

Treårsplan 2026-2028 Tertial 1 2025

Mässfastigheter i Stockholm AB

Innehållsförteckning

Analys av bolagets verksamhet	3
Investeringar.....	4
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	5
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	5
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	5
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	5
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	6
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.....	6
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	6
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	6

Analys av bolagets verksamhet

Mässfastigheter i Stockholm AB är moderbolag i Mässfastigheterkoncernen där dotterbolaget Stockholmsmässan, i vilket den operativa verksamheten Stockholmsmässan bedrivs, ingår. Mässfastigheter i Stockholm AB äger, förvaltar och utvecklar mässanläggningen i Älvsjö, inkl hotellbyggnad och Älvsjö Gård.

Styrelsen för Stockholms Stadshus AB har i oktober 2023 fattat beslut om att inleda en process att sälja dotterbolaget Stockholmsmässan AB till en extern part. Försäljningsprocessen är sedan våren 2024 igång med en uttalad målbild att kunna lägga fram underlag för beslut om försäljning inför kommunfullmäktige under andra kvartalet 2025. Mot bakgrund av detta bygger treårsplanen på antagandet att Stockholmsmässan from andra halvåret 2025 ägs och drivs av annan extern part, utan koppling till Stockholms Stad.

Mässfastigheter antas fortsätta äga och förvalta mässanläggningen, med Stockholmsmässan som extern hyresgäst.

Planerad utbyggnad av tunnelbanan till Älvsjö beräknas enligt officiell tidplan påbörjas under 2026. Arbetet med planprogram för utvecklingen av Älvsjö är igång sedan 2024, men omvandlingen av området bedöms inte påbörjas i stor skala förrän T-banan är färdigbyggd kring 2033-2035. Verksamheten bedöms i nuläget kunna bedrivas i nuvarande lokaler ytterligare ca 10 år, dvs fram till ca 2035. Efter denna tidpunkt antas den nya operatören av Stockholmsmässan flytta mässverksamheten från lokalerna i Älvsjö, till annan plats i Stockholmsregionen.

Den osäkerhet som finns i de olika tidplanerna för flytt av verksamheten, bygget av tunnelbanan respektive stadsutvecklingen innebär att förutsättningar och utveckling av Mässfastigheters verksamhet de kommande åren också präglas av fortsatt stor osäkerhet, med behov för beredskap för olika scenarier.

Beaktat antagandet att dotterbolaget Stockholmsmässan säljs under första halvåret 2025 består inrapporterad treårsplan endast av resultatet från Mässfastigheters verksamhet i form av ägande och förvaltning av mässanläggningen i Älvsjö, angränsande hotell och Älvsjö Gård. Verksamheten har tre huvudsakliga hyresgäster; Stockholmsmässan, Mässrestauranger och Scandic. Samtliga hyresavtal bygger på en omsättningsbaserad hyra, där villkoren för Mässrestauranger och Scandic är fastställda i avtal med extern hyresgäst. Hyresvillkoren för Stockholmsmässan är vid tidpunkten för treårsplanens upprättande ännu ej fastställda med extern hyresgäst, som följd av den ännu pågående förhandlingen i försäljningen av det ännu helägda dotterbolaget Stockholmsmässan. Hyresintäkterna är därför uppskattade utifrån budget för 2025 med inriktning för 2026-2027.

Villkoren i hyresavtalet för Stockholmsmässan kan förändras beroende på förutsättningar och tidplan för försäljningen och flytt av verksamheten, vilka blir kända först när försäljningsprocessen är genomförd, beräknat och i treårsplanen antaget under första halvåret 2025.

Mässfastigheterkoncernens omsättning och resultat har historiskt följt en tydlig vartannanårs-cykel, beroende på vissa stora event som Stockholmsmässan genomför endast jämna år. Även med Stockholmsmässan som extern hyresgäst kvarstår en viss, men betydligt mindre variation mellan åren, som följd av den omsättningsbaserade hyran.

Resultatprognosen för 2026 är 14 Mkr, inriktning 2027 -12 Mkr och inriktning 2028 -15 Mkr, vilket sammantaget är en försämring av resultatet för den kommande treårsperioden framåt jämfört både senast årens utfall och vad den senaste flerårsplanen visade. De försvagade resultaten förklaras primärt av ökade investeringar, som medför högre avskrivningar och räntekostnader.

Treårsplanen bygger som tidigare nämnts på uppskattade och ännu ej färdigförhandlade hyresvillkor för Stockholmsmässan. Stockholmsmässans verksamhet antas också bedrivas i oförändrad omfattning i anläggningen fram till dess att stadsutvecklingen antas påbörjas i större skala. Villkoren i hyresavtalet med Stockholmsmässan samt tidplanen för den tänkta flytten av verksamheten från Älvsjö kommer dock att

påverka den faktiska resultatutvecklingen för Mässfastigheter. Planerade investeringar för att möjliggöra fortsatt drift av storskalig mötesverksamhet i anläggningen, se mer nedan, ökar avskrivningar och räntekostnader from 2026.

Inga beslut om rivning eller alternativanvändning av mötesanläggningen har ännu fattats. Mot bakgrund av detta är avskrivningar på de investeringar som planeras i prognosen, i de fall de fall de tillhör byggnadens allmänna konstruktion och funktionalitet, beräknade enligt vad som följer av ordinarie komponentredovisning. Avskrivningstid för investeringar specifikt anpassade för mötesverksamheten är beräknad till 10 år.

Investeringar

Investeringar i Stockholmsmässans operativa verksamhet utgår i denna treårsplan i och med antagandet om att verksamheten avyttras under 2025.

Mässfastigheters behov av investeringar i mötesanläggningen är betydande. Stora delar av anläggningen har passerat 50 år sedan de byggdes. Senaste tio åren har stora investeringar skjutits fram, som följd av osäkerhet kring anläggningens framtida utveckling. Detta innebär att teknisk livslängd i delar är uppnådd eller passerad, vilket medför behov av ersättningsinvesteringar.

Investeringsplanen utgår från att försäljningen av Stockholmsmässan blir slutförd under första halvåret 2025, med storskalig mötesverksamhet i anläggningen ytterligare ca 10 år. Detta innebär att stora delar av de investeringar som senaste tio åren prioriterats ned nu behöver genomföras. Exempel på investeringar som skjutits fram är utbyte av ventilation, elinstallationer och skadeförebyggande underhållsinvesteringar i vatten och avloppssystem.

Utöver att hantera nödvändiga ersättningsinvesteringar finns ett antal investeringar som bedöms behöva göras för att kunna fortsätta bedriva verksamhet när bygget av tunnelbanan påbörjas under 2026. Påverkan på verksamheten bedöms ske from 2028, varför dessa investeringar behöver genomföras framförallt under åren 2026 - 2028. Investeringarna är inriktade på att anpassa den del av byggnaden som bedöms påverkas från byggetableringen, säkerställa tillgängligheten för besökare och försörjningen av mat- och dryck i anläggningen. Investeringarna är planerade att i huvudsak genomföras i de byggnadsdelar som bedöms bli återanvända eller stå kvar en längre tid i den planerade stadsutvecklingen.

Även i hotellbyggnaden, uppförd 2006, behöver mot slutet av den kommande 5-årsperioden (ca 2029-2030) grundläggande ersättningsinvesteringar genomföras. Tidpunkten sammanfaller med att befintligt hotellavtal löper ut vid halvårsskiftet 2028. De största beloppen härrör från totalrenovering av badrum i samtliga av hotellets 248 rum, som i allt väsentligt är orörda sedan hotellet byggdes 2006. Även kök och vissa tekniska installationer behöver större insatser.

Efter en intensiv investeringsperiod 2026-2030 bedöms nivån kunna hållas ned betydligt efter 2030. Inga investeringar är att betrakta som strategiska, utan det handlar primärt om ersättningsinvesteringar och anpassningsinvesteringar för tunnelbanepåverkan, i den omfattning som krävs för att fortsätta bedriva mäss- och kongressverksamhet i anläggningen till dess mässverksamheten flyttar från Älvsjö.

Den treårsplan som rapporterades in 2024 byggde på antagandet om att verksamheten skulle flytta från Älvsjö redan inom 5 år. Detta innebar att utöver långsiktiga investeringar i hotellbyggnaden, endast investeringar kritiska för att bedriva mässverksamhet i fem år planerades. Endast vissa begränsade investeringar planerades för att hantera påverkan från tunnelbanan. Den strukturella anpassningen inför tunnelbanebygget och allmänna upprustning av anläggningen som nu är planerad för framförallt åren 2026-2028 var inte nödvändig med de antaganden som gällde tidigare. Detta förklarar den betydligt högre investeringsvolymen.

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

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för att nå stadens mål för hantering av matavfall	 Avsluta	Mycket begränsad möjlighet att påverka via anläggningens restauratör.
 Arbeta för att solceller installeras på Stockholmsmässans tak	 Avsluta	Installation slutförd under 2024, målet uppnått.
 Arbeta för energieffektivisering i lokaler och fastigheter som bolaget förvaltar	 Fortsätta	Relevant, men med beaktande av att förutsättningarna till vissa större åtgärder kan begränsas av osäkerhet i framtiden för anläggningen.
 Säkerställa att bolagets verksamheter är socialt och miljömässigt hållbara, i vilket ingår att inte arrangera evenemang som inte följer de internationella konventioner och avtal som Sverige eller Stockholms stad har undertecknat eller åtagit sig att följa	 Avsluta	Begränsad relevans och möjlighet att påverka efter att Stockholmsmässan har sålts.

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

Utvecklingen av Älvsjö

Mässfastigheter har varit aktiva och involverade i stadens arbete med utvecklingen av Älvsjö. Den uttalade målbilden att verksamheten ska flytta från Älvsjö har från och med hösten 2023 inneburit att fokus är på att hantera påverkan från bygget av tunnelbanan. Mässfastigheter fortsätter de kommande åren arbetet för att så långt det är möjligt hantera och begränsa störningar från bygget av tunnelbanan för de olika verksamheter som bedrivs i anläggningen.

Centrala frågor för bolaget att hantera i detta arbete är att i första hand begränsa buller-, trafik och logistikstörningar, men även säkerställa fortsatt kapacitetsstarka och attraktiva besökarflöden och tillgång till parkeringsplatser.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för att öka extern finansiering	 Fortsätta	Utredning gällande förutsättningarna och effekterna av att avyttra delar av fastighetsbestånd för att öka andelen egenfinansiering i kommande investeringar bör utredas som del av St Erik Markkoncernen.
 Bidra till exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämndens planering av Älvsjö med målsättningen att ge förutsättningar för en omfattande stadsutveckling i området tillsammans med en framtida mötesplats	 Fortsätta	Kvarstår, men bör omformuleras beaktat de förutsättningar och tidplan som ges från försäljningen av Stockholmsmässan, när dessa blir kända, samt den planerade överföringen av Mässfastigheter till St Erik-markkoncernen.

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar	 Fortsätta	Begränsad möjlighet att påverka efter att Stockholmsmässan har sålts.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan	 Fortsätta	Mycket begränsad organisation efter att Stockholmsmässan är såld, men i mån det är tillämpligt ska det arbetas med.

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet	 Fortsätta	I egenskap av fastighetsägare arbetar Mässfastigheter för en trygg miljö runt mässanläggning, hotell och Älvsjö Gård.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Strategiskt bidra till att utveckla Stockholm som turist- och besöksdestination i samarbete med Stockholm Business Region och marknadsföra Stockholm som norra Europas främsta mötesdestination med fokus på hållbar turism.	 Avsluta	Målet bör strykas eller omformuleras då möjligheten att bidra strategiskt inte längre finns efter försäljningen av Stockholmsmässan. Bolagets uppgift from 2026 är avgränsad till att äga och förvalta en mäss- och kongressanläggning.