

STORA PROJEKT OCH INVESTERINGAR

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

Genomförandeprojekt över 300 mnkr

AB Svenska Bostäder, kvarteret Kulla Gulla i Annedal: Beräknad investeringsutgift uppgår till 324 mnkr och projektet beräknas vara färdigtställt i juni 2012. Upparbetad volym fram till tertial 1, 2012 uppgår till 322 mnkr. Projektet omfattar 123 bostadslägenheter och är lokaliserat intill befintligt koloniområde intill Ulvsundavägen. Kvarteret bildar en stadsmässig front i 4-6 våningar mot Ulvsundavägen som 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. Upparbetad volym fram till tertial 1, 2012 uppgår till 12 mnkr. Fastigheten är belägen på Södermalm och uppförd år 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 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. Upparbetad 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 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 startas upp under 2012 och beräknas klar 2017.

AB Familjebostäder, kvarteren Lusten och Vålgången: Projektet startades upp 2009 och omfattar 329 lägenheter/lokaler. En 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 och hyresgästerna är tecknade. För 2012 tillkommer lokalanpassningar. Total produktionsutgift är 874 mnkr.

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 mnkr.

AB Stockholms hem, kvarteret Bjällerkransen 5, Västertorp: I Västertorp planeras för nyproduktion av 274 hyreslägenheter i kvarteret Bjällerkransen 5. Projektet är i enlighet med ägarens direktiv att aktivt stödja Stiftelsen Hotellhem i Stockholms (SHIS) verksamhet. Investeringsutgiften är beräknad till cirka 336 mnkr. Byggstart är beräknad till första halvåret 2012. Inflyttning bedöms ske från första halvåret 2013 till andra kvartalet 2014. Projektet är godkänt av kommunfullmäktige den 20 februari 2012.

AB Stockholms hem, kvarteret Grimman 6, Södermalm: På Södermalm vid Mariatorget i kvarteret Grimman 5 planeras nyproduktion av 202 nya hyreslägenheter, förskola,

kompletterande butikslokaler samt garage med 90 parkeringsplatser. Projektet inkluderar ett gruppboende motsvarande 10 lägenheter. Investeringsutgiften är beräknad till cirka 740 mnkr. Byggstart är beräknad till andra halvåret 2012. Inflyttning bedöms ske under perioden 2014 – 2015. Projektet är godkänt av kommunfullmäktige den 20 februari 2012.

AB Stockholms hem, kvarteret Linaberg 19, Annedal/Mariehäll: I Annedal/Mariehäll i kvarteret Linaberg 19 planeras för nyproduktion av 332 hyreslägenheter, förskola, butikslokaler samt garage med 230 parkeringsplatser. Investeringsutgiften är beräknad till cirka 886 mnkr. Byggstart bedöms ske under 2012, detaljplanen har dock överklagats till Mark- och miljödomstolen. Inflyttning bedöms i nuläget ske under 2014/2015. Projektet är godkänt av kommunfullmäktige den 20 februari 2012.

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, Stockholmsarenan: Projekt Stockholmsarenan 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.

Projektet redovisas till kommunfullmäktige varje halvår, från och med juni 2010. Lägesrapport 4 per 2011-12-31 fastställdes av styrelsen i SGA Fastigheter den 8 mars 2012. Ny rapport per 2012-06-30 avlämnas i september.

Som tidigare nämnts följer inte projektet ursprunglig tidplan. De direkta kostnader som uppstår för förseningen bedöms täckas av avtalat vite. Kostnader därutöver är svåra att överblicka och kan komma att belasta projektets resultat över tid.

Stockholms Hamnar 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 mnkr 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 mnkr upparbetat. Tillstånd har lämnats i Miljödomstolen och genomförandebeslut tas under våren 2012.

Stockholms Hamnar 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 och bidrar även till förflyttningen av transporter från land till sjö, vilket är viktigt för miljön. Den 26 april 2012 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 mnkr i penningvärde 2011 (3 350 mnkr i löpande penningvärde) och projektet förväntas vara

klart till 2017. Per 2011-12-31 är 162 mnkr upparbetat. Prognosen för 2012 är 120 mnkr i investering.

S:t Erik Markutveckling, Slakthusområdet: Förvärv av fastigheten Palmfelt Center för 880 mnkr i Slakthusområdet. Förvärvet, som beräknas ske vid årsskiftet 2012/2013, beslutades av kommunfullmäktige den 23 maj 2011.

Planeringsprojekt över 300 mnkr

AB Svenska Bostäder, kvarteret Vallgossen 14: Beräknad investeringsutgift inkl förvärv uppgår till 410 mnkr. Bolaget har förvärvat Vallgossen 14 (S:t 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. Byggnaden är blåklassad 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 november 2016.

Familjebostäder AB, kvarteret Perstorp 1: Fastigheten förvärvades i december 2011 av systerbolaget Micasa. Fastigheten har varit sjukhem och ska byggas om och inrymma minst 300 hyresrätter i attraktivt läge vid Drevvikens strand. I avvaktan på en fastställd planeringsinriktning avser bolaget att under 2012 göra en anpassning av fastigheten och hyra ut lägenheter till studenter. Planerad byggstart för projektet är 4:e kvartalet 2015.

AB Stockholms hem, kvarteren Golvläggaren och Syllen i Årstadal: I Årstadal planeras för nyproduktion av cirka 400 hyreslägenheter med kompletterande lokaler inom kvarteren Golvläggaren och Syllen. Investeringsutgiften uppskattas till cirka 1 100 mnkr. Byggstart är bedömd till 1:a kvartalet 2013. Inflyttning bedöms ske under perioden oktober 2014 – juni 2016.

Ett förvärv av aktierna i bolaget Fastighets AB Syl 3 som äger tomträtten Syllen 3, avvaktar kommunfullmäktiges godkännande. En ansökan om markanvisning från exploateringskontoret för del av fastigheten Årstadal 1:1, ingår i projektet. Projektet är godkänt i styrelsen för Stockholms Stadshus AB den 19 mars 2012.

AB Stockholms hem, kvarteren Töfsingedalen, Östermalm (Norra Djurgårdsstaden): För att bidra till stadens utvecklingsområde i Norra Djurgårdsstaden planeras för nyproduktion av cirka 146 hyreslägenheter med kompletterande lokaler inom kvarteren Töfsingedalen, Östermalm. Investeringsutgiften är beräknad till cirka 415 mnkr. Byggstart beräknas till 2013. Inflyttning bedöms ske under 1:a halvåret 2015. För närvarande pågår projektering.

AB Stockholms hem, kvarteren "Norra 2" (N15), Östermalm (Norra Djurgårdsstaden): För att bidra till stadens utvecklingsområde i Norra Djurgårdsstaden planeras för nyproduktion av cirka 153 hyreslägenheter med kompletterande lokaler inom kvarteren "Norra 2", Östermalm. Investeringsutgiften är beräknad till cirka 517 mnkr. Byggstart beräknas till 3:e kvartalet 2014. Inflyttning bedöms ske under andra halvåret 2016. För närvarande pågår projektering i programskede.

AB Stockholms hem, kvarteren Sävlången, Valla Torg Årsta: För att bidra till stadens utvecklingsområde Årsta planeras för nyproduktion av cirka 260 hyreslägenheter med kompletterande lokaler inom kvarteren Sävlången, Idlången, Årsta. Investeringsutgiften är

beräknad till cirka 460 mnkr. Byggstart beräknas till 1:a kvartalet 2014. Inflyttning bedöms ske under första halvåret 2016. För närvarande pågår projektering i programskede.

Stockholms Hamnar 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 mnkr i penningvärde 2011 (475 mnkr i löpande penningvärde). Projektet beräknas vara klart till 2017. Domstolsförhandlingar i Miljödomstolen har skett under mars 2012. Under hösten 2012 förväntas genomförandebeslut tas i kommunfullmäktige. Under 2012 kommer 20 mnkr upparbetas i projektet av investeringar som inte är beroende av tillståndprocessen.