

Handläggare
Stefan Mossvall
Telefon: 070-5734366

Till
Styrelsen

Lägesredovisning för övriga projekt, Gjutmästaren 6

Lägesredovisning 6

Förslag till beslut

Styrelsen godkänner lägesrapporten.

Bakgrund

I separat lägesredovisning informerar bolaget om status i delprojekten vilka omfattas av genomförandebeslutet i Kommunfullmäktige från juni 2023. Bolaget har i enlighet med sitt uppdrag samt plan för utvecklingen av kvarter Gjutmästaren 6 initierat ytterligare ett antal delprojekt. Delprojekten befinner sig i olika faser och ytterligare delprojekt är planerade att initieras under 2026 och 2027.

Ärendet avser lägesrapport för de delprojekt som initierats eller bedrivs utöver delprojekten Detaljplan, Markprojekt, Parkprojekt, SVOA Lager, Infrastruktur 1 samt Idrottscentrum som omfattas av genomförandebeslutet i Kommunfullmäktige från juni 2023, vilka avhandlas i separat lägesrapport.

Syftet med denna lägesredovisning är att, tillsammans med lägesrapporten för projekten ovan, ge styrelsen en mer komplett bild av initierade och pågående delprojekt i fastigheten.

Delprojekten är antingen initierade och beslutade av VD eller beslutade av styrelsen. Delprojekten är som utgångspunkt en del av bolagets flerårsbudget, om inget annat anges nedan.

Omfattning

Denna lägesredovisning omfattar nedan listade delprojekt.

Delprojekt	Beslut ¹	Beslutad av	Senaste beslut
Infra 2	GB	Styrelse	2024-12-18
Infra 3	IB	Styrelse	2024-09-27
Gym plan 5	IB	Styrelse	2024-12-18
Fasad hus 5	IB	Styrelse	2025-09-26
Utomhusmiljö 1	GB	Styrelse	2024-12-18
Bashus 1+23	IB	Styrelse	2024-12-18
Kajgata	IB	Styrelse	2025-03-27
Tak & Bjälklag	GB	Styrelse	2024-03-08
Mark 2	IB	Styrelse	2025-09-26
Återbrukslager	UB	VD	2025-03-15
HGA Hus 24	IB	Styrelse	2025-09-26
HGA Y – hus 1	IB	Styrelse	2025-09-26
HGA LL – Hus 1	UB	VD	2025-04-11
HGA CG – Hus 1	UB	VD	2025-05-26
Mark 3	IB	Styrelse	2025-09-26
HGA 3-17	UB	VD	2025-09-30

Infrastruktur 2

Slutligt genomförandebeslut togs i styrelsen i december 2024. Delprojektet omfattar i huvudsak infrastruktur till tomma lokaler i hus 5 och 17, plan 1-5 samt övergripande system för styrning samt passage och säkerhet. Projektet är en förutsättning för att kunna hyra ut de vakanta lokalerna som projektet omfattar, om cirka 10 000 kvm, samt övergripande utöka kapaciteten i central mediaförsörjning för hela fastigheten.

Delprojektet har delats upp i mindre enheter och arbetas succesivt in i projektering och genomförande, för att bättre anpassas till de i övrigt pågående delprojekten i fastigheten. De sista delarna har nu lämnats över till entreprenören för genomförande.

Projektets prognos ligger idag över genomförandebeslutet. Arbeta är initierat för att identifiera åtgärder som säkerställer projektets budgetram.

Infrastruktur 3

Delprojektet omfattar i huvudsak ny infrastruktur till etapp 3 som omfattar hus 1, 3, 15, 23 och 24. Det är bland annat ny högspänningskabel och transformatorer, framdragning av kyla,

¹ UB står för utredningsbeslut, IB står för inriktningsbeslut och GB för genomförandebeslut.

säkerställande av brandskydd, sanering, ny port och inlastning till lager på plan 2, ventilation för hus 3 med mera.

Genomförandebeslut på del av projektet togs på styrelsemötet i september 2024. Inriktningsbeslut för övriga delar togs i styrelsen i september 2024. Systemhandlingsprojektering är klar. Kostnadsbedömningen ligger något för högt i förhållande till aktuellt inriktnings- och genomförandebeslut.

Projektleddningen har under våren samprojekterat Infrastruktur 3 med delprojekt Bashus 1+23 för att finna kostnadsbesparingar. Bedömningen är nu att kostnaden ligger i paritet med flerårsbudget och lönsamhetskalkyl. Bolaget avser att återkomma med ett genomförandebeslut till något av de styrelsemötena under våren 2026.

Projektet är en förutsättning för att kunna hyra ut de drygt 40 000 kvm vakanta lokaler det omfattar.

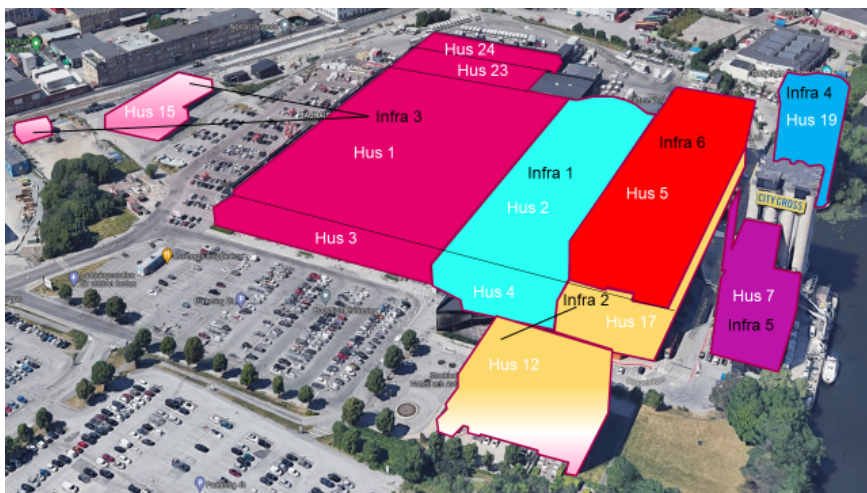


Bild över fastighetens olika byggnader och planerade infrastrukturprojekt.

Gym hus 5

Inriktningsbeslut togs i styrelsen i december 2024. Lokalen omfattar cirka 2700 kvm verksamhetsyta. Kostnaderna, med programhandlingen som underlag, bedöms ligga något för högt i förhållande till bedömd hyresintäkt och lönsamhetskalkyl. Möjligheter till att reducera kostnadsmassan utreds, varpå projektet skjuts framåt i tiden.

Systemhandlingsprojekteringen är initierad parallellt med dialog och förhandling med potentiell hyresgäst.

Fasad hus 5

Efter en mindre undersökning av fasaden på hus 5 innan sommaren 2024 kunde bolaget konstatera att det finns skador på fasaden som

innebär att den i delar riskerar att rasa samt ett generellt behov av underhåll finns då fastigheten stått tom under många år. Utredningen under hösten 2024 visar på att delar av fasaden behöver plockas ner och muras upp igen samt att den generellt behöver klamras fast.

Utredningen med åtgärdsförslag blev klar under mars 2025 och ett förfrågningsunderlag blir klart under september 2025. Förfrågningsunderlaget är uppdelat i två etapper, där projektledningen bedömer att etapp 1 behöver göras snarast för att minska risker för pågående projekt och 3:e man.

Upphandling har skett under november 2025 och villkoras av ett genomförandebeslut som planeras till styrelsen i december 2025. I skrivande stund har anbudet inte inkommit till bolaget. Anledningen till ett genomförandebeslut och snabbt komma igång med projektet är för att minimera risker samt kostnader för skyddstäckning, som idag kostar mycket pengar.

Utomhusmiljö 1

Entreprenaden startade i februari 2025 och löper på enligt plan. Ett antal tillkommande kostnader har uppstått under de första månaderna beroende på bristfälliga handlingar och överraskningar i mark när schaktning initierats. Tillkommande kostnader bedöms idag inrymmas i projektets budget.

Bashus 1+23

Hus 1 och 23 är en lokal som tidigare hyrdes av Bauhaus och omfattar cirka 20 000 kvm. Bashus 1+23 omfattar uppdelning av lokalen i mindre enheter (för att möjliggöra för nya verksamheter) samt gemensamma lokaler, avfallshantering, entréer med mera.

Inriktningsbeslut togs i styrelsen december 2024. Projektledningen har under våren samprojekterat Bashus 1+23 med delprojekt Infrastruktur 3 för att finna kostnadsbesparingar. Bedömningen är nu att kostnaden ligger i paritet med flerårsbudget och lönsamhetskalkyl. Bolaget avser att återkomma med ett genomförandebeslut till något av de styrelsemötena under våren 2026.

Detta projekt förutsätter att Infrastruktur 3 genomförs.

Kajgatan

Under detaljplaneskedet har bärigheten av befintliga gatu- och kajkonstruktioner längs vatten utretts. Konstruktionerna har ett eftersatt underhåll och är i behov av restaurering med bland annat nya tätskikt.

Upphandling sker under oktober/november, villkorad av ett genomförandebeslut som planeras till styrelsemötet i december 2025.

Åtgärden behöver genomföras innan lokalerna på plan 2 i hus 5 kan hyras ut. Åtgärderna behöver även genomföras för att säkerställa att tyngre transporter kan ske på Kajgatan.

Planen är att starta produktion i mars 2026.

Tak och bjälklag hus 1

Enligt genomförandebeslut i styrelsen i mars 2024 pågår en renovering av tak samt bjälklag i hus 1 och 23.

Takarbeten är sedan tidigare klart. Bjälklagsarbeten är klart. Arbeta pågår nu att avsluta projektet ekonomiskt och administrativt. Den slutliga kostnaden ligger över budgeterad kostnad. Anledningen är framförallt att skicket på bjälklaget var mycket sämre än bedömt innan upphandlingen. Det har inneburit ökade kostnader för både arbete och material.

Projektet planeras att stängas under kvartal 1 2026.

Mark 2

Mark 2 avser markarbeten framför fastighetens västra fasad mot tvärspårvägen och är kopplad till utvecklingen av hus 1,23 & 24. Delprojektet omfattar framförallt tillgänglighetsanpassning av mark för framtida verksamheter som skall bedrivas i byggnaden. Bygghandlingsprojektering är initierad och beräknas bli klar i februari 2026. Upphandling och genomförandebeslut planeras till kvartal 1 eller kvartal 2 2026.

Efter ett genomförandebeslut planeras åtgärderna att genomföras parallellt med delprojekten Mark 1 och Utomhusmiljö 1.

Återbrukslager

På uppdrag av SSAB samt styrgruppen för budgetuppdraget kring ett stadsgemensamt återbrukslager, har en förstudie initierats efter ett utredningsbeslut som togs i mitten av mars 2025.

Förstudien är genomförd och sammanfattning är överlämnad till budgetuppdragets projektledning och styrgrupp som meddelat att de inte har för avsikt att gå vidare med ett återbrukslager i fastigheten. Projektledningen parkerar projektet och bolaget startar upp ett uthyrningsarbete under 2026 för att finna en annan verksamhet.

HGA hus 24

Utredningsuppdrag har initierats i mitten av mars 2025, kring en hyresgästanpassning av hus 24. Utredningen omfattar initialt ett programarbete om ca 2600 kvm med målsättning om att teckna ett hyresavtal under hösten 2025, vilket villkoras av ett framtida genomförandebeslut. Förhandling pågår med potentiell hyresgäst.

HGA Y - hus 1

Utredningsuppdrag har initierats i mitten av april 2025, kring en hyresgästanpassning i del av hus 1. Hyresavtal har tecknats och systemhandlingsprojektering har initierats.

Kostnader och intäkter ligger i linje med flerårsbudget samt fastighetens lönsamhetskalkyl.

HGA LL - hus 1

Utredningsuppdrag har initierats i mitten av april 2025, kring en hyresgästanpassning i del av hus 1. Utredningen omfattar initialt ett programarbete om cirka 5300 kvm med målsättning om att teckna ett hyresavtal under hösten 2025, vilket villkoras av ett framtida genomförandebeslut.

Inriktningsbeslut förväntas tas i samband med styrelsemötet i december 2025.

HGA CG - hus 1

Utredningsuppdrag har initierats i slutet av maj 2025, kring en hyresgästanpassning i del av hus 1. Utredningen omfattar initialt ett programarbete om cirka 5300 kvm med målsättning om att teckna ett hyresavtal under hösten 2025, vilket villkoras av ett framtida genomförandebeslut.

Inriktningsbeslut förväntas tas i samband med styrelsemötet i december 2025.

Mark 3

Mark 3 omfattar åtgärder i fastighetens norra del. Åtgärderna avser framförallt en spont, för att hantera risk för jordskred, samt åtgärder på avlopps- och dagvattennätet.

I och med inriktningsbeslutet har bygghandlingsprojektering av sponten initierats samt ytterligare utredningar på avlopps- och dagvattennätet.

HGA 3-17

Delprojektet omfattar en basanpassning för ett framtida kontor i hus 17. Systemhandlingsprojektering har initierats och blir klar i slutet av 2025.

Tider och kommande beslut

December 2025	Genomförandebeslut Kajgata
December 2025	Genomförandebeslut Fasad hus 5
December 2025	Inriktningsbeslut Citygross
December 2025	Inriktningsbeslut Leos Lekland
December 2025	Start delprojekt Fasad hus 5
Kvartal 1 2026	Projektavslut delprojekt Tak & Bjälklag
Kvartal 1 2026	Genomförandebeslut och start Mark 2.
Kvartal 1 2026	Startdelprojekt Kajgatan
Kvartal 1 2026	Genomförandebeslut HGA 3-17
Kvartal 2 2026	Genomförandebeslut delprojektet Gym plan 5
Kvartal 2 2026	Genomförandebeslut för delprojekten Infrastruktur 3, Bashus 1+23 samt 2-4 Hyresgäst Anpassningar i hus 1 & 24.
Kvartal 3 2026	Genomförandebeslut Mark 3

Samtliga i lägesrapporteringen ingående delprojekt planeras att avslutas i slutet av 2026 samt under 2027.

Ekonomi

Översiktlig ekonomi per delprojekt i miljoner kronor.

Tabellen nedan redovisar beslutade projekt. Hänsyn har ej tagits till eventuella beslut på kommande styrelsemöte. Ekonomiska redovisningen nedan är per den 28 oktober 2025. Upparbetad kostnad är per den 30 september 2025.

Delprojekt	Beslut ²	Budget	Prognos	Upparbetat
Infra 2	GB	290,6	295,4	85,9
Infra 3	IB	21,9	27,0	12,0
Gym plan 5	IB	7,3	7,3	1,2
Fasad hus 5	IB	3,7	3,7	1,9
Utomhusmiljö 1	GB	41	39,7	11,4
Bashus 1+23	IB	7,7	7,7	8,8
Kajgata	IB	2,6	2,6	0,8
Tak & Bjälklag	GB	39,3	42,9	41,7
Mark 2	IB	4,7	4,7	2,8
Återbrukslager	UB	9,8	9,8	9,7
HGA hus 24	IB	1,9	1,9	0,5
HGA Y – hus 1	IB	3,0	3,0	0,9
HGA LL – hus 1	UB	4,5	4,5	0,9
HGA CG – hus 1	UB	3,6	3,6	0,9
Mark 3	IB	2,3	2,2	0,0

² UB står för utredningsbeslut, IB står för inriktningsbeslut och GB för genomförandebeslut.

HGA 3-17	UB	0,8	0,8	0,0
Totalt		444,8	457,9	178,3

Samtliga projekt är del av bolaget flerårsbudget och samlade plan för fastighetens investeringar under de år som fastigheten utvecklas.

Den totala investeringsvolymen har ställts mot befintliga och bedömda hyresnivåer avseende de verksamheter som bolaget planerar för enligt framtaget koncept, för att värdera investeringarnas totala lönsamhet. Hänsyn har tagits till vakanser, avkastningskrav, kalkylränta, bokfört värde m.m.

Med de idag kända investeringarna och möjliga hyresnivåer bedömer bolaget att det finns en relativt god lönsamhet i den planerade utvecklingen av Bryggeriet i Bromma.

Kostnadsvolymen är dock stor och behöver inom samtliga delprojekt ifrågasättas samt att alternativa lösningar analyseras för att nå en kostnadsvolym som passar marknadssituationen.

Risker

Under programfasen och systemhandlingsskedet gör projektledningen en riskbedömning för respektive delprojekt, vilka följs upp under genomförandeskedet.

Övergripande risker för aktuella delprojekt, utöver ekonomin är:

- Samordning av projektering och produktion av alla i fastigheten pågående delprojekt.
- Miljösulder i byggnader och mark. Utöver den ekonomiska risken finns även risk kopplat till tidplanen i det fall produktionsstopp uppstår om arbetsmiljön för entreprenörerna behöver säkras upp.
- Eventuellt strömavbrott i fastighetens ställverk som har uppnått sin tekniska livslängd där det i stora delar är svårt att finna reservdelar på marknaden. Denna risk har ökat efter upptäckt av att befintligt ställverk blivit utsatta för skadegörelse och stöld. Befintligt ställverk försörjer fortsatt hela fastigheten till dess att det nya ställverket har driftsatts.
- Säkerheten kring arbetsområdet för markprojektet och skador på 3:e man.
- Förfrågningsunderlag för kommande entreprenadupphandlingar som inte på ett korrekt sätt beskriver omfattningen och de i övrigt pågående delprojektens omfattning och utbredning. Risk för undervärdering av komplexitet och tillkommande kostnader eller tvister.

Daniel Roos
VD

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Daniel Roos, VD

Datum

2025-11-21