

Stockholms Stadshus AB
StadsledningskontoretDnr SSAB 2026/42
Dnr KS 2026/253**Handläggare**
Stockholms Stadshus AB
Johanna Magnusson
Telefon: 08-50829762**Till**
Koncernstyrelsen
KommunstyrelsenStadsledningskontoret
David Ulmér
Telefon: 08-50829464

Reviderat inriktningsbeslut gällande Stockholm Vatten och Avfall AB:s projekt Centrala Bromma, Riksby

Förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Reviderat inriktningsbeslut för Stockholm Vatten och Avfall AB:s projekt Centrala Bromma, Riksby med en investeringsutgift om 636 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling, godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Reviderat inriktningsbeslut för Stockholm Vatten och Avfall AB:s projekt Centrala Bromma, Riksby med en investeringsutgift om 636 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Ärendet avser ett reviderat inriktningsbeslut för Stockholm Vatten och Avfall AB:s (SVOA:s) projekt Centrala Bromma, Riksby. Projektet handlar om att möjliggöra utvecklingen av Riksby och tillföra bostäder, verksamhetsytor med mera.

Kommunfullmäktige återremitterade i maj 2025 exploateringsnämndens genomförandebeslut för Brommaprogrammet med instruktionen att verka för en bättre lönsamhet ur ett kommunkoncernperspektiv. SVOA har medverkat i den omfattande analys av projektet som exploateringskontoret genomfört och som resulterat i ett förslag med 16 kvarter istället för 24 och anpassats med hänsyn till den naturliga höjdpunkten som

Stockholms Stadshus ABRagnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stadshusab.stockholm.se

minskar behovet av omledning av dagvatten. Hänsyn har även tagits till planer för Bromma flygplats. SVOAs anläggning dimensioneras enbart för utbyggnad enligt den aktuella detaljplanen.

Investeringsutgiften beräknas till 636 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling. Årliga kapitalkostnader uppgår till knappt 32 miljoner kronor från det att anläggningen driftsätts år 2038. Projektet beräknas generera inkomster för ledningsflytt på cirka 149 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling. Framtida anläggningsavgifter beräknas till cirka 140 miljoner kronor enligt 2026 års VA-taxa.

Koncernledningen och stadsledningskontoret ser positivt på att SVOA tillsammans med exploateringsnämnden gjort ett omfattande arbete för att ta fram ett förslag för Centrala Bromma, Riksby, som innebär betydligt lägre investeringsutgift för kommunkoncernen. Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar att projektets omfattning har reducerats från det reviderade inriktningsbeslut som kommunfullmäktige fastställde i februari 2023 och skapat en högre lönsamhet ur ett kommunkoncernperspektiv, i enlighet med kommunfullmäktiges återremiss av exploateringsnämndens genomförandebeslut.

Stockholms stad arbetar aktivt för att minimera kommunkoncernens skuldtutveckling. Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar SVOA att inför kommande genomförandebeslut säkerställa att samtliga risker är väl utredda och hanterade, samt att det finns ett tillräckligt riskpåslag och en planering för att hantera den påverkan de kan få på projektet om de faller ut.

Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar att bolaget räknat med en prisutveckling på fem procent i projektet, vilket är högre än Riksbankens inflationsmål. Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar bolaget att fortsätta bevaka utvecklingen och säkerställa att indexuppräknningen och kostnadskalkylerna speglar det aktuella marknadsläget genom hela projektets framdrift. I det kommande genomförandebeslutet ska riksbankens inflationsmål användas. Uppföljning av det ekonomiska utfallet ska ske på faktisk kostnadsutveckling.

Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar vidare bolaget att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapporteringar.

Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår mot bakgrund av detta att det reviderade inriktningsbeslutet för Centrala Bromma, Riksby, godkänns.

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden godkände i augusti 2017 ”Program för centrala Bromma” (SBK diarienummer 2010-20840).

Brommaprogrammets övergripande mål och vision är att nya stadskvarter i norra Riksby ska länkas samman med Brommaplan i stadens bebyggelsestruktur med nya parker, torg, mötesplatser, ytor för idrott med mera.

Styrelsen för SVOA fastställde ett inriktningsbeslut för projektet i mars 2018. Beslutet uppgick till 154 miljoner kronor exklusive prisutveckling. Omräknat till prisnivå augusti 2025 motsvarar det cirka 200 miljoner kronor. I november 2020 fastställde styrelsen ett reviderat inriktningsbeslut på 154 miljoner kronor, exklusive prisutveckling, för Centrala Bromma, Riksby. Omräknat i dagens prisnivå motsvarar det cirka 192 miljoner kronor.

Kommunfullmäktige fastställde i februari 2023 exploateringsnämndens reviderade inriktningsbeslut för Brommaprogrammet (Riksby), diarienummer KS 2022/1420. Investeringsutgiften, inklusive VA, uppgick till cirka fem miljarder kronor.

I Stockholm Vatten och Avfall AB:s (SVOA) arbete med etapp 1 och det reviderade inriktningsbeslutet framkom att bolagets investering är olönsam. Kostnaderna i bolagets kalkyler, inklusive förväntad kostnadsutveckling, uppgick till 1,3 miljarder kronor och täckningsgraden till cirka 10 procent. Styrelsen för SVOA fastställde det reviderade inriktningsbeslutet på sitt styrelsemöte i september 2024.

I maj 2025 återremitterade kommunfullmäktige exploateringsnämndens förslag på genomförandebeslut för etapp 1. Kommunfullmäktige gav exploateringsnämnden i uppdrag att tillsammans med SVOA verka för en bättre lönsamhet ur ett koncernperspektiv. SVOA och exploateringskontoret gjorde därefter en genomlysning av projektet, där det bland annat konstaterades att programarbetet för Bromma flygplats medförde nya förutsättningar för VA-försörjningen.

Kommunfullmäktige fastställde på sitt sammanträde den 16 februari 2026 exploateringsnämndens omarbetade, reviderade förslag diarienummer KS 2025/1468 för Brommaprogrammet. Det

reviderade förslaget innebär att alla delar av Brommaprogrammet, förutom etapp 1, avbryts. Förändringen innebär att omfattande investeringar i pumpstation för spillvatten samt magasin och pumpstation för dagvatten utgår. Projektet omfattar i och med den reviderade inriktningen sammanlagt 1 450 bostäder och 1 500 till 2 000 arbetsplatser.



Figur 1; Översikt över etappindelningen, etapp 1 är markerad i gult

Ärendet

Ärendet avser ett reviderat inriktningsbeslut för Centrala Bromma, Riksby. Revideringen beror på förändrad omfattning av projektet som bland annat resulterat i att tidigare planerade pumpstationer och dagvattenmagasin inte längre anses nödvändiga.

SVOAs tekniska lösningar har konkretiserats och samordnats med övrig planerad infrastruktur i området. Omfattningen på nödvändiga geotekniska åtgärder är betydande. Markförstärkning och tillfällig spont för ledningsarbeten generar höga kostnader.

Till skillnad från tidigare omfattning föreslås nu att ledningar och anläggningar inte anpassas för etapp 2-4 eller de norra delarna av ursprunglig utbredning av etapp 1. Dessa områden kan i framtiden avledas naturligt över Bromma flygplats, när flygplatsen är nedlagd, till en förmodat avsevärt lägre kostnad.

Total investeringsbudget för projektet beräknas till 636 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling. SVOA:s styrelse fastställde i november 2020 ett reviderat inriktningsbeslut på 154 miljoner kronor, exklusive prisutveckling. Omräknat i dagens

prisnivå motsvarar det cirka 192 miljoner kronor.
Kostnadsökningen från 192 miljoner kronor till 636 miljoner kronor beror främst på:

- Ökning av entreprenadkostnad med 191 miljoner kronor, inklusive förväntad prisutveckling, som främst förklaras av att
 - Behov av temporära sponter och andra geotekniska åtgärder har blivit tydligare efter att geotekniska undersökningar har genomförts. Utförd stabilitetsutredning visar på behov av omfattande arbeten med temporära sponter för VA-ledningsarbetena. Åtgärderna beräknas innebära en kostnad om cirka 120 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling
 - Kostnad för utbyggnad av VA-ledningssystemet var beräknad i underkant. Entreprenadkostnaden för ledningsarbetena, sponter undantagna, är nu beräknad till cirka 120 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling
- Större insatser för projekt- och byggledning samt projektering i planerafasen krävs på grund av ändrad omfattning och tidplan, motsvarar cirka 26 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling
- Ökning av risker och oförutsett med cirka 44 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling
- Prisindexrisk om 210 miljoner kronor som tidigare inte ingick i budgeten

Projektet är i planeringsskede och i det fortsatta arbetet kommer stort fokus ligga på att detaljstudera och optimera de geotekniska åtgärderna i samarbete med exploateringskontoret.

Eftersom projektets omfattning minskar jämfört med tidigare förslag minskar även behovet av omledning av dagvatten. För de ytor inom detaljplanen där dagvatten inte naturligt kan ledas till bolagets ledningar kommer kompensationsåtgärder att studeras för att inte öka belastningen på Bromma flygplats ledningsnät.

Alternativa lösningar

Exploateringsprojektet är inte möjligt att genomföra om inte ledningssystemet anpassas. SVOA har studerat två alternativ som kortfattat redovisas nedan. Bolaget förordar alternativ 1.

Alternativet innebär att systemet är dimensionerat efter känd belastning. Det förordade alternativet förutsätter att de etapper i Brommaprogrammet som avbryts, kan försörjas från annat håll.

Alternativ 1 – 636 miljoner kronor i investeringsutgift

SVOAs anläggning dimensioneras för den här utbyggnaden utan att förberedas för framtida tillskott från andra lägre liggande områden som med fördel kan ledas naturligt mot Bromma flygplatsområde.

Under arbetet med projektering och planering av området har olika vägval för VA-systemet gjorts. Projektet har arbetat vidare utifrån dessa åtgärder, lösningar och valda alternativ och gör nu en översyn med anledning av nya omständigheter. Alternativet innebär att systemet efter färdigställandet av projektet är anpassat för känd belastning.

Investeringsutgiften för genomförande av alternativ 1 är beräknad till 636 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling med en avskrivningstid på 50 år. Det innebär en tillkommande årlig kapitalkostnad för bolaget som vid anläggningens färdigställande och driftsättning år 2038 beräknas till knappt 32 miljoner kronor (3% ränta).

Alternativ 2 – 680 miljoner kronor i investeringsutgift

Projektet studeras med ny minskad omfattning. Bolagets anläggning i huvudgatan förbereds och dimensioneras för eventuellt framtida tillskott från andra lägre liggande områden som i framtiden kan pumpas mot detaljplanens system. Under arbetet med projektering och planering av området har olika vägval för VA-systemet gjorts löpande. Projektet har arbetat vidare utifrån dessa åtgärder, lösningar och valda alternativ.

Alternativet innebär att systemet efter färdigställandet av projektet är överdimensionerat jämfört mot känd belastning, men framtida utbyggnader i närområdet kan anslutas med tryckledningar mot utförda ledningssystem. Kostnad för driftåtgärderna beräknas till 165 000 kronor/år.

Investeringsutgiften för alternativ 2 beräknas uppgå till 680 miljoner kronor med en avskrivningstid på 50 år. Det innebär en tillkommande årlig kapitalkostnad för bolaget som vid anläggningens färdigställande och driftsättning år 2038 beräknas till knappt 34 miljoner kronor (3% ränta).

Genomförande

Exploateringskontoret är byggherre för entreprenaderna. SVOA ansvarar för projektering av VA-anläggning och framtagande av förfrågningsunderlag för utförandeentreprenader samt teknisk kontroll av VA genom byggledning.

Genomförandet av projektet omfattar flytt av befintliga huvudledningar för avlopp och vatten på cirka 400 meter och nytt VA-ledningsnät på cirka 2,5 kilometer för anslutning av planerad bebyggelse om 16 kvarter inklusive åtgärder för försörjning av befintliga verksamheter.

Projektets tidplan bygger på stadens övergripande tidplan och baseras på att detaljplanen antas under 2027.

Projektering systemhandling	Q2 2027
Detaljprojektering	Q3 2027 – Q4 2030
Genomförande	Q3 2029 – Q1 2037
Avslut	2038

Ekonomi

Projektet har till och med augusti 2025 upparbetat cirka 16 miljoner kronor. Då projektets omfattning förändrats är ungefär åtta miljoner kronor av de upparbetade kostnaderna förgäveskostnader som belastar SVOAs driftsresultat år 2026.

Indikativ totalbudget för utbyggnaden av vatten- och avloppsanläggningen uppskattas till 636 miljoner kronor inklusive prisindexrisk. Kalkylen bygger på exploateringskontorets underlag av bedömda kostnader, en framtagna systemhandling och genomfört arbete vid projektgenomlysning.

En stor del av kostnaderna avser markförstärkning och tillfälliga sponter för ledningsarbeten. Fokus i fortsatt planering ligger på optimering av lösningar och därmed att minska omfattning på bland annat tillfälliga sponter.

SVOA bedömer att marknadsläget fortsätter att vara oförutsägbart med risk för kostnadsökningar till följd av prisindexutveckling. I projektkalkylen ingår prisindex med 210 miljoner kronor, beräknat på en förväntad prisindexutveckling om fem procent per år.

Planeringsbudgeten för projektet uppgår till 45 miljoner kronor. Den indikativa projektbudgeten, inklusive planeringsbudgeten uppgår till 636 miljoner kronor. Kalkylen, framtagna i prisnivå augusti 2025, summeras nedan:

Moment	Tidigare indikativ totalbudget	Ny indikativ totalbudget
Projekt- och byggledning	5 100 tkr	35 100 tkr
Projektering	18 500 tkr	25 900 tkr
Entreprenad inklusive material	86 000 tkr	277 000 tkr

Moment	Tidigare indikativ totalbudget	Ny indikativ totalbudget
Kända risker	22 000 tkr	50 000 tkr
Oförutsett	22 400 t kr	38 000 tkr
Summa	154 000 tkr	426 000 tkr
Indexuppräknings	47 000 tkr	
Summa	201 000 tkr	426 000 tkr
Prisindexrisk	0 tkr	210 000 tkr
Summa	201 000 tkr	636 000 tkr

Tabell 1: Projektkalkyl

Kostnadsfördelningen för ledningsflytt regleras genom avtal mellan Exploateringsnämnden och SVOA. Den beräknade inkomsten till bolaget med anledning av ledningsflytt uppgår till cirka 149 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling. Framtida anläggningsavgifter beräknas till cirka 140 miljoner kronor enligt 2026-års VA-taxa. Täckningsgraden blir cirka 45 procent av bolagets investeringsutgift i prisnivå augusti 2025.

Risker

I kalkylen ingår kända risker om 50 miljoner kronor. Projektet är i planeringsskede och det pågår ett aktivt arbete med att identifiera och reducera risker. Tabellen nedan sammanfattar riskerna och hur de hanteras.

Risk	Påverkan på projektet	Förslag till åtgärd
Större förändringar i omfattning och markanvändning	Tidigare utförd projektering behöver göras om i större omfattning än antaget	Riskpost avsätts för extra projektering. Intäktssidan bevakas genom tät dialog med exploateringskontoret
Geotekniska förutsättningar med lös lera i södra delen av området	Merkostnader för grundläggning av ledningar och andra anläggningar.	Tät dialog med exploateringskontoret kring alternativ för grundläggning och utförande
Höga grundvattennivåer	Mängden schaktarbeten under grundvattennivån ökar och leder till merkostnader	SVOA har fortsatt tät dialog med Exploateringskontoret kring grundvattenhantering och mätning av grundvattenytans nivåer.
Befintliga ledningssystem är till viss del okända	Anslutning mellan äldre ledningar som kan behöva sparas kan påverka förläggingsdjup på nya system.	Fortsatt inventering av ledningssystemen i området inklusive inmätningar i kritiska punkter
Innehållet i ny detaljplan ändras där bostäder byts mot annan verksamhet	Projektets inkomster påverkas negativt utan att kostnaderna kan minskas i samma grad	SVOA har fortsatt tät dialog med stadsbyggnadskontoret så att förändringar kan kommuniceras tidigt och kalkyler uppdateras

Tabell 2; Risker med förslag på åtgärder

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Synpunkter och förslag

Koncernledningen och stadsledningskontoret ser positivt på att SVOA tillsammans med exploateringsnämnden gjort ett omfattande arbete för att ta fram ett förslag för Centrala Bromma, Riksby, som innebär betydligt lägre investeringsutgift för kommunkoncernen. Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar att projektets omfattning har reducerats från det reviderade inriktningsbeslut som kommunfullmäktige fastställde i februari 2023, i enlighet med kommunfullmäktiges återremiss.

Stockholms stad arbetar aktivt för att minimera kommunkoncernens skuldutveckling. Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar SVOA att inför kommande genomförandebeslut säkerställa att samtliga risker är väl utredda och hanterade, samt att det finns ett tillräckligt riskpåslag och en planering för att hantera den påverkan de kan få på projektet om de faller ut.

Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar att bolaget räknat med en prisutveckling på fem procent i projektet, vilket är högre än Riksbankens inflationsmål. Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar bolaget att fortsätta bevaka utvecklingen och säkerställa att indexuppräknningen och kostnadskalkylerna speglar det aktuella marknadsläget genom hela projektets framdrift. I det kommande genomförandebeslutet ska riksbankens inflationsmål användas. Uppföljning av det ekonomiska utfallet ska ske på faktisk kostnadsutveckling.

Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar vidare bolaget att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapporteringar.

Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår mot bakgrund av detta att det reviderade inriktningsbeslutet för Centrala Bromma, Riksby, godkänns.

Fredrik Jurdell

Fredrik Jurdell

Vd

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande Stockholm Vatten och Avfall AB
2. Protokollsutdrag Stockholm Vatten och Avfall AB

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, Vd	2026-04-02