

Handläggare
Anna Ullberg
Telefon: 08-50829924

Till
Styrelsen 2026-10-02

Reviderat underlag till budget 2027 och inriktning 2028–2029 för S:t Erik Markutveckling AB

Förslag till beslut

Styrelsen godkänner reviderat underlag för budget 2027 med
inriktning 2028–2029.

Sammanfattning

S:t Erik Markutveckling (koncern)	Utfall 2025	Budget 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Omsättning	233 797	268 004	410 295	524 970	558 166
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	-156 229	-161 732	-214 805	-219 248	-225 236
Av- och nedskrivningar	-62 573	-58 590	-107 984	-145 192	-205 812
Resultat före finansnetto	14 815	47 682	87 506	160 530	127 118
Resultat efter finansnetto	-42 374	-36 121	-52 320	-8 637	-64 495
Investeringar	618 701	1 035 715	674 235	725 915	303 050

Den reviderade flerårsplanen 2027–2029 avviker från tidigare flerårsplan lämnad under våren 2026, både på resultat- och investeringssidan. Det förklaras framförallt av ändrade förutsättningar i Mässhastigheter i Stockholm AB. Dels har det beslutats om en hyresrabatt för år 2027 vilket påverkar intäkterna. Dels har det funnits avvikelser mellan proformabalansräkningen och tillträdesboks slutet både i form av en större skuld att reglera samt en högre köpeskilling, vilket får stor påverkan på räntekostnaderna. Förändringar har även skett i Fastighets AB G-mästaren med anledning av pågående fastighetsutveckling. Bolaget genomför kontinuerligt en översyn av pågående och planerade projekt, vilket har resulterat i tidsmässiga förskjutningar samt tillkommande projekt. Detta påverkar investeringstakten och därmed räntekostnaderna samt planerad inflytt för kommande hyresgäster och därmed intäkterna.

Enligt uppdaterad ränteprognoS från stadsledningskontoret för åren 2027–2029 räknar bolaget med högre ränta för samtliga tre år.

Resultat efter finansnetto år 2027 beräknas uppgå till -52 miljoner kronor (mnkr). Resultatnivån för 2028–2029 beräknas uppgå till -9 respektive -64 mnkr per år. Resultatutvecklingen är starkt beroende av pågående projekt i Fastighets AB G-mästaren och av att stora event genomförs vartannat år i Mässfastigheter i Stockholm AB, samt av ränteutveckling och uthyrningsgrad i samtliga bolag.

Förvärv och försäljningar som ännu inte är beslutade av kommunfullmäktige ingår inte i planen för år 2027–2029.

Bakgrund

I enlighet med ägardirektiven och budgetmålet ”ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla” ska bolaget:

- I samarbete 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.
- 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.

S:t Erik Markutveckling AB	2025	2026	2027	2028
Resultat efter finansnetto, mnkr	-65	-36	-21	6
Investeringar, mnkr	-853	-1 036	-453	-307

Kommunfullmäktiges indikatorer

KF:s mål för verksamhetsområdet	Indikator	KF:s årsmål 2026	KF:s årsmål 2027	KF:s årsmål 2028
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring*				
	Köpt energi i stadens organisation	1 675 GWh	1 650 GWh	1 625 GWh
<i>Obligatorisk nämndindikator</i>				
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	Relativ energianvändning	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
	Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
<i>Obligatorisk nämndindikator</i>				
2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer	Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
<i>Obligatorisk nämndindikator</i>				
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb	Antal tillhandahållna platser för feriejobb	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
	Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb	Aktivt Medskapandeindex	82	82	82
<i>Obligatorisk nämndindikator</i>				
	Sjukfrånvaro	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
	Sjukfrånvaro dag 1-14	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts	95 %	96 %	97 %
	Andel elektroniska inköp	75 %	76 %	77 %
<i>Obligatorisk nämndindikator</i>				
	Andel upphandlingar som innehåller krav på arbetsrättsliga villkor	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse	Tas fram av nämnd/styrelse

Kommunfullmäktiges aktiviteter

Följande aktivitet ska leda till att kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet och inriktningsmål uppnås.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
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 etablera en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter och i första hand pröva att driva verksamheten i egen regi (2.1)	2026-01-01	2026-12-31

Strategier

För att lyckas med bolagets uppdrag att förvalta fastighetsbolag och fastigheter med så god avkastning med möjligt med hänsyn till kommande stadsutveckling för att följa kommunfullmäktiges ägardirektiv i övrigt kommer bolaget använda följande strategier:

- Fokus på utveckling och projekt.
- En effektiv fastighetsförvaltning som bidrar till nöjda hyresgäster.
- Lokalanvändning inriktad mot handel, kontor samt lager och distribution.
- Underhållsinsatsernas omfattning präglas av att vissa av fastigheterna har begränsad livslängd.
- God framförhållning inför framtida stadsutveckling, där uthyrning alltid sker med hänsyn till förestående stadsutveckling.
- Aktiv roll i stadsutvecklingsprojekt i de områden där bolagets fastigheter är belägna.
- Tillsammans med andra berörda aktörer aktivt söka strategiska projekt och förvärv för stadens långsiktiga utveckling.
- Avyttring av ej strategiska objekt.

S:t Erik Markutvecklings bidrag till stadens inriktningsmål kommer redovisas i budget 2027.

Konsekvenser för S:t Erik Markutveckling av andra förändringar än de som redovisats i det här ärendet har inte beaktats i föreliggande underlag till budget 2027 och plan 2028–2029.

Ärendet

Dotterbolagen inom Stockholms Stadshus AB ska under mars månad behandla ett underlag till budget 2027 med inriktning 2028–2029. Under juni månad får dotterbolagen möjlighet att revidera lämnat underlag. Bolagens planer ingår därefter i koncernen Stockholms Stadshus AB:s underlag till budget 2027 med inriktning 2028–2029. Föreliggande förslag till plan för 2027–2029 för koncernen S:t Erik Markutveckling AB utgå från bokslut 2025, budget 2026 samt kommunfullmäktiges ägardirektiv i enlighet med budget 2026.

Verksamheten och dotterbolagen

S:t Erik Markutveckling AB har 16 dotterbolag varav 13 fastighetsägande bolag och tre holdingbolag. Koncernens uthyrningsbara area uppgår till cirka 352 00 kvm yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet, Årsta park,

Norra Djurgårdsstaden, Frihamnen, Värtahamnen, Älvsjödalen samt innerstaden och Västberga. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde för nuvarande bestånd uppgick per årsskiftet 2025/2026 till drygt 4 300 mnkr.

Den 1 oktober 2026 övergick Fastighets AB Godsfinckan, belägen i Hammarby Sjöstad, till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). Överlåtelsen är beslutad av kommunfullmäktige och är därmed beaktad i flerårsplanen 2027–2029.

Ulvsunda

Fastighets AB G-mästaren med Gjutmästaren 6 och 9 ligger i Ulvsunda och har idag cirka 100 000 kvm uthyrningsbar lokalarea i fastigheten Gjutmästaren 6, som 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 med mera. Den nya idrottsanläggningen kommer att omfatta totalt cirka 20 000 kvm med fyra fullstora idrottshallar varav en för skolidrott och en med publikkapacitet på cirka 2 300 personer. Därutöver tillskapas ett antal lokaler för bland annat brottning, bordtennis, cricket, boule, dans och fäktning. 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 drevs 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 cirka 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 i Ulvsunda. Tomträtten 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 7 är till stora delar tomställd och bolaget kommer verka för att hyra ut

lokalerna med tillfälliga hyreskontrakt. I slutet av 2025 hyrdes halva plan 1 ut till Westin Buss.

Valsverket 89 innehar tomträtten till Valsverket 8 och 9 i Ulvsunda. Tomträtterna förvärvades i början av 2025 i samråd med exploateringskontoret. Fastigheterna bedöms strategiskt viktiga för staden i kommande stadsutveckling av Ulvsunda och innehavet underlättar planeringen av kommande gatustruktur. Valsverket 8 och 9 är fullt uthyrda.

Slakthusområdet

Fastighets AB Charkuteristen innehar tomträtten till Isterbandet 6 i Slakthusområdet. Byggnaden innehåller cirka 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.

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 cirka 4 000 kvm. Kontinuerligt uthyrningsarbete fortgår av befintliga samt över tiden tillkommande vakanser.

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 cirka 7 800 kvm kontor och lager. Banankompaniet har en uthyrningsbar area om cirka 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 cirka 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 cirka 2 200 kvm och innehåller bland

annat restaurang och kontor. Bolaget har inlett dialog med staden kring den tilltänkta etableringen av förintelsemuseet i Tullhus Blasieholmen och planerar överlåta byggnaden till fastighetsnämnden i månadsskiftet oktober/november 2026.

S:t Erik Frihamnen AB äger 18 byggnader på ofri grund i Frihamnen och Värtahamnen med en totalt uthyrningsbar area om cirka 5 300 kvm av bland annat lager och kontor. Byggnaderna planeras inom fem till tio år överlåtas vidare till exploateringsnämnden för att ingå i stadsutvecklingsprojekt Norra Djurgårdsstaden. Uthyrningen av uppkomna vakanser på tillfälliga hyreskontrakt är prioriterat.

Fastighets AB Hamburg innehar den bebyggda tomträtten Hamburg 3 i Värtahamnen med cirka 5 000 kvm kontor. Bolaget har tecknat avtal med Norms and Friends AB om 3 250 kvm, som öppnat en kulturevent- och utställningsverksamhet med inriktning på queer historia. Befintlig hyresgäst Newton har sagt upp sitt hyresavtal för avflyttning. Arbete med att hitta ny hyresgäst till den lokalen samt övrig cirka 700 kvm vakant kontorsyta har inletts. 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.

Älvsjö

Mässfastigheter i Stockholm AB innehar tomträtterna Mässhallen 1 och Sjöbotten 2 samt äganderätten Älvsjö Gård 1 i Älvsjö. Fastigheterna är bebyggda med Stockholmsmässan, Scandic Talk samt Älvsjö Gård, total bruttoarea uppgår till cirka 190 000 kvm. Fastigheterna ingår i stadsutvecklingsområdet Älvsjödalen där staden planerar cirka 7 000 bostäder och 15 000 arbetsplatser samt olika idrottsfunktioner, handel, kultur, service, skolor och förskolor. När området vid Älvsjö station utvecklas och en ny tunnelbanesträckning är färdig planeras byggnaderna överlåtas till exploateringsnämnden för att ge plats åt de nya bostäderna och arbetsplatserna som planeras i området. Stockholmsmässan kommer att välkomna utställare och besökare i befintliga lokaler minst fram till år 2034. Kostnadseffektiv förvaltning av byggnaderna fram till stadsutveckling är prioriterad av bolaget.

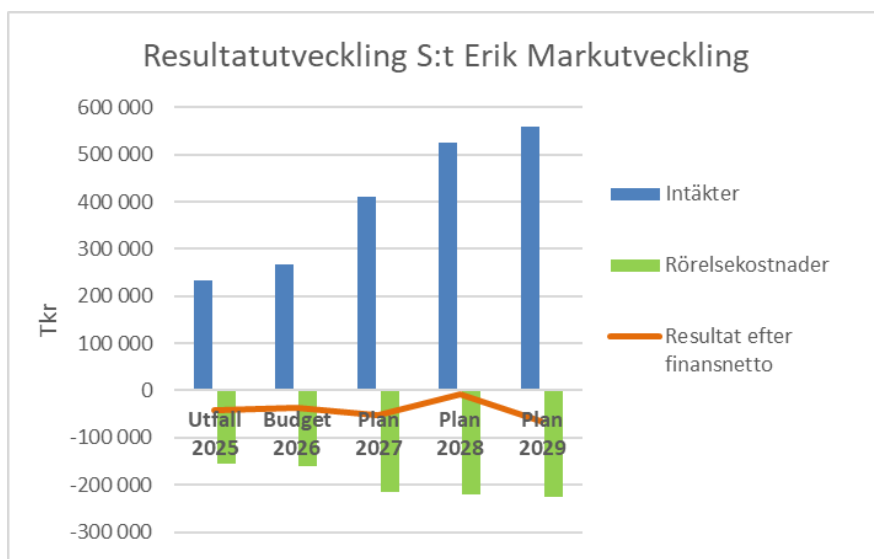
Ekonomi

S:t Erik Markutveckling (koncern)	Utfall 2025	Budget 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Omsättning	233 797	268 004	410 295	524 970	558 166
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	-156 229	-161 732	-214 805	-219 248	-225 236
Av- och nedskrivningar	-62 573	-58 590	-107 984	-145 192	-205 812
Resultat före finansnetto	14 815	47 682	87 506	160 530	127 118
Resultat efter finansnetto	-42 374	-36 121	-52 320	-8 637	-64 495
Investeringar	618 701	1 035 715	674 235	725 915	303 050

Den reviderade flerårsplanen 2027–2029 avviker från tidigare flerårsplan lämnad under våren 2026, både på resultat- och investeringssidan. Det förklaras framförallt av ändrade förutsättningar i Mässfastigheter i Stockholm AB. Dels har det beslutats om en hyresrabatt för år 2027 vilket påverkar intäkterna. Dels har det funnits avvikelser mellan proformabalansräkningen och tillträdesboks slutet både i form av en större skuld att reglera samt en högre köpeskilling, vilket får stor påverkan på räntekostnaderna. Förändringar har även skett i Fastighets AB G-mästaren med anledning av pågående fastighetsutveckling. Bolaget genomför kontinuerligt en översyn av pågående och planerade projekt, vilket har resulterat i tidsmässiga förskjutningar samt tillkommande projekt. Detta påverkar investeringstakten och därmed räntekostnaderna samt planerad inflytt för kommande hyresgäster och därmed intäkterna.

Enligt uppdaterad ränteprognos från stadsledningskontoret för åren 2027–2029 räknar bolaget med högre ränta för samtliga tre år.

Resultat efter finansnetto år 2027 beräknas uppgå till -52 miljoner kronor (mnkr). Resultatnivån för 2028–2029 beräknas uppgå till -9 respektive -64 mnkr per år. Resultatutvecklingen är starkt beroende av pågående projekt i Fastighets AB G-mästaren och av att stora event genomförs vartannat år i Mässfastigheter i Stockholm AB, samt av ränteutveckling och uthyrningsgrad i samtliga bolag.



Intäkter

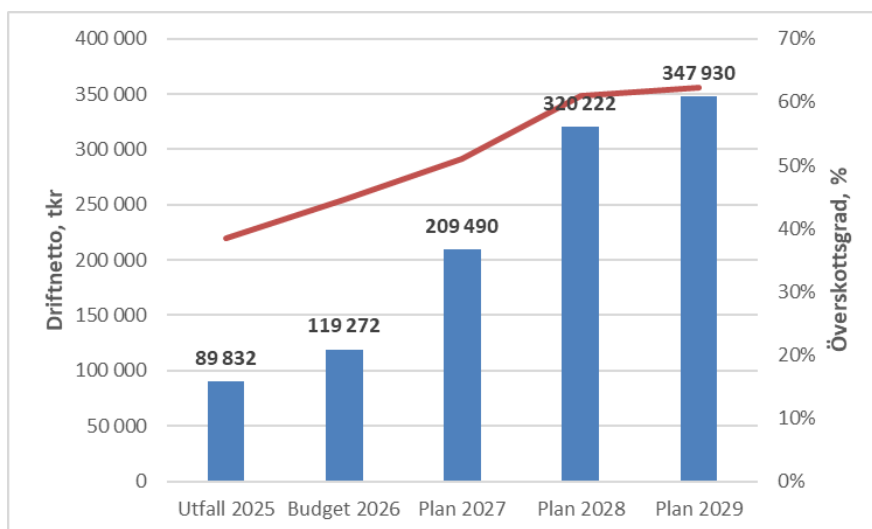
Omsättningen för år 2027 beräknas uppgå till 410 mnkr, varav merparten är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren (116 mnkr), Mässfastigheter i Stockholm AB (103 mnkr) och S:t Erik Tullhusen AB 841 mnkr). Planen 2028–2029 baseras på att samtliga fastigheter bibehålls och befintliga hyresgäster stannar kvar enligt avtal med vissa justeringar efter omförhandling och hyresgästanpassningar. I Fastighets AB G-mästaren förväntas lokaler färdigställas och hyres ut succesivt under treårsperioden.

Kostnader

Rörelsekostnaderna beräknas år 2027 uppgå till 215 mnkr. Driftkostnaderna, 189 mnkr, består främst av kostnader för el, värme, fastighetsskatt, tomträttsavgälder samt fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel. Under år 2028–2029 beräknas driftkostnaderna successivt öka.

Kostnader för reparationer och underhåll planeras uppgå till 25 mnkr för år 2027 för att sedan minska under 2028–2029. Att underhållsåtgärderna minskar under treårsperioden förklaras av att parkprojektet förväntas avslutas under 2027, det vill säga de kostnader som staden påför bolaget för upprustning och iordningsställande av de parker som kommer övergå till staden. Övriga underhållsåtgärder som planeras under treårsperioden avser främst inre och yttre underhåll, energieffektiviseringar och markåtgärder. Cirka 12–13 mnkr per år utgörs av löpande underhåll under samtliga tre år.

Koncernens driftnetto, det vill säga intäkter minskat med drift- och underhållskostnader, förväntas under treårsperioden öka från cirka 210 mnkr till 350 mnkr.



Koncernens av- och nedskrivningar beräknas uppgå till 94 mnkr år 2027. Avskrivningarna beräknas öka 2028 och 2029 i takt med att pågående projekt i fastighets AB G-mästaren fastigställs och aktiveras.

De koncernjusteringar som belastar resultatet består av avskrivningar på övervärden som under perioden 2027–2029 beräknas uppgå till cirka 14 mnkr per år.

Budgeterat finansnetto baseras på prognos från stadsledningskontoret.

Investeringar

Investeringar under perioden 2026–2028 beräknas uppgå till 1 703 mnkr, varav 1 359 mnkr avser investeringar i Fastighets AB G-mästaren.

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 kommer att 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 dessutom behöva hyresgästanpassas.

Bolaget kommer även investera i hyresgäst Anpassningar i övriga dotterbolag för anpassning och renovering av lokaler inför förnyelse av hyresavtal och ny uthyrning. Bland annat i Mässfastigheter i Stockholm AB är investeringsbehovet stort i hotellet.

Samtliga föreslagna investeringar är strategiska och nödvändiga för att säkerställa uthyrningsgraden och därmed behålla bolagets nettointäkter på längre sikt.

Förslag till fastighetsförvärv och -försäljningar kommer löpande prövas utifrån förvärvsstrategin. Förvärv och försäljning som ännu inte är beslutade av kommunfullmäktige ingår inte i planen för år 2027–2029. I denna flerårsplan är därför endast försäljning av Fastighets AB Godsfinkan och Tullhus Blasieholmen beaktat.

Inom bolaget pågår även ett arbete avseende avyttring av ej strategiska objekt. Dialog om överlåtelse av Ulvsunda idrottscentrum förs med idrottsnämnden.

Daniel Roos
VD

Bilagor

1. Reviderad flerårsplan 27–29 moderbolaget
2. Reviderad flerårsplan 27–29 koncernen

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Daniel Roos, VD	2026-09-18