

Datum: 2026-03-06

Lägesrapport 7

Övriga projekt, Gjutmästaren 6

Omfattning

Denna lägesrapport 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	GB	Styrelse	2025-12-05
Utomhusmiljö 1	GB	Styrelse	2024-12-18
Bashus 1+23	IB	Styrelse	2024-12-18
Kajgata	GB	Styrelse	2025-12-05
Tak & Bjälklag	GB	Styrelse	2024-03-08
Mark 2	IB	Styrelse	2025-09-26
Återbrukslager	UB	VD	2025-03-15
HGA Hus 24	GB	Styrelse	2025-12-05
HGA Y – hus 1	IB	Styrelse	2025-09-26
HGA LL – Hus 1	IB	VD	2025-12-05
HGA CG – Hus 1	UB	VD	2025-05-26
Mark 3	IB	Styrelse	2025-09-26
HGA 17-3	UB	VD	2025-09-30

Infrastruktur 2

Slutligt genomförandebeslut togs i styrelsen i december 2024. Delprojektet omfattar i huvudsak en omfattande rivning och sanering, 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 sedan tidigare lämnats över till entreprenören för projektering och kalkylering.

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

Infrastruktur 3

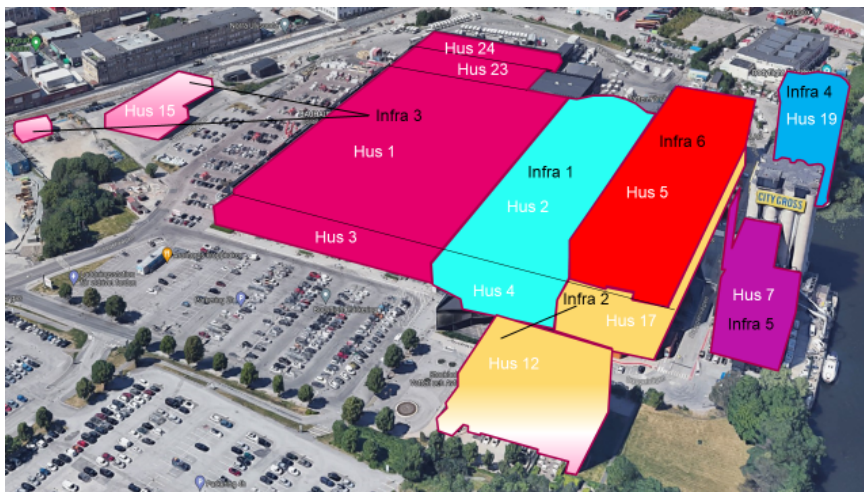
Delprojektet omfattar i huvudsak ny infrastruktur till etapp 3 som omfattar hus 1, 3, 15, 23 och 24. Det gäller bland annat ny högspänningskabel och transformatorer, framdragning av kyla, säkerställande av brandskydd, sanering, ny port och inlastning till lager på plan 2, ventilation för hus 3 med mera.

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

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.

Projektledningen 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.



Fastighetens olika byggnader och planerade infrastrukturprojekt

Gym hus 5

Inriktningsbeslut togs i styrelsen i december 2024. Lokalen omfattar cirka 2700 kvm verksamhetsyta. Kostnaderna, med systemhandlingen som underlag, bedöms ligga något för högt i förhållande till bedömd hyresintäkt och lönsamhetskalkyl.

Möjligheter samt förhandling med potentiell hyresgäst pågår under det första kvartalet 2026.

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. Fastigheten har även ett generellt behov av underhåll finns då den 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. Inriktnings- och genomförandebeslut togs under 2025. Entreprenör är upphandlad och startmöte har skett under februari månad.

Förberedande arbeten och etablering planeras att startas upp under mars månad. Etapp 1 planeras vara klart under kvartal 3 2026. Beslut om etapp 2 tas vid senare tillfälle.

Utomhusmiljö 1

Entreprenaden startade i februari 2025 och löper på enligt plan. Ett antal tillkommande kostnader har uppstått under de första månaderna till följd av bristfälliga handlingar och oförutsedda markförhållanden som framkom när schaktning initierats. Tillkommande kostnader bedöms i nuläget 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 nå kostnadsbesparingar. Bedömningen är nu att kostnaden ligger i paritet med flerårsbudget och lönsamhetskalkyl. Bolaget avser att återkomma med ett genomförandebeslut till något av 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.

Genomförandebeslut togs i december 2025. Entreprenör är upphandlad och startmöte har hållits under februari månad.

Entreprenaden har startat och de fysiska arbetena initieras i slutet av mars.

Tak och bjälklag hus 1

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

Alla arbeten är nu klara. Arbeta pågår nu att avsluta projektet ekonomiskt och administrativt.

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 ska 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 Stockholms Stadshus AB 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 hitta en annan verksamhet.

HGA hus 24

Utredningsuppdrag har initierats i mitten av mars 2025, kring en hyresgästanpassning av hus 24. Genomförandebeslut togs i december 2025. Förfrågningsunderlag är under framtagning och slutförhandling har skett med hyresgäst. Projekt planeras att initieras under våren 2026.

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 mars 2026, vilket villkoras av ett framtida genomförandebeslut.

Genomförandebeslut planeras till sommaren 2026.

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.

Bolaget nådde inte fram i förhandlingarna och projektet är parkerat i väntan på ny förhandling eller annan hyresgäst.

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. Belysningen i aktuellt område är i behov av uppdatering, varpå även detta utreds.

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. Potentiell hyresgäst finns för lokalen och projektering har initierats.

Tider och kommande beslut

Tid	Aktivitet
Februari 2026	Start delprojekt Kajgatan
Februari 2026	Start delprojekt Fasadprojekt
Mars 2026	Projektavslut delprojekt Tak & Bjälklag
Mars 2026	Genomförandebeslut och start Mark 2.
Kvartal 2 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 2 2026	Genomförandebeslut Mark 3

Ekonomi

Bilaga 2 redovisas en översikt av beslutade delprojekt inom ramen för denna lägesrapport. Översiktlig ekonomi redovisas per delprojekt. Hänsyn har inte tagits till eventuella beslut på kommande styrelsemöte. Ekonomiska redovisningen är per den 25 februari 2026.

Upparbetad kostnad är per den 30 januari 2026.

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 med mera.

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.

Nedan följer kommentarer på enskilda delprojekt med större avvikelser.

Infra 2

Slutkostnadsprognosen ligger över genomförandebeslutet med ca 34 miljoner. Denna prognos baseras på senaste rapporterade prognoser från entreprenör och projektledning. Efter senaste rapporteringstillfället har vi konstaterat att vissa poster är räknat dubbelt samt att prognosen även innehåller åtgärder som inte omfattas av delprojektet. Vi vet dock att dessa fel inte motsvarar hela avvikelserna och arbete har initierats för att reducera kostnadsvolymen. Vi rapporterar ändå i denna lägesrapportering uppgifterna från senaste prognosen från projektledningen för att säkerställa att vi inte arbetar med olika uppgifter.

Alla delar är ännu inte slutprojekterade eller beställda. Omfattningen samt nivån och prisbilden kommer analyseras och ifrågasättas. Möjligheten att styra in projektet i budgetramen ses som goda men krävande.

Infra 3

Slutkostnadsprognosen för aktuellt projekt ligger över inriktningsbeslutet. Anledningen är framförallt den stora risk i befintlig el-anläggning som föreligger samt att genomförandebeslut för delprojektet har skjutits fram. Projektledningen och bolaget har med anledning av risken i befintlig el-anläggning beslutat om att genomföra ett antal åtgärder. Dessa åtgärder är planerade att ingå i genomförandebeslutet av delprojekt Infrastruktur 3, men genomförs nu innan detta beslut för att minimera risken så påverkar både alla i fastigheten pågående delprojekt samt hyresgästers verksamheter.

Tak & Bjälklag hus1

Alla åtgärder är nu genomförda och projektet kommer inom den närmaste månaden att avslutas och aktiveras. Delprojektets slutkostnad har gått över aktuellt genomförandebeslut. Anledningen är primärt det stora bjälklag som har renoverats var i ett mycket sämre skick än utredningarna visade. Åtgärderna har därför blivit större än den marginal som fanns i budget. Vidare orsakade genomförda åtgärder, på grund av bjälklagets dåliga skick, skador på andra delar av fastigheten vilka nu har reparerats.

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.

SLUT