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden**

### **1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst**

Bolaget har antagit Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Arbetet med att säkerställa rättigheter för personer med funktionsnedsättning i form av förbättrad tillgänglighet och öka delaktigheten i samhället sker främst genom att göra befintliga fastigheter tillgängliga för alla. Bland annat kommer Ulvsunda idrottscenter att bidra till att fler personer med funktionsnedsättning kan medverka i idrottsaktiviteter.

### **1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet**

Utvecklingsarbetet inom staden om att göra Stockholm till en äldrevänlig stad inryms i bolagets arbete med att göra befintliga fastigheter tillgängliga för alla, samt när bolaget arbetar med inhyrningar som exempelvis rör idrott och kultur. Detta med hänsyn tagen till framtida planer för respektive byggnad.

### **1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv**

Bolaget ska fortsätta verka för ett levande och mångfacetterat konst- och kulturliv. Bolaget har ett nära samarbete med kulturförvaltningen och avser fortsätta arbetet med att bidra till att kulturaktörer utvecklar ekonomiska modeller som skapar långsiktighet och hållbar utveckling inom branschen. Bolaget kommer även verka, där det är möjligt, för att tillfälliga kulturyttringar ska kunna ske i anslutning till bolagets fastighetsbestånd.




Bolaget prövar löpande beståndets lämplighet för temporär användning inom kultursektorn och har för avsikt att under året tillsammans med berörda kulturentreprenörer ytterligare utveckla samarbetet för att tillskapa fler platser och scener för KKN-näringarna inom bolagets bestånd.

Bolagets senaste kulturetablering är en cirkushall i Frihamnen. Frihamnens kulturförening kommer i samarbete med ett stort antal cirkuskompanier att bedriva träning, utbildning och evenemang i lokalerna.

Bolaget kommer under året verka för att tillgången till idrottshallar och spontanidrottsytor ökar i Stockholm. I Ulvsunda driver bolaget ett projekt med avsikt att etablera ett större idrottscenter. Utöver fyra fullstora idrottshallar kommer anläggningen när den är färdigställd även inrymma lokaler för smalare idrotter som t.ex. bordtennis, dans, cricket, fäktning och brottning. I fastigheten planeras även för kringverksamheter som ska komplettera idrottscentret. Företagande inom idrott och hälsa, gymverksamhet, café, hubb för föreningslivet kan vara föremål för detta.

Initiala diskussioner med idrottsförvaltningen startade i början av T2, kring ytterligare idrottslokaler i Ulvsunda.

Bolaget har även, tillsammans med Stockholm Konst, handlat upp konstnär för offentlig konst. Ytterligare en upphandling planeras till hösten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Samarbete med idrottsförvaltningen i delar som rör området rörelse och sport. <b>Analys</b> I och med pågående markentreprenader har vi valt att under innevarande år avvakta med idrottsaktivering på utvändiga markytor. Denna aktivitet planeras istället att genomföras sommaren 2026.
				 Sammanhållen strategi för förhyrningar som skapar mervärde till idrottscentret och är förenliga med och/eller kompletterar strategin som rör Fokus Järva. <b>Analys</b>
				 Tillsammans med berörda nämnder och bolag utveckla Frihamnen med ett utökat kulturellt utbud. <b>Analys</b>

## 2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning



## 2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring

Bolaget arbetar med att energieffektivisera beståndet i enlighet med stadens målbild. Förvaltningen har utrett utförda energikartläggningar, och hållbara och lönsamma åtgärder har planerats in i flerårsbudgeten. Bolaget har upprättat en övergripande kartläggning och fastslagit inriktning för den nya kartläggningsperioden.

För perioden 2022 till 2024 har den rapporterade energiförbrukningen reducerats med ca 20 %. Uppföljningen påverkas dock av att Bolaget för stunden driver fastighetsutveckling av Bolagets största byggnad i beståndet, som inför utvecklingen tomställts till stor del. Men även exkluderat denna, rapporterades en reduktion med ca 11 % för 2024 (ca 14 % med Gjutmästaren), vilket tyder på att energieffektiviseringsarbetet har utförts framgångsrikt i övrigt bestånd.



Bolaget ställer miljökrav i sina upphandlingar avseende entreprenad- och ramavtalsupphandlingar.












Bolaget tar via förvaltningsentreprenören årligen fram en miljö- och klimathandlingsplan som biläggs rapporteringen. Den inriktar sig främst på hållbar energianvändning, miljöanpassade transporter, hållbar mark- och vattenanvändning, resurseffektiva kretslopp, giftfri materialanvändning samt sund inomhusmiljö. Bolaget har erhållit uppföljning av förvaltningen på 2024 års miljöhandlingsplan. Under 2025 avser bolaget att fortsätta applicera byggvarubedömningen på större entreprenader genom hela beståndet, för att verka för val av miljövänligt material vid ombyggnationer.

Bolaget avser att under 2025 sammanställa tillämpbara byggnader och ta fram förfrågningsunderlag för kommande upphandling av solceller. Under tertial 1 utredde Bolaget förutsättningar på takkonstruktionen på Gjutmästaren. Under tertial 2 har Bolaget gett konsult i uppdrag att inventera tekniska förutsättningar på övriga kartlagda objekt, där sammanställt underlag förväntas finnas framtaget till oktober. De villkorade förutsättningarna kommer sedan analyseras för att se om det är ekonomiskt försvarbart att gå vidare med respektive byggnad för kommande upphandling.


I idrottsprojektet i Ulvsunda fortsätter bolaget planera för åtgärder med innovativ höjd. Bolaget har t.ex. en viktig roll att fylla när det gäller pilotprojektet om en återbrukscentral i Bryggeriet i Bromma. Bolaget tillhandahåller ändamålsenliga lokaler för kommande återbrukscentral genom en förhyrning till arbetsmarknadsnämnden. Bolaget bör även ses som en central del i pilotens övriga delar då bolaget i egen försorg arbetar med att återbruka material i det pågående idrottsprojektet. Under 2025 har förutsättningarna att etablera ett storskaligt återbrukslager i byggnaden utretts i en förstudie och delgetts projektets styrgrupp. plats

I takt med att bolagets hyresgäster ställer högre krav på sin egen organisations agerande i miljöfrågor är det av stor vikt att bolaget fortsätter underlätta för hyresgästerna i deras arbete i dessa frågor. Bolaget har bl.a. inlett samarbete med Stockholm Vatten kring miljöarbete kopplat till hyresavtalet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att de kommunala bolagen inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen				 Redogöra för hur bolaget inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen <b>Analys</b>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet <b>Analys</b>		25 %	
	 Elproduktion baserad på solenergi <b>Analys</b>		70 MWh	 Planering för genomförande av solcellsinstallation på utvalda delar av beståndet. <b>Analys</b>
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m <sup>2</sup> ) <b>Analys</b>		68,68 kWh/m <sup>2</sup>	
	 Köpt energi i stadens organisation <b>Analys</b>		14 GWh	
	 Relativ energianvändning <b>Analys</b>		68,7 (kWh/enhet)	
				 Använda Stocket för återbruk av möbler och inventarier. <b>Analys</b>
				 Arbeta fram en rutin för miljöarbetet med hyresgäster och förvaltare. <b>Analys</b>
				 Köpa ekologiskt producerade livsmedel. <b>Analys</b>
				  Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, Stockholms Stadshus AB och S:t Erik Markutveckling AB, och i



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				samråd med Region Stockholm, näringslivet, akademien och lokala och nationella initiativ inom området fortsätta att utreda förutsättningarna och planera för etablering av ett storskaligt återbruk av byggmaterial i regionen <b>Analys</b>
				 Servicenämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och S:t Erik Markutveckling AB, och i samråd med arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB planera för etablering av en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter och i första hand pröva att driva verksamheten i egen regi <b>Analys</b>

### 2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar





Bolagets byggnader ligger i huvudsak med god tillgänglighet till kollektivtrafik.

Totalt har bolaget knappt 1 400 parkeringsplatser. Bolaget har hittills installerat totalt 20 laddstolpar på Gjutmästaren, varav två så kallade snabbbladdningsstolpar. I pågående markprojekt på Gjutmästaren förbereder Bolaget för utökning av antalet laddplatser. Ombyggnaden av Gjutmästaren 6 innebär att bolagets totala antal parkeringsplatser minskar. Med hänsyn till detta avser bolaget att avvakta utbyggnation av ytterligare laddstolpar till dess att det framtida parkeringsbehovet och behovet av laddstolpar är klarlagt. Bolaget har utrett förutsättningarna för installation av laddstolpar på fastigheterna Vasslan, Hamburg samt Ängsbotten, som Bolaget bedömer har möjliga förutsättningar för tillskapande av laddinfrastruktur och under året utföra installationer. Bolaget har fått verifierat att el-effekt redan finns i erforderlig utsträckning. Bolaget avser att i samarbete med Stockholm Parkering projektera för installation av laddstolpar på dessa fastigheter. Bolaget har beslutat att avstå från Ängsbotten, då byggnaden kan tänkas komma att utvecklas efter Hemköps kommande evakuering, samt även Hamburg där hyresgäst som tidigare yttrat intresse nu sagt upp sitt avtal. Byggnaden avses på sikt säljas till exploateringskontoret för kommande stadsutveckling.

Vasslan planerar bolaget att gå vidare med.

Bolaget har ställt krav på miljöbilar mot upphandlad förvaltningsleverantör i enlighet med stadens riktlinjer. Leverantören använder elbilar samt godkända hybridbilar för driftentreprenör samt skötsel av utemiljö.

Bolaget verkar även för förbättrade möjligheter till förvaring av cyklar för att främja cykeltransporter till våra fastigheter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur <b>Analys</b>		3 %	 Handla upp och installera laddplatser utifrån genomförd utredning av lämpliga fastigheter. <b>Analys</b>  Vi har inlett utredningar och etablerat kontakt med Stockholm Parkering som vi bedömer kan bistå oss att handla upp och beställa installation av laddplatser. Vi har haft svårt att få till en avstämning på plats med Stockholm Parkering varav vidare projektering av anläggning förväntas ske 2026.



## 2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer

I samband med bolagets projekt med Bryggeriet i Bromma kommer bolaget fokusera på att hantera de miljöskulder som finns från fastighetens historiska användning. Under 2025 har bolaget påbörjat markarbeten för ombyggnad av Bryggeriets i Bromma utomhusytor, gång- och cykelvägar. När entreprenaden genomförs kommer det innebära förbättrad dagvattenhantering med minskad belastning på omgivande recipienter och ökad biologisk mångfald genom större andel planterad yta på både mark och tak.

Byggvarubedömningen kommer fortsätta att användas inom alla delprojekten i Bryggeriet.

För att säkerställa ett bakteriefritt dricksvatten har bolaget fortsatt utföra kontroller av Legionella på tappvarmvatten.

Vartefter Bryggeriet i Bromma utvecklas, renoveras och byggs om för nya verksamheter saneras fastigheten på miljöstörande ämnen såsom PCB och Asbest. Det leder till reducerad spridning av miljöstörande ämnen till närmiljö och vattendrag, samt till en mer sund inomhusmiljö. Bolaget rapporterar och samråder med miljöförvaltningen i dessa frågor.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts		50 %	 Säkerställa att "Byggvarubedömningen" används med av bolaget framtagen

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	och loggats i Byggsvarubedömningen <b>Analys</b>			avgränsningar för samtliga underhålls- och investeringsprojekt över 500 000 kr. <b>Analys</b>
				▶ Genomföra en ökad andel planerad yta och förbättrad dagvattenhantering i Gjutmästaren. <b>Analys</b>
				▶ Löpande miljöinventera lokaler för sanering av miljöstörande ämnen i Bryggeriet i bromma. <b>Analys</b>

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

#### 3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd

Bolagets fastighetsinnehav präglas till stor del av fastigheter som på sikt skall rivas eller konverteras till annan användning. I dessa fall vidtas varsamhet kring investeringar.

För kommande år är budgeterade investeringar till stor del hänförliga till utveckling av Gjutmästaren 6, främst det planerade idrottscentrumet men även utveckling av andra tomställda lokaler samt mark/park och gångväg. Bolaget planerar även investeringar i infrastruktur i byggnaden dels för att förlänga livslängden på byggnaden, dels för förbättrad energieffektivisering. I övrigt bestånd består investeringar främst av hyresgästpassningar i olika byggnader, energibesparande åtgärder samt arbete med detaljplaner för kommande stadsutveckling.


















Samtliga föreslagna investeringar är strategiska och nödvändiga för att säkerhetsställa uthyrningsgraden och därmed också bibehålla bolagets nettointäkter på längre sikt. Bolaget följer löpande upp pågående projekt för att i god tid kunna uppmärksamma en eventuell budgetavvikelse samt kontinuerliga avstämningar av driftnetto och prognos. Därmed säkerhetsställts ett kostnadseffektivt nyttjande av ekonomiska medel.

Bolaget arbetar aktivt för att bibehålla uthyrningsgraden i byggnader som ska avvecklas för att på så sätt verka för så bra driftnetto som möjligt till dess att byggnaden rivs.

Bolaget kommer vidare fortsatt pröva förslag till förvärv och försäljning av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga utveckling.

Bolaget ska bidra till att bromsa ökningen av lokalkostnadernas andel av de totala kostnaderna inom kommunkoncernen. Detta genom att vara en aktiv part och belysa möjligheter för stadens nämnder och bolag att det finns möjliga inhyrningar inom bolagets eget fastighetsbestånd.

Bolaget arbetar aktivt med att söka extern finansiering och bevakar de bidrag och fonder som finns att söka via Bidragsportalen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att öka extern finansiering				 Öka bolagets kännedom om möjliga bidrag samt förbättra samarbetet med internationella enheten på SLK. <b>Analys</b>
 I samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden söka strategiska projekt och förvärv för stadens framtida behov				 Revidera bolagets förvärvsstrategi i samråd med Exploateringsnämnden och Stockholms Stadshus AB. <b>Analys</b>
 Vid behov stödja fastighetsnämnden och stadens övriga nämnder och bolags-styrelser i samband med försäljning och utveckling av fastigheter				 Träffa fastighetsägande bolag och förvaltningar inom staden för dialog kring samarbete. <b>Analys</b>
  Andel administrations- och indirekta kostnader <b>Analys</b>			13 %	
  Avvikelse investeringsbudget, % <b>Analys</b>		-14,89 %	853 mnkr	
  Direktavkastning <b>Analys</b>			2,6 %	
  Driftkostnad/kvm <b>Analys</b>			660	
  Resultat efter finansnetto(mnkr) <b>Analys</b>		-8	-65	
				 Erbjudna bolag/nämnder

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				evakueringslokaler eller långtidsinhyrningar. <b>Analys</b>

### 3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb

Bolaget förvaltar sina fastigheter med en extern förvaltare som svarar för fastighetsförvaltning, ekonomisk redovisning och fastighetsdrift. Förvaltningsentreprenören erbjuder två ungdomar kortare sommarpraktik. Bolagets ambition om att tillhandahålla en arbetsplats för Stockholmsjobb har under 2024 konkretiserats i en anställning i samarbete med Arbetsförmedlingen. I samband med idrottsprojektet i Bryggeriet i Bromma har projektkontoret sett ett behov av en administrativ funktion på plats, vilket sedan 1 juli 2024 också blivit verklighet. Tjänsten är kopplad till Arbetsförmedlingens anställningsform ”Lönebidrag för utveckling i anställning” och kommer löpa under hela idrottsprojektet. Bolaget samarbetar nära arbetsmarknadsnämnden i frågan. Bryggeriet i Bromma har även under året erbjudit tre stycken praktikplatser inom hållbarhet.

Näringslivet utgör i huvudsak bolagets kundbas, varför anpassning, lyhördhet och flexibilitet är grundläggande förutsättningar för vår verksamhet. Bolagets kontinuerliga dialog med privata aktörer inom kultur och idrott möjliggör utvecklingsförutsättningar för dessa viktiga verksamheter. Sedan förvärvet av byggnaderna från Stockholm Hamnar medverkar bolaget i samverkansgruppen för den nya kajstrategin. Bolaget ska utifrån *Kajstrategi för Stockholms stad* utveckla berört fastighetsbestånd med fokus på ett ökat stadsliv längs med stadens kajer. Bolaget ska se över pågående och framtida planer för att på bästa sätt skapa långsiktiga förutsättningar och goda avkastningar.



Bolaget genomför årliga kundundersökningar och avser att utifrån svaren arbeta proaktivt med förbättringsåtgärder för att skapa ännu bättre förutsättningar för hyresgästerna i bolagets fastigheter. Bolaget kommer fortsätta verka för hög tillgänglighet med ett gott bemötande där vi visar intresse och lyhördhet.



Bolaget utför flera åtgärder utifrån näringslivspolicyns fyra fokusområden och näringslivsuppdraget och strävar ständigt efter att erbjuda god service, effektivitet och rättssäkerhet i all kontakt med företag och entreprenörer.

Bolagets bestånd av byggnader i utvecklingsområden är en tillgång för företag som är i uppstartsfas och expansion eller som för tillfället befinner sig i en situation där det finns ett behov av enkla och förhållandevis billiga lokaler på kortare sikt inför till exempel en permanent etablering i annan del av staden eller Stockholmsregionen. Bolaget ska i detta bistå i Stockholms stads serviceprocess för företag som vill etablera eller omlokalisera sig i Stockholm. I arbetet med företagsetableringar ska bolaget även fånga upp företagets behov av arbetskraft och kompetens och lotsa dessa behov till berörda nämnder och bolag inom staden.

Bolaget ska beakta näringslivets förutsättningar vid utveckling av ytor nära Stockholms verksamhetsområden.

I dialogen med berörda nämnder ska bolaget lyfta fram vikten av näringslivsperspektivet i plan- och stadsutvecklingsprocessernas tidiga skeden.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I ökad utsträckning				 Verka för att kravställa tillgängliggörande av

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar				arbetstillfällena i kommande större byggentreprenadupphandlingar. <b>Analys</b>
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb <b>Analys</b>	2	2 st	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb <b>Analys</b>	1	1 st	

### 3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med



Bolaget arbetar aktivt för att främja en sammanhållen stad. Bryggeriet i Bromma med dess kommande idrottscenter är bolagets största utvecklingsprojekt de kommande åren. Bolaget ser fastigheten Gjutmästaren 6 som en kommande plats för människor att mötas. Kombinationen idrottsutövande, det geografiska läget och goda kommunikationsmöjligheter gör denna plats lämpad för att sammanlänka medborgare och besökare från olika generationer, kulturer och sociala bakgrunder.




Bolaget samarbetar med berörda stadsdelsnämnder, facknämnder och bolag för att på bästa sätt förverkliga idrottscentret samt skapa förutsättningar för förhyrningar i kringliggande lokaler i Gjutmästaren 6 som kan vara av intresse för att bolaget ska kunna bidra till arbetet med Fokus Järva.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Sammanhållen strategi för förhyrningar som skapar mervärde till idrottscentret med fokus på utvecklingen i Järva. <b>Analys</b>

### 3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb

Bolaget har en liten effektiv organisation som snabbt kan ställa om för att möta förändrade uppdrag och nya utmaningar. Arbetsplatsen är jämställd och medarbetarna har hög kompetens inom sina respektive ansvarsområden. Kompetensutveckling sker löpande och vid behov.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att				 Säkerställa att bolaget följer stadens



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan				riktlinjer för hot, rasism och otillbörlig påverkan. <b>Analys</b>
	 Aktivt Medskapandeindex <b>Analys</b>	89	88	
	 Sjukfrånvaro <b>Analys</b>	0,1 %	2 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 <b>Analys</b>	0,11 %	2 %	

### 3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden



Bolaget arbetar vidare för att öka verksamhetens förmåga inom civil beredskap. Planer för kontinuitet och krishantering ska uppdateras med koppling till den civila beredskapen. Åtgärder ska genomföras med utgångspunkt från bolagets risk- och sårbarhetsanalys (RSA).

Stadens arbete med risk- och sårbarhetsanalys (RSA) bedrivs i en tvåårscykel där en ny cykel inleddes under 2024. Bolaget följer de instruktioner som gäller för nämnder/bolag som saknar samhällsviktig verksamhet och planerar för kommande cykel.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel elektroniska inköp <b>Analys</b>		70 %	
	 Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts <b>Analys</b>		90 %	

### 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser



Bolaget äger fastigheter av varierad ålder och varierad standard och vissa byggnader kommer på sikt rivras eller genomgå genomgripande ombyggnad.

Säkerheten i fastigheterna för hyresgäster och deras besökare är en angelägen fråga. Arbete med brandskydd är särskilt prioriterat, och vid alla förvärv är utredning av brandskydd det första som sker. Myndighetskrav som brand, el, OVK och arbetsmiljö är prioriterade, trots att fastigheterna i vissa fall har begränsad återstående livslängd.

Bolaget kommer fortsätta att arbeta aktivt med trygghetsskapande aktiviteter på Gjutmästaren, som till stor del tomställts. Det innefattar utökad bevakning i form av exempelvis kameraövervakning. Även tillfälliga aktiviteter planeras in för ökad rörelse på fastigheten.



I områden där sanitära olägenheter förekommer arbetar bolaget aktivt för att förebygga miljöer som lockar till sig ohyra. Arbetet sker även i samarbete med skadedjursföretag.

Bolaget arbetar kontinuerligt med sanering av förekommande klotter och har i förvaltningsavtalet ställt krav på att klotter skall saneras inom 24 timmar.

Bolagets trygghetsskapande åtgärder och förbättrade tillgänglighet i och vid sina fastigheter ska fortsätta.

För att stärka arbetet med att förebygga, upptäcka och hantera välfärdsbrottslighet kommer bolaget under 2025 införa kontroller kring befintliga hyresgästers koppling till eventuell brottslighet och kriminalitet. Bolaget kommer även stärka rutinen kring nya lokalupplåtelser avseende otillåten påverkan, samt kontroll kring nya hyresgästers koppling till brottslighet eller odemokratiska yttranden. Bolaget för även en dialog med Serviceförvaltningen om stöd för att säkerställa en ändamålsenlig uppföljning av bolagets leverantörer och att avtalskrav i upphandlingar efterlevs för att förhindra välfärdsbrott, organiserad brottslighet och arbetslivskriminalitet.

Vid händelse av grovt våld i fastighetsbeståndet följer bolaget lämpliga delar ur framtagen krisledningsplan.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet				 Analysera säkerheten i bolagets fastighetsbestånd utifrån lägesbilden i SISS. <b>Analys</b>

### 3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt

Bolaget arbetar med aktivt med att leva upp till de för bolaget relevanta hållbarhetsmålen i Agenda 2030. Omställningen till ett mer hållbart samhälle är en av vår tids stora utmaningar och S:t Erik Markutveckling har höga ambitioner för att nå en hållbar utveckling.

Projektet Bryggeriet i Bromma har fokus på social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet och har en viktig roll att fylla bl.a när det gäller pilotprojektet om en återbrukscentral för byggmaterial. Projektet tar fram en hållbarhetsrapport två gånger per år.

Bolaget tar via förvaltningsentreprenören årligen fram en miljö- och klimathandlingsplan.

Bolaget har även antagit Stockholm stads program för de mänskliga rättigheterna och arbetar för principen att ingen ska lämnas utanför. Exempelvis har House of Q, som beskrivs som en mötesplats för queerpersoner, etablerats i bolagets fastighet Hamburg 3 i Värtahamnen. Etableringen av verksamheten i bolagets fastighet utgör ett led i stadens arbete med att skapa särskilda mötesplatser för hbtqi-personer.

Bolaget har idag en begränsad möjlighet att utifrån rådande lagstiftning uppdaga eventuella kriminella upplägg hos företag som önskar teckna hyresavtal. Kriminella aktörer kan även tillkomma i efterhand när hyresgästen redan etablerat sig. Detta gäller även aktörer som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män. Bolaget har dock ett stort ansvar och skyldighet att verka för att dessa element inte ska etablera sig i bolagets fastighetsbestånd och



kommer under 2025 att stärka arbetet genom utvecklade rutiner för kontroll och uppföljning av lokalupplåtelse.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				▶ Etablera en trygg mötesplats för hbtqia+ personer. <b>Analys</b>