

Till VD

Vällingby Centrums förnyelse – lägesrapport

1. Inledning

Föregående lägesrapport till VD från projektet, daterad 2007-04-23, redovisades av VD för styrelsen 2007-05-08.

2. Pågående och kommande arbeten

Arbetena inom spårområdet pågår med färdigställandearbeten och anslutningar till nya bron över tunnelbanan, modevaruhusets grundläggning samt parkeringshuset ("Åregaraget") med ovanliggande storbutiker. Etapp 1 av Åregaraget öppnades den 2 maj 2007. Montering av modevaruhusets byggnadsstomme pågår.

Arbetena med etapp 1 av det nya parkeringsgaraget intill och under Ångermannagatan ("Solursgaraget") pågår. Etapp 1 av Solursgaraget öppnades den 2 maj 2007. Omedelbart därefter påbörjades rivningen av det befintliga parkeringshuset, vilket ska ge plats för byggande av etapp 2 av Solursgaraget och tre ovanliggande bostadshus. Ångermannagatan öppnas åter för trafik i augusti 2007. De nya butikerna på båda sidor om Ångermannagatan öppnas i september-oktober 2007. Inflyttning i bostäderna närmast Ångermannagatan sker i april 2008.

Arbeten pågår också med om- och tillbyggnad av Kontorsskylten 8. Saluhallsdelen i Mattorget (Kontorsskylten 6) har öppnat till största delen. Ombyggnad pågår även i mindre skala i andra fastigheter.

3. Projektets ekonomi

Styrelsen har fattat investeringsbeslut avseende samtliga delar i projektet. I föregående lägesrapport redovisades en slutkostnadsprognos på 2 974 Mkr. Projektets ägargrupp har därefter godkänt förändringsanmälningar om sammanlagt c:a 7,4 Mkr, vilket innebär att slutkostnadsprognosen nu uppgår till 2 981 Mkr. Av förändringsanmälningarna utgörs hälften av programändringar och hälften av avvikelser och tillkommande underhåll.

C:a 6 % av upphandlingsvolymen återstår att upphandla.

I sammanhanget kan nämnas att styrelsen den 5 juni 2003 enhälligt fattade inriktningsbeslut för genomförandet av centrumprojektet. Investeringsbeloppet uppgick då till 2 269 Mkr. Under 2004 - 2005 har styrelsen fattat beslut om utökning av investeringsbudgeten till 2 894 Mkr.

Den största delen av investeringsökningen utgjordes av programändringar för att förbättra centrums attraktivitet och avkastning. De största enskilda posterna var butiker på spårområdet, bergvärmeanläggning för egen försörjning med kyla och värme till centrum, utökad parkering, utformning av modevaruhuset, det svävande taket samt förändringar av butikslokaler vanligen med höjd hyra som resultat. Dessa programändringar uppgick till c:a 385 Mkr. De förseningar som följde av överklaganden av detaljplanen orsakade merkostnader om c:a 230 Mkr. Övriga kostnadsökningar uppgick netto till ca 10 Mkr.

Efter att investeringsbudgeten beslutats har projektets ägargrupp godkänt förändringsanmälningar om sammanlagt 87 Mkr, varav ungefär hälften utgörs av programändringar och den andra hälften av fördyringar. Adderat till beloppen i föregående stycke innebär det programändringar nu uppgår till sammanlagt c:a 430 Mkr och rena kostnadsökningar till c:a 280 Mkr, vilket motsvarar c:a 12 % av investeringsbudgeten från 2003.

Den ekonomiska risken avseende investeringens storlek redovisades för styrelsen den 2 maj 2006 och bedömdes då uppgå till maximalt 230 Mkr i förhållande till gällande investeringsbudget om 2 894 Mkr. Inträffade och sannolika risker bedöms i dagsläget till c:a 87 Mkr. Den totala ekonomiska risken i projektet bedöms alltså vara oförändrad, d v s inte överstiga 230 Mkr (inkl inträffade risker).

4. Uthyrningsläget

Hysesavtal har tecknats avseende c:a 81 % av ytan i köpcentrum, exkl lagerytor. Uthyrningsarbetet är framför allt koncentrerat på modevaruhuset och butiker vid Ångermannagatan.

5. Inköp och upphandlingar

En förteckning över inköp och upphandlingar som genomförts sedan föregående avrapportering redovisas i [bilaga 1](#).

6. Förslag till beslut

Hemställs att VD med godkännande redovisar denna rapport för Svenska Bostäders styrelse.

Vällingby den 21 maj 2007

Sven Lorentzi

Anders Jenelius