

Stora projekt och investeringar

I det följande bilaga redovisas bolagskoncernens genomförande- och planeringsprojekt över 300 mnkr.

Genomförandeprojekt över 300 mnkr

Svenska Bostäder, Kvarteret Plankan 24: Beräknad investeringsutgift uppgår till ca 397 mnkr. Fastigheten är belägen på Södermalm och uppförd 1966 och är ett s.k. miljonprogramsbygge. I fastigheten finns 341 bostadslägenheter som nu upprustas etappvis. Aktuell investering omfattar förtätning på gård och påbyggnad på taken. 119 lägenheter tillskapas inom denna nyproduktion. 50 av dessa lägenheter kan betecknas som små ungdomslägenheter. Prognosen för färdigställande är 2015-2016. Mark- och miljödomstolen har den 23 november upphävt Kommunfullmäktiges beslut om godkännande av detaljplan för kv. Plankan.

Svenska Bostäder, Kvarteret Drakenberg 14: Beräknad investeringsutgift uppgår till ca 400 mnkr. Fastigheten är belägen på Södermalm och uppförd 1973 och är ett s.k. miljonprogramsbygge. I fastigheten finns 238 bostadslägenheter som nu upprustas. Färdigtställd 2017.

Familjebostäder, Pendlaren 1 Älvsjö: Förvärv av bolag med tillhörande nyproduktion av 104 lägenheter och fem lokaler på tomträtten i Älvsjö Centrum. Projektet, som startade i november 2011, omfattar 9 230 m² uthyrbar area och genomförs som en totalentreprenad av Maxera Bostads AB. Produktionskostnaden, inkl index och köpeskillning för aktiekapitalet, uppgår till 311 mnkr. Tillträdet skedde 2012-06-14 efter godkännande av KF. Inflyttning beräknas ske trapphusvis under perioden 15/8-15/11 år 2013.

Familjebostäder, Gyllene Ratten 1 i Fruängen: Förvärv av bolaget Smebab Deepgreen AB, ett dotterbolag till SKANSKA, med tillhörande nyproduktion på tomträtten vid Södertäljevägen i Fruängen. Projektet omfattar 166 lägenheter, en affärslokal och garage med 65 platser samt 70 markparkeringsplatser. Den uthyrbara arean uppgår till 12 161 m². Förvärvskostnaderna för aktierna i bolaget uppgår till 392,6 mnkr, som utbetalas vid fem tillfällen under byggnadens uppförande och omfattar tomträtten samt färdig byggnad. Kommunfullmäktige beräknas fatta beslut om affären vid kommande sammanträde 2012-11-28. Vid en byggstart under 1:a kvartalet 2013 beräknas projektet stå klart våren 2015.

Familjebostäder, Sandaletten 1 i Älvsjö: Familjebostäder och JM har gemensamt beslutat att förvärva en kontorsfastighet i LM Ericssons gamla fabriksområde i Älvsjö. Familjebostäders andel uppgår till en tredjedel och JM:s till två tredjedelar. Arbete pågår med att ta fram en detaljplan med inriktning på c:a 400 bostäder fördelade på tre fastigheter. I avvaktan på att den nya detaljplanen vinner laga kraft kan lokalerna komma att hyras ut på korttidskontrakt och därefter kommer kontorsbyggnaderna att rivas.

Familjebostäder, Kransbindarvägen i Midsommarkransen: Vid styrelsemötet 2012-09-25 godkändes investeringen för nyproduktion av 20 radhus (2 341 m² BOA) i kv. Hasselbusken 1 och Hallonbusken 3. Produktionskostnaden beräknas till c:a 72 mnkr med en planerad byggstart vid kommande årsskifte. Inom området planerar Familjebostäder att uppföra en förskola (742 m² LOA) med fem avdelningar i kv. Snöbärsbusken 1. Under förutsättning att styrelsen godkänner investeringen om c:a 36 mnkr vid kommande sammanträde 2012-12-05, beräknas projektet starta under januari 2013. Efter färdigställandet våren 2014 kommer tomträtten att överföras till SISAB.

Familjebostäder, Rinkebystråket: Vid styrelsemöte i juni 2009 uppdrogs åt bolaget att verka för en uppgradering av Rinkebystråket. Vid styrelsemöte 2011-04-12 beslutades att Familjebostäder skall stå för samtliga investeringskostnader knutna till projektet. Projektet har i ett tidigt skede kostnadsberäknats till 165 Mkr netto (dvs. efter momsrestitution) varav 80 Mkr avser arbete som utförs av Exploateringskontoret. Entreprenadarbetena beräknas kunna starta i april 2013 och vara slutförda tidigast under första halvåret 2015. Ett genomförandeärende ska tas fram under första halvåret 2013.

Stockholmshem, Bjällerkransen 5, Västertorp: Genomförandebeslut fattades av kommunfullmäktige den 20 februari 2012. En mindre omformning av lägenheterna har medfört att antalet lägenheter ökat från 274 till 276. Ny projektbudget är beräknad till cirka 351 mnkr med en fortsatt avkastning i balans. På grund av överklagan till Länsstyrelsen och sedan Mark- och miljödomstolen (som dock avslog överklagan den 8/8) har projektet försenats cirka ett halvår. Bygglov är sökt men ännu inte beviljat. Byggstart beräknas att ske i slutet av 2012. Upphandling pågår av mark och byggnadsarbeten. Inga allvarliga risker är identifierade i projektet. De mål som är uppställda för projektet kommer att uppnås. Inflyttning bedöms ske under tredje kvartalet 2014 i slutet av 2015 och sista halvåret 2016. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Stockholmshem, Tygeln 1 (f.d. Grimman 6), Södermalm: Genomförandebeslut fattades av kommunfullmäktige den 20 februari 2012. Projektets omfattning är oförändrad med 202 hyreslägenheter, förskola, gruppboende samt garage med 86 platser. Projektbudgeten är höjd med 20 mkr till 769 mkr med fortsatt balans i avkastning och värde enligt ny lönsamhetsberäkning. Projektet framskrider som planerat och för närvarande pågår grundläggning samt ombyggnad av f.d. Maria sjukhus. Inga nya stora risker är identifierade och inom projektet görs en genomgång och uppdatering av riskanalysen varje månad. Uppsatta projektmål kommer att uppnås. Projektet beräknas vara slutfört och inflyttat 2015-12-01. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Stockholmshem, Linaberg 19, Annedal/Mariehäll: Genomförandebeslut fattades av kommunfullmäktige den 20 februari 2012. Projektets omfattning är 356 lägenheter, förskola, kommersiella lokaler och garage. Projektbudget är beräknad till cirka 903 mnkr med en avkastning i balans. En överklagan skickades in till mark- och miljödomstolen som vid möte den 2012-10-19 upphävde planen. Stadsbyggnadsnämnden överklagade 2012-10-30 domslutet. Med anledning av det inträffade är projektet tillfälligt stoppat. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Stockholms Hamnar, Hamn- och stadsplanering i Värtahamnen: Ombyggnaden av hamnen möjliggör stadsutvecklingen i Valparaiso och södra Värtahamnen inom norra Djurgårdsstaden. Utbyggt område är 85 000 kvm. Den nya hamnen har fem kajlägen och totalt 1 200 meter kaj. Hamnytan blir totalt 131 000 kvm, vilket är en lika stor yta som hamnen har i Värtan idag. Hamnen får en direkt anslutning till Norra Länken, Spårväg City och handelsplatsen i kvarteret Valparaiso. Under hela ombyggnationen kommer färjetrafiken till och från Värtapiren att fungera kontinuerligt. Ombyggnaden sker i tre etapper och beräknas ta cirka fem år. Investeringsbudgeten för 2013 är 81 Mkr. Ett mycket sent inkommet besked om prövningstillstånd i Kammarrätten för upphandlingen av pir och kaj innebär förskjuten byggstart från planerat årsskiftet 2012/2013 till halvårsskiftet 2013. Den ekonomiska konsekvensen av förseningen är dock inte medtagen i budgeten.

Stockholms Hamnar, Stockholm-Nynäshamn, Norvikudden: Arbetet med att utvidga hamnen i Nynäshamn med Stockholm – Nynäshamn, Norvikudden fortsätter. Hamnen planeras som containerhamn och rorhamn. Exploaterad yta: 44 ha. Kajlängd: cirka 1 400 m. Antal kajlägen: sju. Maxdjup vid containerkajerna: 16,5 m. Byggstart är beräknad till hösten 2013 och under budgetåret förväntas 285,6 Mkr upparbetas i projektet.

Planeringsprojekt över 300 mnkr

Svenska Bostäder, Kvarteret Vallgossen 14: Beräknad investeringsutgift inkl förvärv uppgår till 410 mnkr. Bolaget har förvärvat Vallgossen 14 (St Görans Gymnasium) från SISAB. Vi har ett uppdrag att tillföra staden studentbostäder och har för avsikt att bygga ca 250 studentlägenheter. Start pm kommer att tas upp i Stadsbyggnadsnämnden i april och färdig detaljplan beräknas vara klar hösten 2013. Projektet är blåklassat och innehåller unika arkitektoniska kvaliteter som måste tas om hand på ett mycket ansvarsfullt sätt. Läget är mycket bra för studentlägenheter med sin geografiska närhet till centrala delar av staden och goda kommunikationer. Produktion beräknas till november 2013 och inflyttning november 2016.

Svenska Bostäder, Kvarteret Albano: Beräknad investeringsutgift om ca 1 450 mnkr. Ett nytt universitetsområde med undervisningslokaler samt student- och forskarlägenheter planeras i Albano, norr om Roslagstull, mellan Tekniska Högskolan och Stockholms universitet. Svenska Bostäder har förhandlat fram preliminära avtal med Stockholms stad respektive Akademiska Hus Stockholm AB avseende exploatering av Albano, där det planeras universitetslokaler och ca 1000 student- och forskarlägenheter. Avtalsförslaget innebär bl.a. att bolaget förvärvar mark för sammantaget 850 student- och forskarlägenheter. Avsikten är att Svenska Bostäder ska bygga ytterligare ca 150 student- och forskarlägenheter på mark som disponeras av andra markägare (Statens Fastighetsverk/Kungliga Djurgårdsförvaltningen respektive Fysikhuset Stockholm KB), under förutsättning att överenskommelse om tomträttsupplåtelse respektive markförvärv kan träffas med dessa markägare.

Svenska Bostäder, Kvarteret Primus: Beräknad investeringsutgift ca 300 Mkr. Markanvisat av Staden och omfattar i första hand ett flerbostadshus på ca 120 lägenheter. Projektet är beläget på Lilla Essingen och ligger parallellt med Essingeleden. Byggnaden kommer att fungera som bullerskärm för ytterligare strandnära bostadsrättsbostäder i området. Beräknad produktionsstart oktober 2014. Sista inflyttning mars 2017.

Svenska Bostäder, Kvarteret Björnlandet: Beräknad investeringsutgift ca 420 Mkr. Projektet ligger inom redan lagakraftvunnen detaljplan i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden och omfattar ca 150 lägenheter. Byggstart försenas dock till 2014 beroende på andra byggnationer i anslutning till kvarteret. Ärendet till fullmäktige tidigast slutet på hösten 2013. Produktion beräknad till april 2014 och sista inflyttning april 2017.

Svenska Bostäder, Kvarteret Kristineberg: Beräknad investeringsutgift ca 440 Mkr och ca 150 lägenheter. Invid E4 i höjd med Lindhagen frigörs mark i samband med ombyggnad av av- och påfarter till Essingeleden. Detaljplanen är inte påbörjad. Ärendet till fullmäktige slutet av 2014. beräknad produktionsstart är maj 2015 med sist inflyttning februari 2018.

Svenska Bostäder, Årstafältet: Investeringsutgift ca 455 Mkr. Staden har markanvisat ett stort kvarter och ett mindre kvarter. Planen är att studentbostäder till ett antal av ca 120 blandas med ca totalt 70 vanliga lägenheter. Ytterligare en del finns i kv Ätten 5 för vilken bolaget redan har tomträtten. Det projektet har dock fått vila i väntan på hela omtaget för Årstafältet. Sannolikt kommer projektet delas i mindre investeringar var och en underskridande 300 mkr. Ärendet beräknas upp i fullmäktige i början av 2015 med en beräknad produktion juni 2015 och inflyttning oktober 2018.

Svenska Bostäder, Vårbergsvägen: Investeringsutgift ca 370 Mkr. Utmed Vårbergsvägen i Skärholmen tillskapas mark för bostadsändamål genom ombyggnad av väg och i anspråkstagande av befintliga parkeringsplatser. Projektet omfattar 10 å 12 mindre hus i 4-5 våningar innehållande ca 170 lägenheter. Parkeringsbehovet täcks av befintliga p-platser i kombination med nya p-däck och/eller underbyggda garage. Ärendet till fullmäktige i slutet av 2012. Beräknad produktion oktober 2013 och sista inflyttning maj 2016.

Familjebostäder, Perstorp 1: Under 2012 har 80 studentbostäder tillfälligt iordningsställt i fastigheten. Detta i avvaktan på att planärendet ska bli klart för att sedan bygga lägenheter. Målsättningen är att projektet ska ge minst 300 lägenheter.

Stockholmskem, Golvläggaren och Syllen i Årstadal: Inriktningsbeslut fattades av kommunfullmäktige den 7 maj 2012. Stockholmskem planerar för nyproduktion av cirka 400 hyreslägenheter med cirka 2 000 kvm kompletterande lokaler. Troligen kommer detaljplanen att antas av stadsbyggnadsnämnden under december 2012. Systemhandlingsprojektering pågår och för närvarande bedöms att projektets mål kommer att uppnås. Projektbudget uppskattas till cirka 1 100 mnkr och med en avkastning i balans. En stor risk är SL's närliggande rangerbangård för tunnelbanan och bullret från denna. Byggstart är bedömd till sommaren 2013 och inflyttning bedöms kunna påbörjas under 2015. Genomförandebeslut i kommunfullmäktige beräknas till våren 2013. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Stockholmskem, Töfsingdalen, Östermalm (Norra Djurgårdsstaden): Underlag för genomförandebeslut är skickat till stadsledningskontoret för ett antagande i kommunfullmäktige troligtvis i januari 2013. Projektet innehåller 146 hyreslägenheter varav åtta kommer att hyras av stadsdelsförvaltningen samt fyra mindre affärslokaler. I ett sent skede har stadsdelsförvaltningen också beställt en ny förskola. Projektbudget är beräknad till cirka 400 mnkr och värdet på färdig fastighet till cirka 420 mnkr. Detaljplanen vann laga kraft under 2011. Programarbetet är klart och systemhandlingsskedet avslutas i mitten av november 2012. Projektet når för närvarande alla uppsatta mål och inga stora risker är identifierade.

Byggstart beräknas till våren 2013 och inflyttningar påbörjas under första halvåret 2015. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Stockholms hem, "Norra 2" (N15), Östermalm (Norra Djurgårdsstaden): Inriktningsbeslut fattades av Stockholms hems styrelse den 18 oktober 2012. Projektet består av cirka 152 hyreslägenheter en livsmedelsbutik på cirka 1 200 kvm, tre mindre affärslokaler samt garage med 76 parkeringsplaster. För livsmedelsbutiken är avtal nu tecknat med en operatör. Diskussioner pågår även med stadsdelsförvaltningen om cirka sex speciallägenheter. Projektbudget är beräknad till cirka 517 mnkr med en avkastning i balans. Byggstart beräknas till tredje kvartalet 2014. Inflyttning bedöms ske under andra halvåret 2016. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige den 24 september 2012. För närvarande pågår projektering av systemhandlingar. Inriktningsbeslut skickas preliminärt upp för beslut i koncernstyrelsen i början av 2013. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Stockholms hem, Södra Långholmen, Idången och Valla Torg, Årsta: För att bidra till stadens utvecklingsområde i Årsta, planeras för nyproduktion av cirka 260 hyreslägenheter med kompletterande lokaler inom kvarteren Södra Långholmen, Idången och Valla Torg. Stadsbyggnadskontorets programarbete har dragit ut på tiden bland annat beroende på trafiksituationen kring snabbspårvägen. För närvarande bedöms att ett antagande i stadsbyggnadsnämnden kommer att ske första halvåret 2015. Projektkostnad är i detta skede beräknad till cirka 650 mnkr. Byggstart kan ske 2016/17 med en första inflyttning cirka 2 år senare. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Stockholms Hamnar, Kapellskär: I Kapellskärs Hamn pågår planeringen inför moderniseringen av hamnen vilket innefattar bland annat bygget av en ny pir med två nya färjelägen. Moderniseringen kommer att innebära en markant ökning av hamnens kapacitet. De nya färjelägena kommer att kunna ta emot upp till cirka 200 meter långa fartyg. Dessutom muddras hela hamnen för större och mer djupgående båtar. Tidpunkten för start och genomförandet är beroende på när nödvändiga tillstånd är klara. Under 2013 fortsätter arbetet med den del av projektet som inte är tillståndspliktigt. Detta innefattar mottagning av svart- och gråvatten från färjeläge 3 och 4 samt anslutning av färskvatten och förberedelser inför elanslutning. Nuvarande beräkningar pekar på byggstart av huvudprojektet till tidigast slutet år 2013.

SGA Fastigheter: Projekt Tele2 Arena: Projektet har pågått sedan 2008, med beslut i kommunfullmäktige den 14 december 2009. I ägardirektiven framgår att bolaget har ansvaret för att genomföra en nya arena i anslutning till Globen i dotterbolaget Stockholmsarenan AB. Tele2 Arena ska, enligt den reviderade tidplanen från våren 2012, vara klar för första evenemang den 20 juli 2013. VD:s bedömning är att projektet följer den av kommunfullmäktige beslutade budgeten. Under hösten 2012 har stommen färdigställt och det är främst yttre fasadarbeten samt installations- och inredningsarbeten inne i arenan som kvarstår.