

### Stora projekt och investeringar

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

#### Genomförandeprojekt över 300 mnkr

*AB Svenska Bostäder, kvarteret Kulla Gulla i Annedal:* Investeringsutgiften uppgick till 324 mnkr och projektet är färdigställt. Projektet omfattar 123 bostadslägenheter och är lokaliserat intill befintliga koloniområdet intill Ulvsundavägen. Kvarteret bildar en stadsmässig front i 4-6 våningar mot Ulvsundavägen är öppet mot öster mot parken med två friliggande punkthus. Projektet byggs delvis som passivhus.

*AB Svenska Bostäder, kvarteret Plankan 24:* Beräknad investeringsutgift uppgår till ca 400 mnkr. Upparbetat volym fram till tertial 1 2012 uppgår till 12 mnkr. Fastigheten är belägen på Södermalm och uppförd 1966 och 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 kan betecknas som små ungdomslägenheter. Detaljplanen är för närvarande överklagad. Produktion har startats och prognosen för färdigställande är 2014-2015.

*AB Svenska Bostäder, kvarteret Drakenberg 14:* Beräknad investeringsutgift uppgår till ca 400 mnkr. Upparbetat volym fram till tertial 1 2012 uppgår till 12 mnkr. Fastigheten är belägen på Södermalm och uppförd 1973 och är ett s.k. miljonprogramsbygge. I fastigheten finns 238 bostadslägenheter som nu upprustas. Färdigställd 2017.

*AB Familjebostäder, kvarteret Lusten och Vålgången:* Projektet startades 2009 och omfattar 329 lägenheter/lokaler. Stor del av projektet är slutfört och färdigställdes i början av 2012, vilket är kortare tid än planerat. Invigning av området skedde i slutet av september 2011. Avtal i de flesta av lokalerna är tecknade med bra avtal och hyresgäster. För 2012 tillkommer lokalanpassningar. Total produktionsutgift är 874 miljoner kronor.

*AB Familjebostäder, Kvarteret Pendlaren 1:* Detta är förvärv av ett bolag innehållande ett projekt omfattande 109 lägenheter/lokaler. Pendlaren 1 ligger vid Älvsjö Torg och förvärvet innebär att Familjebostäder utökar närvaron i området. Projektet påbörjades i december 2011 och beräknas vara avslutat under juni månad 2013. Total köpeskilling för projektet är 311 miljoner kronor.

*AB Stockholmskem, kvarteret Bjällerkransen 5, Västertorp:* Genomförandebeslut antogs 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. P.g.a. överklagan till Länsstyrelsen och sedan Mark- och miljödomstolen (som dock avslog överklagan den 8 augusti) har projektet försenats cirka ett halvår. Bygglov är sökt, men ännu inte beviljat. Byggstart beräknas 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 2:a kvartalet 2014 i slutet av 2015 och första halvåret 2016. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

*AB Stockholmshem, kvarteret Tygeln 1 (f.d. Grimman 6), Södermalm:* Genomförandebeslut antogs av kommunfullmäktige den 20 februari 2012. Projektets omfattning är oförändrad med 202 hyreslägenheter, förskola, gruppboende samt garage med 86 platser. Inga förändringar i projektbudgeten (749 mnkr) eller i lönsamhetskalkylen. Projektet framskrider som planerat och f.n. pågår grundläggning. 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.

*AB Stockholmshem, kvarteret Linaberg 19, Annedal/Mariehäll:* Genomförandebeslut antogs av kommunfullmäktige den 20 februari 2012. Efter ny målgruppsanalys samt med erfarenhet från de första inflyttningarna i Annedalsområdet har bolaget gjort bedömningen att projektet har lite för många stora lägenheter. Projektet har därför omarbetats för att få fler smålägenheter och därför har antalet lägenheter ökat från 332 till 356. Ny projektbudget är beräknad till cirka 903 mnkr med en fortsatt avkastning i balans. Detaljplanen är fortfarande överklagad till Mark- och miljödomstolen och enligt handläggaren kommer beslut fattas under september 2012. Byggstart beräknas ske i slutet av 2012. Inflyttning bedöms i nuläget ske under 2015/2016. För närvarande pågår projektering av bygghandlingar. Den största risken i projektet är att byggstaren försenas p.g.a. ytterligare överklaganden. Förutom byggstarten kommer uppställda mål att nås. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

*Stockholms Hamn AB, Stockholm-Norvik:* Stockholm-Nynäshamn, Norvikudden byggs för att trygga effektiv varuförsörjning i den växande Stockholmsregionen på lång sikt. Hamnen möter framtidens krav på att kunna ta emot större fartyg samt bidrar även till förflyttningen av transporter från land till sjö, vilket är viktigt för miljön. Den 26 april kom beskedet att Högsta domstolen valde att inte meddela prövningstillstånd för de överklaganden som kom efter den positiva domen för Norvikudden i Miljööverdomstolen i december 2010. Beskedet innebär att Miljööverdomstolens dom ligger fast och att planeringen av hamnen kan gå vidare. Nu går ärendet tillbaka till Mark- och miljödomstolen för fastställande av villkor för hamnbygget. Villkoren förväntas att tas upp till prövning inom ett halvår. Datum för byggstart fastställs så snart villkoren är klara. Byggtiden är cirka tre år. I den första etappen byggs fyra kajplatser och ytan blir cirka 44 hektar när den är fullt utbyggd. Total investering är 3 000 miljoner kronor i penningvärde 2011 (3 350 mnkr i löpande penningvärde) och projektet förväntas vara klart till 2017. Per 2011-12-31 är 162 miljoner kronor upparbetat. Prognosen för 2012 är 31,1 Mkr i investering.

*Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, Tele2 Arena* 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. I dagsläget är i princip arenans stomme, tak och fasad på plats. Installationsarbeten inne i arenan genomförs nu på alla plan.

Som tidigare nämnts följer inte projektet ursprunglig tidplan. De direkta kostnader som uppstår för förseningen bedöms täckas av avtalat vite, varför prognosen pekar på att projektet följer budget om 2 480 mnkr (penningvärde mars 2009) i enlighet med genomförandebeslut.

### **Planeringsprojekt över 300 mnkr**

*AB Svenska Bostäder, kvarteret Vallgossen 14:* Beräknad investeringsutgift inkl förvärv uppgår till 410 mnkr. Bolaget har förvärvat Vallgossen 14 (St Görans Gymnasium) från

SISAB. Bolaget 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 maj 2013 och inflyttning nov 2016.

*AB 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.

*AB Familjebostäder, kvarteret Gyllene Ratten, Fruängen:* Under juni tecknades avtal med Skanska om förvärv att ett projekt omfattande 166 lägenheter. Projektet följer stadens program för ekologiskt byggande. Inflyttning beräknas ske i december 2014. Affären förutsätter Kommunfullmäktiges godkännande. Kommunfullmäktige kommer föreläggas ärendet i november.

*AB Stockholmshem, kvarteret Golvläggaren och Syllen i Årstadal:* Inriktningsbeslut antogs av kommunfullmäktige den 7 maj 2012. Bolaget planerar för nyproduktion av cirka 400 hyreslägenheter med cirka 2000 kvm kompletterande lokaler. Eventuellt kommer detaljplanen att antas av SBN den 27 september 2012. Systemhandlingsprojektering pågår och för närvarande bedömer bolaget att projektets mål kommer att uppnås. Projektbudget uppskattas till cirka 1100 mnkr och med en avkastning i balans. Vi har identifierat risken med SL's närliggande rangerbangård för tunnelbanan och högt buller, som en stor risk. 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.

*AB Stockholmshem, kvarteret Töfsingdalen, Östermalm (Norra Djurgårdsstaden):* Genomförandebeslut förväntas preliminärt fattas av kommunfullmäktige i december 2012. Projektet innehåller f.n. cirka 146 hyreslägenheter varav 8 st. kommer att hyras av stadsdelsförvaltningen samt 4 mindre affärslokaler. 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 systemhandlingsskede har påbörjats. Projektet når f.n. alla uppsatta mål och inga stora risker är f.n. identifierade. Byggstart beräknas till våren 2013 och inflyttningar påbörjas under första halvåret 2015. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

*AB Stockholmshem, kvarteret "Norra 2" (N15), Östermalm (Norra Djurgårdsstaden):*

Projektet består i dag av cirka 152 hyreslägenheter, en livsmedelsbutik om cirka 1200 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 10 speciallägenheter.

Projektbudget är beräknad till cirka 517 mnkr med en fortsatt avkastning i balans. Byggstart beräknas till tredje kvartalet 2014. Inflyttning bedöms ske under andra halvåret 2016. Detaljplanen godkändes av SBN den 19 juni 2012 och ska upp i kommunfullmäktige den 24 september 2012. För närvarande pågår projektering av systemhandlingar. Inriktningsbeslut föreläggs preliminärt koncernstyrelsen i början av 2013. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

*AB Stockholmshem, kvarteret Sävlången, Idlången och Valla Torg, Årsta:* För att bidra till stadens utvecklingsområde Årsta planeras för nyproduktion av cirka 260 hyreslägenheter med kompletterande lokaler inom kvarteren Sävlången, Idlången och Valla Torg, Årsta. SBK's programarbete har dragit ut på tiden bl.a. beroende på trafiksituationen kring snabbspårvägen så f.n. bedömer vi att ett antagande i SBN kommer första halvåret 2015. Projektkostnad är i detta skede beräknad till cirka 650 mnkr. Byggstart tror vi kan ske 2016/17 och då första inflyttningarna cirka 1 år senare. Nästa rapporteringstillfälle är när projektet har kommit närmare ett inriktningsbeslut.

*Stockholms Hamn AB, Värtahamnen:* I området Norra Djurgårdsstaden, där flera hamndelar i Stockholm ligger, genomförs Sveriges mest spännande stadsutvecklingsprojekt. Ombyggnaden av Värtahamnen till en modern hamn som möter framtidens krav är ett av de första stegen i den nya hamnstadsdelens utveckling. Ombyggnaden sker i tre etapper och beräknas ta cirka fem år. Byggstart fastställs när samtliga tillstånd är klara. Utbyggt område är 85 000 kvm, fem kajlägen och totalt 1 200 meter kaj. Total investering är 2 640 miljoner kronor i penningvärde 2011 (2 909 mnkr i löpande penningvärde), varav Stockholms Hamn står för 22,5%. Projektet beräknas vara klart till 2017. Per 2011-12-31 är 148 miljoner kronor upparbetat. Tillstånd har lämnats i Miljödostolen och genomförandebeslut togs under våren 2012. Under sommaren har projektet ytterligare försenats pga ett av de företag som inte fick uppdraget att bygga Pir & Kaj i Värtahamnen överklagat Stockholms Hamnars upphandling. Den 6 september meddelade förvaltningsdomstolen att de inte godkänner det företags begäran av överprövning. Prognosen för 2012 är 72,2 Mkr i investering. Under 2012 kommer Exploateringskontoret att till Stockholms Hamnar erlægga likvid, 164 Mkr, för sin 77,5 %-iga andel av de hittills upparbetade utgifterna i projektet.

*Stockholms Hamn AB, Kapellskärs Hamn:* Kapellskärs Hamn upprustas för att möta marknadens behov samt för att få en säkrare, effektivare och mer miljöanpassad hamn med bättre arbetsmiljö. Den ombyggda hamnen omfattar en ny pir med två färjelägen i hamnens södra del, ett ombyggt färjeläge i den mellersta delen och den nuvarande piren med två färjelägen i hamnens norra del. Detta möjliggör anlop av större fartyg. Den totala tiden för ombyggnaden blir minst 2,5 år. Total investering är 433 miljoner kronor i penningvärde 2011 (475 mnkr i löpande penningvärde). Projektet beräknas vara klart till 2017. Domstolsförhandlingar i Miljödostolen har skett under mars 2012. Under hösten 2012 förväntas inriktningsbeslut tas i Kommunfullmäktige, den 20 september behandlas inriktningsbeslutet i Stockholms Hamnars styrelse. Under 2012 kommer 3,0 Mkr upparbetas i projektet.