

## **STORA PROJEKT OCH INVESTERINGAR T1 2016**

### **Svenska Bostäder**

#### ***Genomförandeprojekt över 300 mnkr***

***Kvarteret Plankan, Södermalm:*** Beräknad investeringsutgift uppgår idag till ca 400 mnkr, projektförsening och en mer komplicerad grundläggning kan innebära att slutkostnaden kommer att öka.

Fastigheten är belägen på Södermalm och uppförd 1966 och är ett s.k. miljonprogramsbygge. I fastigheten finns 341 bostadslägenheter som är nyligen upprustade. Aktuell investering omfattar förtätning på gård och påbyggnad av etagelägenheter på taken och totalt 119 lägenheter tillskapas inom denna nyproduktion. 50 av dessa kan betecknas som små student/ungdomslägenheter. Projektering och geotekniska undersökningar har påbörjats. Det finns en gällande detaljplan, en konsekvens av hyreslagstiftningen är att nybyggnationen har tagits upp i Hyresnämnden och Svea Hovrätt för beslut. Beslut i Svea Hovrätt beräknas till våren 2016. Produktionsstart planeras till sommaren 2016 och inflyttning är planerad till 2018-2019. Plankans genomförandebeslut tas under våren och sommaren 2016. Genomförandet är därmed oklart både ur juridisk men även ur politisk synvinkel.

***Kvarteret Drakenberg, Södermalm:*** Beräknad investeringsutgift uppgår till 425 mnkr. Kvarteret är beläget på Södermalm och husen är uppförda mellan 1967 och 1973 och är ett s.k. miljonprogramsbygge. Totalt berörs 238 bostadslägenheter. Fastigheten består av femhuskroppar varav en är återinflyttat efter renovering. Resterande fyra huskroppar renoveras etappvis och hela fastigheten är färdigrenoverad 2018-2019. Nulägesrapport samt genomförandebeslut togs av bolagets styrelse i oktober 2015 för hänskjutning till kommunfullmäktige.

***Kvarteret Vallgossen, Kungsholmen:*** Beräknad investeringsutgift inkl. förvärv i genomförandebeslut uppgår till ca 480 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 245 studentlägenheter samt utöka befintlig förskola. Projektet är blå-klassat 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. Projektet är påbörjat och genomförandebeslut togs under hösten 2014. Inflyttning beräknas ske sommaren 2017.

***Kvarteret Björnlandet, Hjorthagen:*** Beräknad investeringsutgift i genomförandebeslut ca 495 mnkr.

Projektet ligger i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden och omfattar 158 lägenheter samt en förskola. Upphandling genomfördes hösten 2014 och stomresning pågår.

Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige februari 2014 och inflyttning är planerad att starta under våren 2017.

**Kvarteret Albano:** Beräknad investeringsutgift i inriktningsbeslut på ca 1 575 mnkr. Ett stort projekt enbart bestående av student och forskarlägenheter samt ett antal lokaler. Samarbetsprojekt med Staden, Akademiska hus och Trafikverket. Inom området bygger Akademiska hus etthundratusen kvadratmeter undervisningslokaler. Totalt antal lägenheter i dagsläget är drygt 1 000 st. Detaljplaneförslaget vann laga kraft april 2015. Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige augusti 2015. Produktion med överdäckning av Värtabanan är upphandlat och påbörjat av trafikverket. Bostadsproduktionen är planerad att påbörjas under hösten 2016 och inflyttning till våren 2019.

**Planeringsprojekt över 300 mnkr (Utredningsbeslut eller Inriktningsbeslut)**

**Kvarteret Primus, Lilla Essingen:** Beräknad investeringsutgift ca 300 mnkr. 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 bostadsrättslägenheter i området. Inriktningsbeslut planeras i kommunfullmäktige till juni 2016 samt genomförandebeslut mars 2017.

**Kvarteret Kristineberg:** Beräknad investeringsutgift ca 450 mnkr och 137 lägenheter. Invid E4 i höjd med Lindhagen frigörs mark i samband med ombyggnad gällande av- och påfarter till Essingeleden. Planerat inriktningsbeslut i kommunfullmäktige juni 2017. Beräknad produktionsstart är hösten 2017. Inflyttning hösten 2019. Länsstyrelsen har överklagat detaljplan då bostäderna är belägna nära Essingeleden där risk finns vid olyckstillbud med farliga transporter.

**Årstafältet, Årsta:** Beräknad investeringsutgift totalt ca 600-800 mnkr. Staden har markanvisat ett stort kvarter och ett mindre kvarter Valla södra och Valla norra. Valla södra innehåller totalt 169 lägenheter varav 123 st. är studentlägenheter och 46 vanliga. Valla norra består av 43 lägenheter. Staden har även markanvisat Ätten 5 där vi föreslagit drygt 100 lägenheter. Det projektet har dock fått vila i väntan på hela omtaget för Årstafältet. För ett år sedan markanvisade staden ytterligare 180 lägenheter i området Årstafältet södra. Sannolikt kommer samtliga projekt delas i mindre investeringar var och en underskridande 300 mkr.

**Kvarteret Persikan, Södermalm:** Beräknad investeringsutgift 525 mnkr. Beläget på Södermalm och är idag en bussterminal som skall rivas och ge plats för en planerad nyproduktion om 154 lägenheter. Planerad produktionsstart våren 2019. Inriktningsbeslut planeras till kommunfullmäktige våren 2018.

#### **Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar**

Under tertialet har markförvärv gjorts vid Albano dels från exploateringskontoret men också Akademiskahus. Drygt 1000 student- och forskarlägenheter planeras i området. För bolaget lämpliga transaktioner kan bli aktuella under perioden.

## **Familjebostäder**

Familjebostäders projektportfölj omfattar idag sex projekt inkl. Rinkebystråket med genomförandebeslut i styrelsen till en investeringsutgift om knappt 1,9 mdr, samt inriktningsbeslut i ytterligare 25 projekt till ett värde om 10,1 mdr. Projekt över 300 mnkr redovisas nedan.

### ***Genomförandeprojekt över 300 mnkr***

#### ***Kvarteret Brevlådan, Svedmyra***

Styrelsen fattade 2014-12-02 genomförandebeslut om nybyggnad av 126 lägenheter till en total investeringsutgift om 307 mnkr. Genomförandebeslut i kommunfullmäktige togs 9 mars 2015. Byggstart skedde under tredje kvartalet 2015. Inflyttning i första etappen är planerad till september 2016, sista inflytningsetapp beräknas till kvartal 3, 2017.

#### ***Älvsjöstaden, Älvsjö***

Kommunfullmäktige fattade 2014-05-05, efter styrelsebeslut 2014-03-07, beslut om förvärv av Kabelverket<sup>7</sup> samt inriktningsbeslut för bostäder på fastigheten. Förvärvet har gjorts tillsammans med JM AB. Förvärvet omfattar delar av det område i Älvsjö där Ericssonkoncernen tidigare bedrivit verksamhet. Efter fastighetsreglering har fastigheten delats upp i flera nya fastigheter. Bolagets andel omfattade ca 650 nya lägenheter till en investeringskostnad för Familjebostäder om 1 845 mnkr. I detaljplan 3 har fler bostäder kunnat skapas än beslutad budget, varför ca 675 bostäder till en kostnad om 1 965 mnkr nu uppskattas. Projektet har delats upp i flera etapper, där genomförandebeslut tagits för två etapper och inriktningsbeslut för ett av dem.

#### ***Kabelverket DP1***

Familjebostäders kvarter 2 byggstartar kvartal 1, 2016 med 133 lägenheter. Inflyttning beräknas kunna ske under slutet av 2017, med sista inflyttning under år 2018. Totalt är budgeten för denna etapp 371 Mkr. Genomförandebeslut på etapp 1 antogs den 7 april 2015 i Familjebostäders styrelse.

#### ***Kabelverket DP3– Inriktningsbeslut***

DP 3, arbetet med detaljplan pågår och beräknas vinna lagakraft under Q2 2016. Omfattar ytterligare ca 455 lägenheter. Byggstart beräknas kunna ske i slutet av 2017. Totalt är budgeten för denna etapp ca 1 464 Mkr. Inflyttning beräknas ske i etapper 2019-2021.

#### ***Kabelverket 11, hus 8A (Studentbostäder)***

Konvertering av befintlig kontorsbyggnad till ca 87 studentbostäder. Projektet har brutits ur DP3 och beräknas produktionsstarta Q2, 2016 med inflyttning 2017. Genomförandebeslut togs i styrelsen 2015-12-01. Budgeten är 130 Mkr.

#### ***Kvarteret Röstråkaren, Årstastråket etapp 1, Årsta***

Familjebostäders styrelse fattade 2015-08-25 genomförandebeslut om bostäder på fastigheten Röstråkaren 1. Detaljplan för Röstråkaren 1 är den första av tre etapper för ett stort

utvecklings-område inom Årsta 1:1. Området ligger mellan tvärbanans station Linde och Johanneshovsvägen. Projektet har i programhandling en lägenhetsfördelning av 187 lägenheter med tyngdpunkt på stora lägenheter om 3 ROK och 4 ROK. Projektet inrymmer också ett LSS-boende och 4 lokaler. Byggstart sker Q3 2016 och inflyttning förväntas ske 2018-2019. Total projektkostnad är 620 mnkr och inga avvikelser från denna bedöms i dagsläget.

***Planeringsprojekt över 300 mnkr  
Kvarteret Sandaletten DP2, Älvsjöstaden***

Kommunfullmäktige fattade 2014-12-15, efter styrelsebeslut 2014-08-26, inriktningsbeslut för projektet. Familjebostäder och JM har gemensamt förvärvat en kontorsfastighet i L M Ericssons gamla fabriksområde i Älvsjö. Bolagets andel uppgår till en tredjedel och JM:s två tredjedelar. Ny detaljplan är påbörjad med inriktning på c:a 400 bostäder fördelade på tre fastigheter, denna beräknas vinna laga kraft under Q1, 2016. Projektet omfattar för Familjebostäder ca 157 lägenheter och ett LSS-boende samt en mindre lokal till en total investeringsutgift om 478 mnkr. Byggstart (gjuten bottenplatta) beräknas ske i mitten av 2017 och inflyttning 2018.

***Kvarteret Perstorp, Sköndal***

Styrelsen beslutade i december 2011 om förvärv av kv. Perstorp 1 i Sköndal från Micasa AB till en kostnad av 88,7 mnkr. Fastigheten är belägen på en höjd ovanför sjön Drevviken och består av två huskroppar. I dagsläget bedriver stadsdelsförvaltningen vårdverksamhet i en av byggnaderna. Den verksamheten ska på sikt få ny lokalisering. Den andra byggnaden är ombyggd till 82 studentlägenheter. Projektet har en omfattande bostadsvolym, ca 600 lägenheter varav ca 210 studentlägenheter. Inriktningsbeslut i Kommunfullmäktige togs den 9 mars, 2015. Planprocessen har dragit ut på tiden något och planen beräknas vinna laga kraft Q4 2016. Planerad byggstart är under början av 2017 och inflyttning beräknas ske i etapper 2018-2020. Den beslutade budgeten bedöms uppgå till 1 305 mnkr, slutkostnadsprognosen uppgår till 1 106 mnkr.

***Kvarteret Magelungen Strand, Farsta***

Vid Magelungens strand har Familjebostäder erhållit en markanvisning i april 2014 med c:a 200 bostäder, i en första utbyggnadsetappen av tre där Familjebostäder är först ut att få markanvisning. SBK arbetar med strukturen på området och planstart kan förhoppningsvis ske Q1 2016. Den beslutade budgeten bedöms uppgå till 440 mnkr och inga avvikelser bedöms i dagsläget. Styrelsen fattade inriktningsbeslut 2014-05-27. Preliminär inflyttning 2021.

***Kvarteret Marman, Årstaberget***

Förvärv av mark ifrån Jernhusen i september 2015, fastigheten ligger i direkt närhet till Årstabergets pendeltågsstation. Familjebostäder tillträdde fastigheten under Q1 2016 och totalt beräknas projektet kosta ca 666 mnkr och generera ca 220 lägenheter. Byggstart planeras till år 2019 och inflyttning beräknas till 2020-2021.

### ***Kvarteret Algoritmen, Hagastaden***

I kommande Hagastaden har Familjebostäder erhållit en markanvisning i oktober 2015. En tidig kalkyl ger en kostnadsuppfattning på 643 mnkr för att bygga 150st lägenheter, 2st förskolor, 1st gruppbofastad, 1st lokal och ett garage med 75 platser. Planerad byggstart är till år 2018 för inflyttning 2020-2021. Styrelsen tog inriktningsbeslut 2015-12-01.

### ***Kvarteret Länsmannen, Enskede IP***

Familjebostäder har sedan 2009-08-27 varit tomträttsinnehavare. Där finns en före detta kontors-byggnad, en butik samt en markparkeringsyta. Befintlig kontorsbyggnad där det idag är en skola ska behållas medan lågdelen rivs och fler byggnader tillkommer. Projektet innehåller 275 lägenheter varav 100 studentlägenheter samt lokalytor. Inriktningsbeslut togs i styrelsen 2015-12-10. Budgeten beräknas bli 748 mkr. Målsättningen är byggstart Q1 2019 med preliminär inflyttning 2020.

### ***Kvarteret Bjurö 1, Farsta Strand***

Markanvisning erhållen 2015-11-12 i anslutning till befintlig tomträtt. Projektet omfattar 220 lägenheter varav 90 inom Stockholmshusen. Förutom de 220 bostäder som markanvisats inrymmer projektiden ytterligare 80 bostäder som exploateringskontoret planerar att markanvisa till en bostadsrättsaktör. Budgeten beräknas till 542 mkr. Styrelsen tog inriktningsbeslut 2015-12-01. Möjlig byggstart Q3 2018 med färdigställande 2021.

### ***Kvarteret Lådkameran (Örby 4:1), Bandhagen***

Markanvisning erhållen 2015-10-15. Inriktningsbeslut togs 2015-12-01. Projektet omfattar nybyggnation av ca 180 lägenheter (varav 80 är s k Stockholmshus) till en total investeringsutgift om 456 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart 2018 med ett färdigställande 2020.

### ***Kvarteret Kristinebergs Slott***

Projekt kv. Kristinebergs slott 10 omfattar nybyggnation av ca 190 lägenheter samt en förskola, där SL tidigare haft sin bussdepå, till en total investeringsutgift om 618 mnkr inkl. moms. Familjebostäder erhöll 2014-03-20 en markanvisning om 85 lägenheter och fick sedan 2016-02-04 markanvisning på ytterligare 85 lägenheter. Projektet planeras för en möjlig byggstart 2020 med ett färdigställande 2023. Inriktningsbeslut togs 2016-02-23.

## **Stockholmshem**

Förslaget till investeringsplan för perioden 2017 - 2021 omfattar till största delen Stockholmshems nyproduktion av bostäder i enlighet med den föreslagna budgeten om att från 2016 till 2019 succesivt öka antal byggstartar per år från 500 till 1000. Bolaget har regelbundna möten 4-6 ggr/år i särskilda grupper externt och internt med nyckelpersoner där strategier, risker och möjligheter diskuteras och beslut fattas avseende bolagets projektportfölj samt förvärv. Riskerna inom bolagets nyproduktion analyseras löpande på en övergripande nivå och utgörs framför allt av förseningar till följd av utdragna planprocesser samt höga byggkostnader.



Ett stort antal av genomförandeprojekten är under produktion och ska avslutas under kommande år. Antalet byggstartade bostäder kommer enligt planerna att vara högt under perioden 2017 – 2021.

Nedan beskrivs större projekt som pågår respektive planeras.

***Genomförandeprojekt över 300 mnkr***  
***Kvarteret Tygeln 1 (f.d. Grimman 6), Södermalm***

Genomförandebeslut antogs av Kommunfullmäktige den 20 februari 2012. Projektet omfattar 202 hyreslägenheter, förskola, gruppboende, samt garage med 87 platser. Projektprognosen är 829 mnkr med fortsatt balans i avkastning och värde enligt lönsamhetsberäkning. De första hyresgästerna flyttade in i december 2014. Därefter har inflyttning skett trapphusvis alltefter färdigställande fram till december 2015. Slutrapport i Kommunfullmäktige planeras att ske under Q3 2016.

***Kvarteret Bjällerkransen 5, Västertorp***

Genomförandebeslut antogs av Kommunfullmäktige den 20 februari 2012. Projektet omfattar 276 lägenheter åt SHIS. Projektprognosen är beräknad till cirka 411 mnkr med en fortsatt avkastning i balans. Inflyttningen har påbörjats och kommer följa färdigställandet i etapper fram till slutet av 2016. Därefter planeras slutrapport i Kommunfullmäktige.

***Kvarteret Golvläggaren 1 i Årstadal***

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 6 juni 2013. Kv. Golvläggaren omfattar 153 lägenheter inklusive 8 servicelägenheter som kommer hyras av stadsdelsförvaltningen och 10 lägenheter som kommer att förhyras som företagarlägenheter. Utöver bostäder kommer projektet att innefatta 4 avdelningar förskola samt lokal för livsmedelsbutik. Projektprognosen uppskattas till ca 480 mnkr med en avkastning i balans. Projektet är nu inflyttat vad gäller lägenheter och livsmedelsbutik. Under våren 2016 tas servicelägenheterna samt förskolan i bruk. Slutrapport i Kommunfullmäktige planeras till Q3 2016.

***Kvarteret Töfsingdalen, Norra Djurgårdsstaden***

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 12 oktober 2012. Projektet kommer färdigställt att innehålla 141 hyreslägenheter varav 8 lägenheter kommer att hyras av stadsdelsförvaltningen som servicelägenheter. Därutöver innefattar projektet en förskola och två butikslokaler. Projektprognosen är beräknad till ca 431 mnkr med en avkastning i balans. Projektet är färdigställt och slutrapport i Kommunfullmäktige planeras att ske under Q3 2016.

***Kvarteret Linaberg 19, Annedal/Mariehäll***

Genomförandebeslut antogs av Kommunfullmäktige den 20 februari 2012. Projektet omfattar 355 lägenheter, förskola, kommersiella lokaler och garage. Projektprognosen är beräknad till cirka 966 mnkr med en avkastning i balans. Projektet byggstartades i december 2014 och kommer att byggas i två etapper. Etapp 2 planeras att byggstarta under Q3 2017. Preliminärt startar inflyttningarna under 2018 för första etappen och för andra etappen 2020.

***Kvarteret Hornslandet (f.d. Norra 2), Norra Djurgårdsstaden***

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 16 juni 2014. Projektet omfattar 153 hyreslägenheter, en COOP, tre mindre affärslokaler, 1 kontor, 1 samvarolokal, 1 lokal för hyresgästföreningen samt garage med ca 80 parkeringsplatser. Projektet kommer även att innefatta 6 servicelägenheter som stadsdelsförvaltningen avser att hyra. Projektprognosen är beräknad till cirka 608 mnkr med en avkastning i balans. Projektet byggstartades i november 2014 och inflyttning bedöms kunna påbörjas under 2017.

***Kvarteret Syllen 3 i Årstadal***

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 6 juni 2013. Syllen 3 omfattar 185 hyreslägenheter och 172 studentbostäder, samt en förskola. Inflyttningar planeras att påbörjas under Q1 2018. Projektprognosen uppskattas till ca 805 mnkr med avkastning i balans. Projektet byggstartades under november 2015.

***Kvarteret Rosenlundsparken, Södermalm***

I Rosenlundsparken planeras ett nytt bostadskvarter och ett parkhus. För parkhuset genomfördes en arkitekttävling under våren 2013. Totalt kommer Stockholmshem att uppföra 129 lägenheter, inkluderat parkhuset. Samråd genomfördes 19 mars 2013 vilket resulterade i en stor mängd synpunkter. Sammanställningen och remissredogörelsen drog ut på tiden. Planen antogs i Kommunfullmäktige 26 maj 2014, men överklagades både till Mark- och miljödomstolen och Mark- och miljööverdomstolen som båda avslag överklaganden. Planen vann därmed laga kraft i februari 2015 och genomförandebeslut togs i styrelsen 23 april 2015. Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige den 7 september 2015, projektprognosen är beräknad till 503 mkr med en avkastning i balans. Byggstart beräknas till Q1 2017 och första inflyttningen till mitten av 2018.

***Kvarteret Stadshagsklippan 1 och 2, Kungsholmen***

Exploateringsnämnden fattade den 23 augusti 2012 beslut om att anvisa mark för bostäder och en tennishall inom fastigheten Stadshagen 1:1 på Kungsholmen till AB Stockholmshem. Projektet omfattar i dagsläget ca 250 hyreslägenheter i två skilda kvarter, en tennishall under det ena kvarteret, förskolor och lokaler. Beslut om Start-PM togs i Stadsbyggnadsnämnden den 6 februari 2014 och samråd har genomförts. Granskning planeras under Q1 2017. Inriktningsbeslut planeras under Q3. Eftersom utvecklingen kräver mycket kring- och förarbeten bedöms en preliminär byggstart till tidigast 2019. Den uppskattade projektprognosen är i dagsläget 935 mnkr.

***Kvarteret Persikan, Södermalm***

På sydöstra delen av Södermalm planeras SL's bussgarage att flyttas till förmån för nya bostäder. Stockholmshem ska inom den nya planen bygga ca 150 lägenheter i ett kvarter med en förskola och en livsmedelsbutik. Start-PM togs i Stadsbyggnadsnämnden den 6 februari 2014. Samråd har genomförts och ett inriktningsbeslut planeras under Q3 2016 samt granskning under Q4 2016. Byggstarten beräknas till 2019, men är avhängig av flytten av bussdepån. Inflyttning beräknas ca två år efter byggstart. Projektprognosen uppskattas i dagsläget till 650 mnkr.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

### ***Kvarteret Lugnet 3, Hammarby sjöstad***

Projektet omfattar 113 hyreslägenheter i Hammarby sjöstad. Projektets byggstart förväntas påverkas av grundläggningen för förlängningen av tvärbanan som är planerad klar 2016. Detaljplan för projektet antogs i SBN 24 september 2015 och vann lagakraft 31 oktober 2015 och ett genomförandebeslut förväntas under Q3 2016. Med hänsyn till omfattande exploateringsarbeten beräknas byggstarten först kunna ske under Q1 2017 och därmed inflyttning under 2020. Projektprognosen uppskattas till 355 mnkr.

### ***Kvarteret Betongblandaren 14 och Fullblodet 9, Södra Mariehäll***

De befintliga bostadsfastigheterna är i mycket dåligt skick och planeras att ersättas med nya bostadshus om ca 50 hyreslägenheter och 150 st studentlägenheter. Projektet har sedan några år varit tillfälligt stoppat p.g.a. pågående flygbullerutredning, vilken nu är klar och medger ny bostadsbebyggelse på platsen. Detaljplanearbetet tas nu åter upp och planen går på granskning under Q1 2016. Projektet beräknas att kunna byggstartas under Q3 2017. Projektprognosen uppskattas till 350 mnkr.

### ***Förvärv fastigheter***

Under tertialet har inga nya fastigheter förvärvats. Dock har tomträtten för fastigheten Vårdhemmet 2 förvärvats från Micasa. Tillträde skedde den 1 april.

### ***Förvärv och försäljning av anläggningstillgångar***

Några försäljningar av hyresbostäder har inte genomförts. Avtal om försäljning av en lokal i fastigheten Farfartäppan 1 har tecknats, vilket är strategiskt motiverat, bl a på grund av stort underhållsbehov.

Tillträde till fastigheten Årsta 1:7 har skett, 2016-02-16. Fastigheten, upplåten med tomträtt, har förvärvats för utveckling av ca 220 hyresbostäder i ett mycket bra läge. Av Micasa har bolaget förvärvat tomträtten Hammarö 11 i Farsta för att möjliggöra bostadsutveckling i området.

## **Micasa**

### ***Genomförandeprojekt över 300 mnkr som godkänts av kommunfullmäktige Hamnvakten 7***

Vattenskadorna som uppstod i fastigheten Hamnvakten 7, Vintertullens servicehus, till följd av ett mycket kraftigt skyfall i juli 2014 blev uppstarten för en omfattande genomgång av hela fastigheten. Skolan och förskolan var återställda till terminsstarten i augusti 2015 och gården invigdes i början av oktober 2015. Under 2015 har planering genomförts för att åtgärda övriga skador och brister i konstruktionen samt stambyte i fastigheten. Projektet Hamnvakten utgör en omfattande investering där investeringsutgifterna bedöms till ca 400 mnkr inklusive kostnadsmoms. Stadsdelsnämnden har beslutat att säga upp hyresavtalet i fastigheten vilket medfört att den genomgripande ombyggnaden avbrutits. Byggnaden kommer att underhållas varsamt i avvaktan på nytt beslut om framtida användning.



### ***Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar***

Fastigheten Vårdhemmet 2 i Räcksta evakuerades i november 2014 på grund av vattenskada. Det finns ett behov av upprustning samtidigt som fastigheten kan användas för annan verksamhet på ett effektivare sätt inom staden. Fastigheten såldes till AB Stockholmshem 1 april 2016.

Hammarö 11 är en liten fastighet belägen i Farsta. Idag innehåller den hemtjänstlokaler och har tidigare varit förskola. Fastigheten ligger inom ett exploateringsområde och avsikten är att bygga ett större bostadshus på platsen. Fastigheten såldes till Familjebostäder 1 april 2016.

## **SISAB**

### ***Genomförandeprojekt över 300 mnkr***

#### ***Kungsholmens Grundskola (Fridhemsskolan), 312 mnkr (genomförandebeslut)***

Skolans framtida organisation skall vara F-6 med fem paralleller det vill säga omkring 1155 elever fördelade på 35 klasser samt med integrerade fritidshem för F-3. Ombyggnaden utförs på ett sådant sätt att det senare ska vara enkelt att inrymma organisationen F-9. Köket skall även fortsättningsvis kunna leverera mat och skall ha en kapacitet på cirka 1500 portioner. Under maj 2016 pågår färdigställandet och besiktningsarbeten av om- och nybyggnaden. Markarbetet förväntas vara färdigt till mitten av juni och beräknad inflyttning sker därefter.

#### ***Sjöviksskolan, 455 mnkr (genomförandebeslut)***

En ny skola planeras i Årstaberget, Liljeholmen. Markanvisningsavtal är undertecknat 2014-08-11. Skolan ligger delvis i kvarteret Packrummet i söder, för att hantera riskavståndet till järnvägen. Byggnaden beräknas för 1200 elever. Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden 2015-11-05. Planen är dock överklagad och ligger för närvarande för beslut hos Länsstyrelsen. Besked inväntas i maj om ärendet överklagas vidare. Upphandling av en totalentreprenör pågår, tilldelning kan dock ej ske förrän detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandebeställning erhöles 2015-10-15. Beräknad byggstart i september 2016. Skolan beräknas vara klar för inflyttning höstterminen 2019. Inriktningsbeslut togs i SISAB:s styrelse 2013-11-26 samt i sammanträde i Stockholms Stadshus AB 2014-03-17. Genomförandebeslutet är fattat i SISAB:s styrelse, Stadshus AB, utbildningsnämnden samt i KS-EkU i september 2015.

#### ***Kämpetorpsskolan, 303 mnkr (genomförandebeslut)***

Projektet innefattar om- och tillbyggnad av befintliga skollokaler. Parallellt pågår nybyggnad av förskola och dubbel idrottshall. Verksamheten är från och med årsskiftet 2014/2015 evakuerad till Solbergaskolan. Skolan kommer att utöka sin verksamhet från F-5 skola med c:a 350 elever till att bli en F-9 skola för cirka 1080 elever. Befintlig huvudbyggnad, A och byggnad, F bevaras och i dessa görs en varsam renovering. Hus S, G samt B rivs för att ge plats åt nya byggnaden och en mer funktionell skolgård. Matsal, köksbyggnad och tillagningskök planeras med en kapacitet för 1200 portioner och kommer ligga skilt från övriga byggnader för att få en säker varutransport via egen infart. Inflyttning beräknas till 2018-06-01.

***Norra Djurgårdsstaden skola, 415 mnkr (genomförandebeslut)***

Den nya skolan som planeras i Norra Djurgårdsstaden, Bobergsskolan, planeras vara en F-6 skola med 4 paralleller för 840 elever. Skolan dimensioneras för 900 elever, då skolan ska vara omställningsbar till en F-9 skola med 3 paralleller för 900 elever. Utbildningsnämnden tog ett inriktningsbeslut för skolan i juni 2013 och i februari 2014 tog även SISAB:s styrelse inriktningsbeslut för projektet. Genomförandebeslut godkändes av Kommunfullmäktige september 2015 och detaljplanen vann laga kraft i januari 2016. Stadsledningskontorets genomförandebeslut villkorade att ny idrottshall bredvid skolan ska vara beslutad innan genomförandebeställning får skickas av utbildningsförvaltningen. Beställning på projektering och upphandling av entreprenör från utbildningsförvaltningen inkom till SISAB i september 2015. Genomförandebeställning från utbildningsförvaltningen saknas. Inflyttning är beräknad till höstterminen 2019.

***Planeringsprojekt över 300 mnkr***

***Björnbodaskolan, 400 mnkr (utredningsprojekt)***

Beställning på utredning har erhållits från utbildningsförvaltningen. Utredningen grundar sig på volymstudien som tidigare har arbetats fram och stipulerar 1000 elever i ny skola. Utredningen redovisades för utbildningsförvaltningen i juni 2015 och i november meddelade utbildningsförvaltningen att utredningshandlingen inte uppfyller deras önskemål. Ny volymstudie är framtagen vilken förutsätter att detaljplanen ändras. Beställning för ändring av detaljplan har inkommit.

***Årstafältet, 400 mnkr (utredningsprojekt)***

Ny grundskola planeras på Årstafältet. En tidig volymstudie genomfördes av utbildningsförvaltningen, vilken tyvärr inte kan användas fullt ut då skolan fått en ny placering. SISAB har den 4 november 2015 fått en beställning avseende utredning och framtagning av ny detaljplan. Detaljplanearbete pågår tillsammans med stadsbyggnadskontoret från och med den 1 februari i år, i nära samarbete med utbildningsförvaltningen, idrottsförvaltningen samt stadsdelsförvaltningen. Efter diskussion med exploateringskontoret och utbildningsförvaltningen blir det troligen två skolor på Årstafältet för cirka 900 elever per skola. Skola ett beräknas vara klar 2023 och skola två beräknas vara klar cirka 2030.

***Brandstegen 1, 340 mnkr (utredningsprojekt)***

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett program för Aspudden-Midsommarkransen i oktober 2012, där en ny skola föreslås i gamla brandstationen. Skolan ska vara F-6, med möjlighet att bygga om till F-9 för 900 elever. Planarbetet startades 2014-05-12. Inriktningsbeslut togs både i utbildningsnämnden och SISAB:s styrelse i september 2015. Genomförandebeslut förväntas fattas i utbildningsnämnden, stadsbyggnadsnämnden samt SISAB:s styrelse i oktober/november 2016. Planen beräknas vinna laga kraft kvartal tre 2016. Skolan beräknas vara klar för inflyttning tidigast 2020.

### ***Stadshagsklippan, 300 mnkr (inriktningsbeslut)***

Utbildningsförvaltningen planerar för en ny skola i Stadshagen. Volymstudie är beställd av SISAB i slutet av januari 2014. Utbildningsnämnden tog ett inriktningsbeslut för skolan i augusti 2015. Skolan ska inrymma F-6, 3 paralleller för 750 elever. Projektet är komplicerat då tillgången på mark är begränsad och det är flera aktörer i direkt anslutning till skoltomten både ovan och under mark. Detaljplaneändring krävs för området. Start PM togs av stadsbyggnadskontoret i februari 2014. Stadsbyggnadskontoret räknar med genomförande i september 2017 om planen inte överklagas. Byggstart beräknas ske september 2018 och inflyttning 2021. Ansökan om markanvisning skickades till exploateringskontoret i april 2014. Planavtal samt markanvisning blev klart i februari 2015.

### ***Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar***

Under tertialet har inget förvärv eller försäljning av anläggningstillgång genomförts. I enlighet med budgetuppdraget att undersöka möjligheter till förvärv av fastigheter pågår dock några processer. Ingen process har dock gått så långt att det finns beslut eller avtal. Gällande Tomträten Ledinge 1, före detta Bussenhuskolan, kommer den att återlämnas till exploateringsnämnden. Beslut är fattat i SISAB:s styrelse och i exploateringsnämnden och försäljningen kommer att slutföras under tertial 2 2016. Planer finns därefter på att bebygga tomträten med bostäder genom Svenska Bostäder.

### **Stockholm Vatten**

MSEK	2016 Prognos 1	2016 Budget	2015 utfall
Vattenverk	157	165	106,1
Ledningsnät - befintligt nät	400	330	385,4
Avloppsreningsverk	78	159	17,5
Övriga investeringar	26	17	38,7
Ledningsnät - exploateringsområden*	367	335	474,3
Uppdragsinvesteringar	70	61	89,4
<b>Summa exkl SFA</b>	<b>1099</b>	<b>1067</b>	<b>1111</b>
SFA	553	760	233,7
Avfallsverksamheten	40	38	27,7
<b>Summa inkl SFA</b>	<b>1692</b>	<b>1865</b>	<b>1373</b>

\* Investeringar i Ledningsnät exploateringsområden nettoredovisas. I Prognos 1 uppgår investering till 541 MSEK minus ersättning 174 MSEK = 367 MSEK

Den totala investeringsbudgeten ska ses som en rambudget för koncernens totala investeringsvolym under räkenskapsåret. Därav följer att förändringar kommer att ske, både vad gäller vilka investeringsprojekt som genomförs och utgiften för respektive projekt. En viktig aspekt vid prioritering av vilka projekt som ska genomföras är hur stor del av investeringarna som utgörs av exploateringsprojekt då det är samma resurser inom Stockholm Vatten som driver samtliga bolagets investeringsprojekt. Omprioriteringar mellan de

organisatoriska enheterna och mellan projekten behandlas i koncernens investeringsråd. Innan investering påbörjas godkänns projektbudget av VD eller styrelse.

### ***Genomförandeprojekt över 300 mnkr (Genomförandebeslut)***

#### ***Stockholms Framtida Avloppsrening***

I februari 2014 fattade styrelsen ett genomförandebeslut avseende projekt Stockholms framtida avloppsrening med en investeringsram om 5939 MSEK och den 26 maj 2014 beslutade kommunfullmäktige om genomförande av projektet.

Till och med 2015 har 401 MSEK upparbetats och för 2016 uppgår prognos till 553 MSEK jämfört med budgeterade 760 MSEK.

Tillståndsansökan lämnades in i juli 2015 till mark- och miljödomstolen i Nacka. Tillstånd krävs för att tunneln från Bromma och utbyggnaden av anläggningen i Sickla och fortsatt utbyggnad i Henriksdal för ökad kapacitet ska kunna starta.

Inom gällande tillstånd pågår ombyggnationen av första etappen i Henriksdal. Dessa arbeten omfattar nödvändiga uppgraderingar av det biologiska reningssteget och slamhanteringen. För närvarande pågår förberedande arbeten och detaljprojektering tillsammans med utvald entreprenör General Electric. Ytterligare upphandlingar pågår.

Arbete med detaljplaner pågår. Projektets externa kommunikation har medfört ökad kunskap om projektet i de påverkade områdena och en marginellt ökad acceptans enligt de undersökningar som gjorts och arbetet fortsätter.

Den långsiktiga planeringen har reviderats. Genomförandebeslutet fattades i ett tidigt skede. I en nulägesrapport till styrelsen för Stockholm Vatten i december 2015 redovisades en total prognos på 8,1 miljarder på grund av ökad omfattning och komplexitet samt bedömning om ökade behov av reserver i projektet. Tidplanen har även förlängts med fyra år så att projektet kan vara slutfört 2024 att jämföra med tidigare planerat 2020. Ärende för revidering av genomförandebeslut kommer att lämnas till kommunfullmäktige under 2016.

### ***Slussen***

Hösten 2015 kom beskedet att Högsta domstolen inte ger prövningstillstånd för miljödomen för Nya Slussen. Det betyder att alla tillstånd har erhållits för att de planerade stora byggentreprenaderna ska komma igång med start juli 2016. Först ut är trafikomläggningar och rivningsarbeten av de östra delarna av bron och tillhörande konstruktioner.

Stora krav ställs fortsättningsvis på Stockholm Vattens resurser inom alla projekt Slussens olika delar, rivnings- och avetableringsarbete, omstart av detaljprojekteringen, avtalsarbete, genomförandepianering och byggfas av de nya anläggningarna mm. Prioriterat just nu inom projekteringen är ny huvudavloppstunnel till Henriksdal, utformning av och ny placering av ny pumpstation, anpassning av Röntmästartrappan till nya huvudbron samt inte minst den gångbara kulverten inklusive stigarschakt på Mälarsidan för våra huvudvattenledningar. Avtal skall tecknas för samtliga kvarstående entreprenader.

Den förberedande ledningsomläggningen (SN861) inom projekt Slussen är inne i slutfas och slutbesiktningar görs fortlöpande på de olika delsträckorna och dessa färdigställs under våren 2016.

Stockholm Vatten har ej rådighet över tidpunkt eller omfattning för dessa projekt eftersom Stadens tidplan styrs av de beslut och domar som erhållits. Totalt är 400 MSEK beslutad kostnad för ny- och omläggning av VA-ledningar och tillhörande anläggningar för hela projekt Slussen. I prognos 1 för 2016 beräknas investeringen till 63 MSEK jämfört med budgeterade 70 MSEK. Till och med december 2015 har totalt 134 MSEK upparbetats.

### ***Hagastaden***

Hagastaden är ett exploateringsprojekt som drivs av Exploateringskontoret. Hagastaden ska bli en levande innerstadsdel med 6 000 bostäder varav 3 000 i Stockholms Stad och 50 000 nya arbetsplatser varav 14 000 i Stockholms Stad. Området kommer på ett naturligt sätt att utvidga innerstaden och samtidigt knyta samman Stockholm och Solna. För Stockholm Vattens del innebär projektet utbyggnad av det befintliga vatten- och avloppssystem som finns i området Norra Station, då det nuvarande systemet inte är tillräckligt för att försörja den kommande exploateringen samt nybyggnad av vatten- och avloppssystem inom hela Hagastaden inkl byggande av två tryckstegringsstationer. Dessutom byggs en större renings- och fördröjningsanläggning för dagvatten. Projektet är uppdelat i tre detaljplaner och beräknas vara klart år 2025. Totalt är 401,7 MSEK beslutad utgift för denna exploatering. Till och med år 2015 är 165,5 MSEK upparbetade. I prognos 1 för 2016 beräknas investeringen till 50 MSEK jämfört med budgeterade 52 MSEK.

### ***Norra Djurgårdsstaden – norra delarna***

Stockholms Stad har beslutat att exploatera området kring Hjorthagen, Värtan och Frihamnen. Totala området, Norra Djurgårdsstaden, som uppgår till 236 hektar, ingår i stadens satsning på en miljöprofilerad stadsdel. Inom Norra Djurgårdsstaden planeras det för 12 000 nya bostäder, 35 000 arbetsplatser samt för utbyggnad av spårväg och utbyggnad av hamnverksamhet vid Värta- och Frihamnen. Första inflyttningen för Norra Djurgårdsstaden skedde år 2012 i området Norra invid Husarviken och för den sista etappen Frihamnen, beräknas byggstart ske år 2025 med sluttid år 2030. Staden totala investeringar i Hjorthagen, Värtan och Frihamnen är c:a 20 miljarder. Av dessa går en stor del, cirka två miljarder, till satsningar på infrastruktur som gator, ledningar och parker. Stockholm Vatten har medverkat vid flertalet utrednings- och planeringsaktiviteter för övergripande VA-frågor och arbetar nu med att förstärka och bygga ut va-systemet i området för att säkerställa inför kommande bebyggelse.

Aktuellt område, Norra Djurgårdsstaden – norra delarna, består av området norr om Lidingövägen vid Husarviken. Ungefär halva detta område är nu redan byggt, återstår att bygga de östra delarna närmast Lidingöbron (Brofästet, Gasverksområdet, och Kolkajen-Ropsten). Ledningssystemet är konstruerat med ett antal pumpstationer som pumpar spillvattnet till befintligt ledningsnät i Lidingövägen och vidare mot Loudden och Henriksdals reningsverk. Kapacitetsåtgärder på befintliga ledningsnätet planeras för att klara de tillkommande flödena. Vattenförsörjningen sker via förstärkning av lokala nätet och från



Ugglevikens reservoar. Avrinningen av dagvatten från området kommer att ledas via ledningar till Husarviken och Lilla Värtan.

Grundförhållandena i området består av gammal sjöbotten och fyllnadsmassor vilket gör att det krävs omfattande grundläggningsarbeten.

Styrelsen beslutade 2015 att bolaget kan investera 350 MSEK inom Norra Djurgårdsstaden, Norra delarna. Till och med december 2015 har totalt 137 MSEK upparbetats. I prognos 1 för 2016 beräknas investeringen till 43 MSEK jämfört med budgeterade 40 MSEK

### ***Planeringsprojekt över 300 mnkr***

#### ***Högdalen Sorterings- och matavfallsanläggning***

Kommunfullmäktige i Stockholms stad har beslutat att ambitionsnivån ska höjas för matavfallsinsamlingen och nå det nationella insamlingsmålet om 50 % år 2018 och ägardirektiven om 70 % matavfallsinsamling år 2020. Syftet med separat insamling av matavfall är att matavfall tas omhand på ett sådant sätt att både växtnäringen och energin utnyttjas. Trafikkontoret fick i budget 2014 i uppdrag att ta fram ett inriktningsärende för etablering av en optisk sorterings- och förbehandlingsanläggning tillsammans med Stockholm Vatten AB. Stockholm Vatten Avfall AB avser därför att uppföra en anläggning för mottagning, sortering och förbehandling av matavfall lokaliserad till stadens mark i anslutning till Högdalenverket. Genomförandet av den planerade anläggningen innebär att tillgången på förnybar fordonsgas i Stockholm kommer att öka kraftigt, uppskattningsvis med 35-40 % av dagens försäljning av uppgraderad biogas i hela Stockholms län, och därmed avhjälpa den rådande gasbristen. Den gödsel som återstår efter biogasanläggningen innehåller alla de näringsämnen som fanns i inkommande råvaror. Gödseln planeras att återföras till åkermark som gödselmedel och därmed uppnås cirkulation av näringsämnen och användningen av fossila gödselmedel kan minskas. Den nya anläggningen utformas också för att i framtiden kunna sortera ut även vissa andra förpackningsfraktioner. Total prognos för detta projekt beräknas i dagsläget till betydligt över de 280 MSEK som angavs i inriktningsbeslutet. Ny totalprognos kommer att tas fram inför genomförandebeslut hösten 2016. Styrelsebeslut om 6,7 MSEK fattades 2014 för att starta projektering av anläggningen. Beräknad tidpunkt för genomförandebeslut under hösten 2016. Anläggningen beräknas vara färdigställd under år 2018. I prognos 1 för 2016 beräknas investeringen till 9,1 MSEK jämfört med budgeterade 5 MSEK. Revidering av budgeten för förprojekteringen ligger för bedömning av styrelsen.

#### ***Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar***

Avvecklingen av Stockholm Vattens gamla huvudkontor pågår under våren och Stockholm Vatten VA AB planerar att sälja fastigheten på Torsgatan under 2016. Ett förslag till inriktningsbeslut presenterades för styrelsen i december 2015 och slutligt beslut om försäljningen kommer att fattas av kommunfullmäktige under 2016.

## **Stockholms Hamn**

### ***Genomförandeprojekt över 300 mnkr (Genomförandebeslut)***

Stockholms Hamnar genomför ett antal omfattande projekt för att möta regionens behov av effektiv hamnkapacitet i ett långt perspektiv. För 2016 medför det investeringar i byggnader, anläggningar och inventarier på 1 120 Mkr. Av det totala investeringsbeloppet avser 874 Mkr de tre stora utvecklingsprojekten, övriga anläggnings- och fastighetsprojekt på 225 Mkr och maskiner/inventarier på 21 Mkr.

## **Stockholm Parkering**

Investeringarna beräknas för helåret uppgå till 300 mnkr vilket är 47 mnkr högre än budgeterad volym. Avvikelsen förklaras av att investeringskostnaden för garaget under Tele2 Arena har bedömts till 247 mnkr jämfört med budgeterade 200 mnkr.

### ***Genomförandebeslut fattat av Stockholmparkerings styrelse Hagastaden***

På ett extra styrelsemöte 2013-08-28 godkände styrelsen för Stockholm Parkering för sin del överenskommelsen med Exploateringsnämnden om exploatering avseende uppförandet av parkeringsanläggning i Hagastaden. Investeringskostnaden för genomförandebeslutet av projektet, Norra Stationsgaraget uppgår till 742 mnkr. Medfinansiering kommer att ske med hjälp av P-köp. Parkeringsanläggningen beräknas att ta drift år 2022. Kommunfullmäktige fattade ett inriktningsbeslut för investeringen 2013-12-02.

## **SGA Fastigheter**

### ***Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar***

Tele2 Arena ska delfinansieras, inom ramen för genomförandebeslutet, genom försäljning av byggrätter söder om Tele2 Arena och av den tomt där Söderstadion var belägen samt Arenagaraget. När försäljning av dessa fastigheter sker kommer det att påverka bolagets resultat mycket positivt, inte minst kommer det finansiella nettot förbättras med uppskattningsvis ca 30 mnkr årligen beroende på ränteläge.