

Utfallsrapport Tertial 2 2026

S:t Erik Markutveckling AB

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	4
Analys	4
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	5
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv.....	5
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	6
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	6
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	8
2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer	8
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	9
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd.....	9
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	11
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....	12
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb	12
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	13
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	13
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	14
Övrigt.....	14

Sammanfattande kommentar

Bolagets uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i avvaktan på omvandling av fastigheterna till bostäder, arbetsplatser och andra ändamål i enlighet med stadens stadsutveckling.

Bolaget ska 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.

Inom bolaget pågår ett arbete avseende avyttring av ej strategiska objekt. Tullhuset på Blasieholmen kommer att överlåtas till fastighetsnämnden under sista tertialet 2026. Dialog om överlåtelse av Ulvsunda idrottscentrum förs med idrottsnämnden.

Rekommendationer från revisionskontoret

Revisionskontoret bedömde att bolaget har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolaget arbetar aktivt med fullmäktiges uppdrag och direktiv. Rekommendationer, åtgärder och tidplan anges i nedan tabell.

Rekommendation	Åtgärd	Tidplan
Uppdatera bolagets system för intern kontroll utifrån de nya tillämpningsanvisningarna som tagits fram av Stockholm Stadshus AB september 2025.	Styrelsen reviderar "System för intern kontroll".	Styrelsen fattade beslut på styrelsemötet den 17 april. Efter beslutet arbetar bolaget enligt reviderat system för intern kontroll.
Verifiera att kontrollen av att anlidade konsulter och entreprenader följer avtal och beslut. Till exempel genom att inhämta och kvittera underlag som stryker att löpande uppföljning och kontroller genomförs enligt rutin.	VD har regelbundna möten med projektägare där kontroller som är genomförda behandlas. Dokumenteras genom mötesanteckningar och underlag sparas ned på ACC.	Sker löpande under året.
Stärka styrningen av investeringsprojektet, bland annat genom att ersätta befintlig styrgrupp med en styrgrupp som omfattar hela investeringsprojektet och uppdatera projektplan till att omfatta hela investeringsprojektet.	Ny styrgrupp tillsätts. Projektplanen uppdateras till att omfatta hela investeringsprojektet.	Styrelsen fattade beslut om att tillsätta ny styrgrupp på styrelsemötet den 17 april. Projektplan är uppdaterad och godkänd av både bolagets interna styrgrupp samt den stadsövergripande styrgruppen.
Säkerställa att det i rapporteringen av investeringarna i fastigheten Gjutmästaren 6 framgår uppgifter om riskbuffert och dess utveckling.	Bolaget börjar inkludera riskbuffert i rapporteringen av investeringarna.	Riskbuffert rapporteras nu i lägesrapporter samt styrgruppsrapporter för relevanta delprojekt.
Öka medarbetarnas kännedom om styrande dokument inom bolaget och inom Stockholms stad. (Rekommendationen är en rest från årsrapporten 2024)	Interna och relevanta centrala styrdokument (kompletterande ägardirektiv) behandlas på måndagsmöten. Genomgångarna dokumenteras genom mötesagendor samt anteckningar.	Sker löpande under året. En samlad genomgång av samtliga interna styrdokument skedde under måndagsmöten innan sommaren.

I och med förvärvet av Mässfaster i Stockholm AB har bolaget övertagit en rekommendation från revisionskontoret som lyder: fastställ en aktuell underhålls- och investeringsplan för fastigheter i enlighet med stadens investeringsstrategi. Bolaget arbetar med rekommendationen.

Analys av ekonomisk utveckling

Analys

Resultat efter finansnetto för tertial 2 2026, exklusive realisationsresultat, uppgick till -12 mnkr. Prognostiserat resultat efter finansnetto för 2026, exklusive realisationsresultat, beräknas uppgå till -43 mnkr. Koncernmässigt realisationsresultat beräknas uppgå till 120 mnkr, vilket innebär att resultat efter finansnetto inklusive realisationsresultat beräknas uppgå till 77 mnkr för helåret.

Budgeterat resultat för helåret uppgick till -36 mnkr.

I januari 2026 förvärvades Mässfastigheter i Stockholm AB. Under sista tertialet 2026 förväntas Fastighets AB Godsfinkan säljas till systerbolaget SISAB och Fastighets AB Flanören förväntas sälja Tullhus Blasieholmen till fastighetsnämnden. Ingen av dessa tre transaktioner beaktades i budget vilket förklarar avvikelser mellan budget och prognos.

Periodens investeringar uppgår till 1 256 mnkr och prognostiseras uppgå till 1 415 mnkr för helåret. Jämfört med den budgeterade investeringsvolymen om 1 036 mnkr förklaras avvikelsen främst av förvärv av Mässfastigheter i Stockholm AB som ej var beaktad i budget, men även 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.

Utöver bolagsförvärv består investeringarna främst av idrottscentrum i Ulvsunda. I övrigt består investeringar av hyresgästhanpassningar, 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. 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.

Omsättningen för perioden uppgick till 246 mnkr. Den prognostiserade omsättningen för 2026 beräknas uppgå till 374 mnkr, varav den största delen är hänförlig till Mässfastigheter i Stockholm AB (125 mnkr), Fastighets AB G-mästaren (63 mnkr) och S:t Erik Tullhusen AB (37 mnkr). Prognosen baseras på befintliga hyresavtal. En bedömning har gjorts avseende tomma lokaler och möjligheterna att hyra ut dessa. Prognosen ligger högre än helårsbudget om 268 mnkr, vilket förklaras av förvärvet av Mässfastigheter i Stockholm AB. Dock ligger prognos 2 lägre än prognos 1 med anledning av nytt hyresavtal med Stockholmsmässan innehållande en större hyresrabatt för 2026.

Koncernens rörelsekostnader exklusive avskrivningar prognostiseras till 226 mnkr, varav 199 mnkr avser driftskostnader. Stora enskilda poster inom driftskostnaderna utgörs av elkostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, värmekostnader, fastighetsskötsel och förvaltning.

Underhållskostnaderna prognostiseras till 27 mnkr. Avvikelsen gentemot budgeterade underhållskostnader om 21 mnkr är helt hänförlig till det tillkommande förvärvet av Mässfastigheter i Stockholm AB. Löpande underhåll uppskattas till 8 mnkr och planerat underhåll till 19 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 planeras för markarbeten såsom asfaltering, åtgärder på tak och

fasad samt OVK-åtgärder. Med anledning av eftersatt underhåll i Mässfastigheter i Stockholm AB planeras även för relativt omfattande brandskyddsåtgärder och OVK-åtgärder i de nytilträdde fastigheterna under året.

Per 31 augusti 2026 uppgick koncernens finansiella skuld till 3 296 mnkr. För resterande tertiäl under 2026 har räntan bedömts utifrån Stadens prognos, vilket medför ett prognostiserat finansnetto för helåret om -94 mnkr.

Investeringar

S:t Erik Markutveckling prövar löpande förslag till förvärv och försäljningar av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga utveckling. Under första tertiålet 2026 förvärvade bolaget Mässfastigheter i Stockholm AB av Stockholms Stadshus AB. Under sista tertiålet 2026 kommer Fastighets AB Godsfinkan säljas till systerbolaget SISAB. Fastighets AB Flanören kommer även att sälja Tullhus Blasieholmen till fastighetsnämnden.

Övriga förvärv och försäljningar som ännu inte är beslutade av kommunfullmäktige ingår inte i helårsprognosen 2026.

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

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.

Bolaget verkar för att tillgången till idrottshallar och spontanidrottsytor ökar i Stockholm. I Ulvsunda driver bolaget ett projekt med avsikt att etablera ett större idrottscenter under 2026 tillsammans med idrottsförvaltningen. Utöver fyra fullstora idrottshallar kommer anläggningen när den är färdigställd även inrymma lokaler för smalare idrotter som bland annat bordtennis, dans, cricket, fäktning och brottning. Idrotten har under tertiäl 2 flyttat in i vissa delar av lokalen. 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.

Tillsammans med Stockholm konst har bolaget under tertiäl 2 etablerat offentlig konst invändigt i idrottscentret. Bolaget planerar för exteriör konst under 2027.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				▶ Tillsammans med berörda nämnder och bolag utveckla Frihamnen med ett utökat kulturellt utbud. Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet

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. Under 2026 kommer utförda energikartläggningar och energideklarationer att följas upp, och hållbara och lönsamma åtgärder planeras in. Bolaget avser under hösten utföra energikartläggning av Hamburg 3 och Kommunalhuset. Gällande Mässan görs bedömningen att eventuella åtgärder avvaktar en mer tydlig framtidsutsikt kring fastighetens utveckling.

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. Under 2026 fortsätter bolaget applicera byggvarubedömningen på större entreprenader genom hela beståndet, för att verka för val av miljövänligt material vid ombyggnationer.

Bolaget avser att under 2026 att utföra upphandling av solceller på tillämpbara byggnader i bolagets bestånd och att installation av solceller sker under året. Under sommaren har bygglov ansökts och erhållits för Gjutmästaren, Dikesrenen och Vasslan. Arbete med förfrågningsunderlag initieras under hösten. I idrottsprojektet i Ulvsunda fortsätter bolaget planera för åtgärder med innovativ höjd. Bolaget har exempelvis en viktig roll att fylla när det gäller pilotprojektet om en återbrukscentral. Bolaget tillhandahåller ändamålsenliga lokaler för återbrukscentral genom en förhyrning till arbetsmarknadsnämnden. Återbrukscentret skapar förutsättningar för att aktivt arbete med återbruk i alla ombyggnationsprojekt som bolaget planerar för i Bryggeriet i Bromma.

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 bland annat inlett samarbete med Stockholm Vatten kring miljöarbete kopplat till hyresavtalet. I nytecknade hyresavtal i Bryggeriet i Bromma tecknar bolaget gröna bilagor med hyresgästerna.

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 Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet Analys		25 %	
	  Elproduktion baserad på solenergi Analys			 Påbörja genomförande av solcellsinstallation på utvalda delar av beståndet. Analys
	  Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2) Analys		66,98 kWh/m2	
	  Köpt energi i stadens organisation Analys		13,89 GWh	
	  Relativ energianvändning Analys		67 (kWh/enhet)	
				 Använda Stocket för återbruk av möbler och inventarier. Analys
				  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 Stockholms hem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				och Avfall AB etablera en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter och i första hand pröva att driva verksamheten i egen regi Analys En gemensam återbrukscentral är inrättad i Frihamnen.

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 Bryggeriet i Bromma, varav två så kallade snabbladdningsstolpar. I pågående markprojekt på Bryggeriet i Bromma har bolaget förberett för utökning av antalet laddplatser. Ombyggnaden av Bryggeriet i Bromma 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. På Stockholmsmässan finns sedan tidigare 34 installerade laddplatser. Bolaget kommer avvakta ytterligare utbyggnation i väntan på en mer tydlig framtidsutsikt kring fastighetens utveckling. Bolaget kommer handla upp och installera laddstolpar på Vasslan 4 i samarbete med Stockholm Parkering. I dagsläget utvärderas möjligheten att samordna det med en potentiell solcellsinstallation. Sedan tidigare har Isterbandet 6, Dikesrenen 18 och Magasin 1 genom hyresgäster försetts med laddstationer. Övriga fastigheter i bolagets bestånd bedöms inte vara lämpliga för att bygga laddstationer, antingen eftersom de har en kort framtidshorisont eller för att bolaget inte har rådighet över parkeringsytorna.

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

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



I samband med projektet Bryggeriet i Bromma kommer bolaget fokusera på att hantera de miljöskulder som finns från fastighetens historiska användning. Under 2026 avslutas de initiala markarbetena avseende ombyggnad av Bryggeriet i Brommas utomhusytor och gång- och cykelvägar. När entreprenaden färdigställts 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. Förorenade massor inom fastigheten kommer att hanteras vilket förbättrar föroreningsituationen i mark, inomhus och den närliggande Bällstaviken.

Bolaget har under första tertialen 2026 utfört miljöinventering av Valsverket 7 och där identifierat mindre uppkomst av bland annat inbyggd asbest. I samband med kommande lokalanpassningar kommer bolaget planera för nödvändiga saneringsåtgärder.

Byggvarubedömningen kommer fortsätta att användas inom alla delprojekten för Bryggeriet i Bromma samt större entreprenader i övriga beståndet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen Analys		25 %	

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 ska rivas eller konverteras till annan användning. I dessa fall vidtas varsamhet kring investeringar.

För 2026 är budgeterade investeringar till stor del hänförliga till utveckling av Bryggeriet i Bromma, 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 består investeringar främst av hyresgäst Anpassningar 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.

Vidare kommer bolaget 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 bevakar aktivt möjligheten till relevant extern finansiering genom bidrag från EU, stat eller andra aktörer med hjälp av olika webbtjänster. Exempelvis ansöker bolaget om bidrag från naturvårdsverket vid installation av laddstolpar, samt skattebidrag vid installation av solceller.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden				 Utveckla bolagets förvärvsstrategi i samråd med Exploateringsnämnden

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
och stadsbyggnadsnämnden söka strategiska projekt och förvärv för stadens framtida behov				och Stockholms Stadshus AB. Analys
 Inleda avyttringen av idrottscentret Gjutmästaren 6 till fastighetsnämnden. Avyttringen ska ske i nära dialog mellan parterna samt kommunstyrelsen och idrottsnämnden i syfte att säkerställa en långsiktigt hållbar förvaltning inom ramen för stadens interna hyresmodell				 Inleda dialog med fastighetsnämnden om planering för avyttring. Analys
 Redogör för hur bolaget arbetar med att öka graden av egenfinansiering i syfte att minska skuldtvecklingen. I detta ingår att arbeta för att innehavet av fastigheter bidrar till att planerade investeringar kan genomföras med bibehållen finansiell styrka och med låg finansiell risk samtidigt som stadens kapacitet och förmåga att tillhandahålla effektiva och ändamålsenliga verksamhetslokaler utvecklas				 Bevaka möjligheten till extern finansiering via bidragsportalen och externa parter. Analys
 Vid behov stödja fastighetsnämnden och stadens övriga nämnder och bolagsstyrelser i samband med försäljning och utveckling av fastigheter				 Träffa fastighetsägande bolag och förvaltningar inom staden för dialog kring samarbete. Analys
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys		13 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Avvikelse investeringsbudget, % Analys Avvikelsen förklaras av förvärv av Mässfastigheter i Stockholm AB som ej var beaktat i budget.	36,58 %	1 036 mnkr	
	 Direktavkastning Analys		3 %	
	 Driftkostnad/kvm Analys		640	
	 Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys I januari 2026 förvärvades Mässfastigheter i Stockholm AB. Under sista tertialet 2026 förväntas Fastighets AB Godsfin kan säljas till systerbolaget SISAB och Fastighets AB Flanören förväntas sälja Tullhus Blasieholmen till fastighetsnämnden. Ingen av dessa tre transaktioner beaktades i budget vilket förklarar avvikelser mellan budget och prognos.	-12	-36	

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 har erbjudit två ungdomar kortare sommarpraktik. I Bryggeriet i Bromma har projektkontoret en administrativ funktion på plats. Tjänsten är kopplad till Arbetsförmedlingens anställningsform ”Lönebidrag för utveckling i anställning” och kommer löpa under hela idrottsprojektet. Bolaget samarbetar nära arbetsmarknadsnämnden.

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. Bolaget ska utifrån *Kajstrategi för Stockholms stad* utveckla berört fastighetsbestånd med fokus på ett ökat stadsliv längs med stadens kajer.

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 fokusområden 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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys	2 st	2 st	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys	1 st	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 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 har fortsatt samarbetet med berörda stadsdelsnämnder, facknämnder och bolag för att på bästa sätt förverkliga idrottscentret samt skapa förutsättningar för förhyrningar i kringliggande lokaler i Bryggeriet i Bromma som kan vara av intresse för att bolaget ska kunna bidra till arbetet med Fokus Järva.

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
	  Aktivt Medskapandeindex Analys	92	88	
	  Sjukfrånvaro Analys	2,2 %	2 %	
	  Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys	0,8 %	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).

Under 2026 inleddes en ny omgång inom stadens RSA-process. Bolaget följer de instruktioner som gäller för nämnder och bolag som saknar samhällsviktig verksamhet. Bolaget genomförde under våren arbetet kopplat till den obligatoriska risken i RSA-arbetet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Andel elektroniska inköp Analys		75 %	
	  Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts Analys		95 %	
	  Andel upphandlingar som innehåller krav på arbetsrättsliga villkor Analys		100 %	 Informera upphandlingskonsult om stadens kravställning vid upphandling Analys

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser



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

Säkerheten i fastigheterna för hyresgäster och deras besökare är en angelägen fråga. Arbeta med brandskydd är särskilt prioriterat och vid alla förvärv är utredning av brandskydd det första som sker. Myndighetskrav

som brand, el, obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och arbetsmiljö är prioriterade, trots att fastigheterna i vissa fall har begränsad återstående livslängd. Under året har förvaltningen planerat att uppdatera nödvändig branddokumentation på samtliga byggnader inom beståndet.

Bolaget kommer fortsätta att arbeta aktivt med trygghetsskapande aktiviteter på Bryggeriet i Bromma, 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 ska saneras inom 24 timmar.

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

Under 2026 har bolaget stärkt arbetet med att säkerställa att lokaler endast upplåts till aktörer som delar samhällets grundläggande värderingar om allas lika värde och rättigheter. Det är även en del av att stärka det förebyggande arbetet mot välfärdsbrott och otillåten påverkan. Bolaget beslutade i januari om en lokal rutin med checklista för hyresgästkontroller för bland annat eventuell brottslighet och odemokratiska yttranden. Checklistan fylls i för varje ny hyresgäst. Arbetat har fortsatt under den andra tertialen med bland annat en stickprovskontroll av fyra slumpade befintliga hyresgäster. Kontrollen visade inget avvikande.

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

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



Bolaget arbetar för en variation av hyresgäster i sina fastigheter, från skolor och verksamheter med arbetsmarknadsinsatser till museum, vilket ger stockholmarna tillgång till en bred service. Bolaget samarbetar även med civilsamhälle och näringsliv, bland annat genom projektet Bryggeriet i Bromma. I fastigheten planeras för kringverksamheter som ska komplettera idrottscentret. Bland annat företagande inom idrott och hälsa, gymverksamhet, dagligvaruhandel och café kan vara föremål för detta. Under tertial 2 har de första delarna av idrottscentret öppnat och storleken på centret innebär en möjlighet att samla större idrottsevenemang under ett och samma tak, vilket kompletterar stadens övriga arenautbud.

Övrigt