

Ställningstagande till etapp 3 i Skärholmsprojektet.

Bakgrund

Det grundläggande investeringsbeslutet i Skärholmsprojektet togs den 18 juni 2004. I beslutet ingick att styrelsen hade att ta ställning i ärendet vid ytterligare tre tillfällen.

Den första beslutstidpunkten inföll den 27 augusti 2004 då upphandlingen av samverkansentreprenaden var klar och tilldelningsbeslut meddelades SKANSKA. Entreprenadavtalet innebar en direkt beställning av huvuddelarna 1-5 samt optioner på resterande huvuddelar 6 – 13. Det andra beslutet fattades 19 maj 2005 och gällde då beställning av de optioner som ingår i etapp 2 dvs huvuddelarna 6 och 9-11.

Eftersom uthyrningen ligger mycket väl framme samtidigt som kostnadsprognoserna verifierats genom de upphandlingar som görs av SKANSKA anser vi det nu möjligt att ta ställning till etapp 3.

Genomgång av projektet

Vid styrelsemötet i april 2005 gjordes en avrapportering av projektet där vi nu vill lyfta fram några punkter:

Marknadsförutsättningar

Vi har ej funnit det nödvändigt att åter verifiera den marknadsbedömning som Nordplan gjorde i april 2005. Vi har hittills under ombyggnationen lyckats hålla försäljnings-volymerna uppe på en hög nivå. Trots att 10-15% av ytorna varit föremål för ombyggnadsinsatser har försäljningen enbart minskat med ca 2%. Besökarantalet har ej påverkats av ombyggnadsarbetena.

Uthyrning

De förhandlade hyrorna ligger på de nivåer som förutsattes i investeringsbeslutet. Hyrorna för evakueringslokalerna är något lägre än vad som tidigare antagits – denna fråga har beaktats i bolagets treårsplan – effekten försvinner då ombyggnadstiden färdigställs.

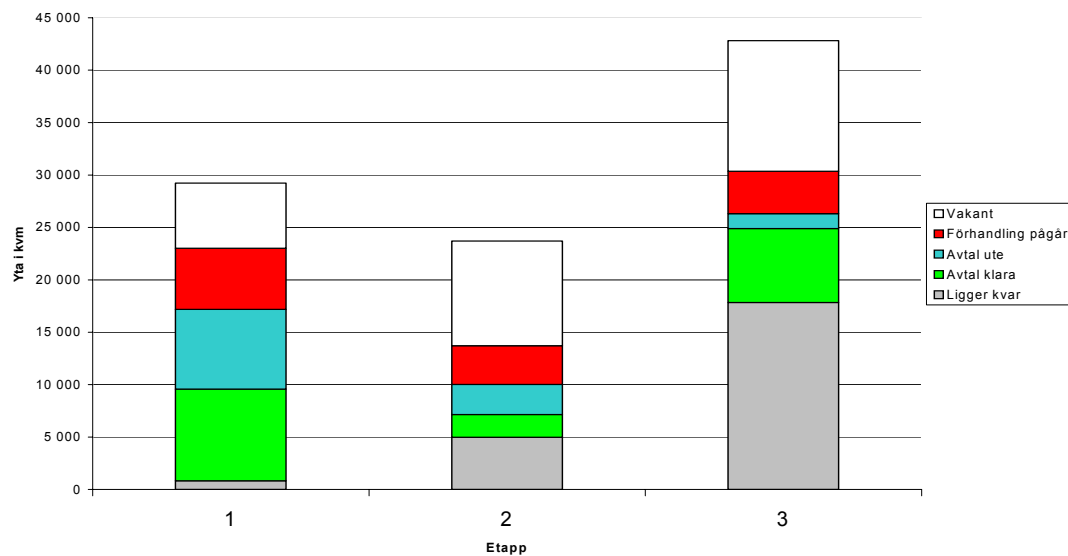
Uthyrningen har gått snabbare än väntat. Den redovisning som gjordes i april kompletteras med följande förtydliganden.

De lokaler som nu redovisas som outhyrda, totalt 10% av de uthyrningsbara ytorna i etapp 1,2 och 3 kommer snabbt att hyras ut då behovet av evakueringslokaler nu sjunker. Parallellt med uthyrningen av butiksytor har vi även fått en positiv effekt bland

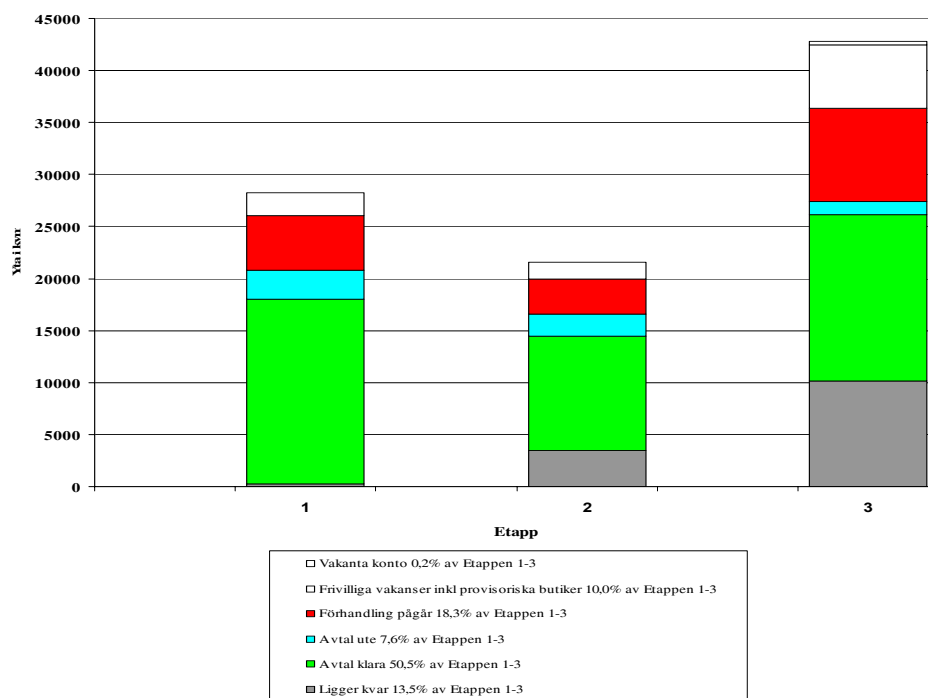
kontorshyresgäster vilket lett till att en stor andel av de tidigare outhyrda kontorsytorna nu är offererade till olika kunder.

Allmänt märker vi en avmattning i intresset bland butiksetablerare på hela Stockholmsmarknaden. Detta har ännu inte inneburit några problem för Skärholmsprojektet.

Uthyrningsläget i diagram



Diagrammet ovan beskriver uthyrningsläget per april 2005. Vilket skall jämföras med diagrammet nedan som beskriver nuläget per april 2006.



En slutsats som kan dras av diagrammen är att vi kommer att flytta om något fler hyresgäster än vad vi räknade med för ett år sedan alternativt teckna nya avtal för de

lokaler som inte ingår i omflyttningarna. Uppskattningsvis är det ca 8.000 kvm ytterligare som flyttas om eller får nya avtal.

Mängden färdiga avtal, de gröna och blå fälten, har ökat betydligt samtidigt som de vita fälten dvs "outhyrda" ytor minskat till enbart 10%.

Upphandlingar (inom samverkansentreprenaden med SKANSKA)

Av den totala entreprenadvolymen så räknar SKANSKA med att handla upp konsulter och underentreprenörer till ca 70% av den totala volymen och utföra ca 30% av projektet med egen arbetskraft.

Vid styrelsemötet i april 2005 redovisade SKANSKA att ungefär hälften av de planerade upphandlingarna var genomförda till priser som ligger under den budget SKANSKA har för projektet. Per april 2006 konstaterar vi att de upphandlade underentreprenörerna nu uppgår till drygt 80% på alla underentreprenörer med optioner för de delar som ligger i etapp 3. Enbart 100 Mkr återstår att handla upp i form av underentreprenader samt 50 Mkr som utgör byggnadsvaror.

De genomförda upphandlingarna ligger ca 10% under den budget SKANSKA arbetat med.

Upphandlingarna sköts av SKANSKA i enlighet med det entreprenadavtal som finns mellan CentrumKompaniet och SKANSKA.

Slutkostnadsprognos

Den slutkostnadsprognos som presenterades på styrelsemötet i april 2005 slutade på 1.749 Mkr vilket skall ställas mot investeringsbeslutet på 1.780 Mkr.

Den slutkostnadsprognos som nu levereras slutar på 1.740 Mkr inkluderar nu samtliga extraåtgärder för 52 Mkr som presenterades vid styrelsemötet i november till exempel ökade kostnader för iordningställande av livsmedelshallarna, ersättningen till hotellet, extra pålning, omdragning av fjärrkyla, hyra för SKANSKAS lokaler i Skärholmen, utökad styr- och reglerentreprenad mm.

Till den bedömning som nu görs (1.740 Mkr) tillkommer nya åtgärder som ej fanns med i den ursprungliga upphandlingen på totalt 33 Mkr, bland dessa åtgärder återfinns en planerad anläggning för att underlätta för handikappade att handla i Skärholmen, uteservering, en ny parkeringsanläggning, kostnader för att åtgärda betongskador i parkeringshuset och vissa utökade tekniska installationer.

Den osäkerhet som ligger utanför bedömningen ovan är i första hand ökade kostnader för sanering av miljöfarligt byggnadsmaterial, 29 Mkr, vilken visat sig vara mer omfattande än väntat. Dessutom finns en reserv på 5 Mkr för att kunna åtgärda brister i ledningskultvertarna, vilket inte låg med i det ursprungliga projektet.

Slutsatsen blir att totalkostnaden för Skärholmsprojektet blir summan av:

Slutkostnadsprognosen	1.740 Mkr
Ny utökning av projektet	<u>33 Mkr</u>
	1.773 Mkr
Milö saneringar (osäkerhet)	34 Mkr

Det bör noteras att vi var medvetna om att kostnaderna för att hantera miljöfrågorna på ett ansvarsfullt sätt inte inkluderades i den ursprungliga ramen 1.780 Mkr där enbart PCB-sanering för 7 Mkr ingick.

Utöver detta finns en viss osäkerhet för kostnader som kan uppstå om vi tvingas forcera arbetena eller om saneringsarbetena kräver mer omflyttningar än vad vi räknat med. Markförvärvet är en separat fråga som ej ingår i denna bedömning.

Lönsamhet

Inför beslutet på styrelsemötet i april 2005 presenterades driftnettutvecklingen som låg till grund för lönsamhetsbedömningen dessa tal har nu analyserats i tabellen nedan.

PER 2005-04

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Hyror	128,5	150,8	200,1	272,3	296,5	306,3
Drift+admi	-48,7	-51	-54,4	-55,7	-57,4	-58,9
Fast skatt	-10,5	-11,9	-13,3	-14,9	-15,5	-15,8
Tomträtt	-12,3	-12,2	-17,8	-20,6	-21,3	-21,3
DRIFTNETTO	57	75,7	114,6	181,1	202,3	210,3

PER 2006-04

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Hyror	130,7	135,4	196,6	269,9	302,9	314,2
Drift+admi	-50,9	-52	-59,1	-60,1	-61,5	-62,5
Fast skatt	-10,4	-10,4	-13,3	-14,9	-15,5	-15,8
Tomträtt	-12,4	0	0	0	0	0
DRIFTNETTO	57	73	124,2	194,9	225,9	235,9

Differens mellan bedömningarna från april 2005 till april 2006

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Hyror	2,2	-15,4	-3,5	-2,4	6,4	7,9
Drift+admi	-2,2	-1	-4,7	-4,4	-4,1	-3,6
Fast skatt	0,1	1,5	0	0	0	0
tomträtt	-0,1	12,2	17,8	20,6	21,3	21,3
DRIFTNETTO	0,0	-2,7	9,6	13,8	23,6	25,6
Efter korrigering markköp	0,1	-14,9	-8,2	-6,8	2,3	4,3

Bedömningen av intäkter och kostnader kan sammanfattas i följande punkter:

- Hyrorna då projektet färdigställts 2010 ligger 3% högre än den förra bedömningen.
- Driftkostnaderna har varit för lågt bedömda ca 4 Mkr/ år (detta motsvarar ca 1/3 av det belopp som hyrorna ökar med 2010)
- Hyrorna under ombyggnadsperioden är ca 30 Mkr lägre än den tidigare bedömningen under perioden 2006-2008 (ett förhållande som har hanterats i budget och treårsplan)

Slutsatserna blir följande:

- Värdet av fastigheten då projektet är helt färdigställt 2009 blir högre än vad vi tidigare bedömt. Sannolikt en förbättring av storleksordningen 70 – 100 Mkr.
- Under ombyggnadstiden kommer CentrumKompaniet att leverera ett något sämre resultat till Stadshus AB. Detta är redan beaktat i bolagets budget för 2006 och i treårsplanen för 2007-2009. Skärholmens bidrag till CentrumKompaniets resultat för perioden 2006-2008 förväntas bli sammanlagt ca 30 Mkr lägre än den bedömning som gjordes under våren 2005.

För att bedöma lönsamheten tillkommer två faktorer dels det totala investeringsbeloppet, dels en nuvärdesberäkning av framtida driftnetton och nuvärde av restvärdet för fastigheterna det år kalkylen slutar, i Skärholmsprojektet år 2010.

Beträffande det totala investeringsbeloppet så ligger vi i nivå med den ursprungliga bedömningen 1.780 Mkr trots att vi lyckats väva in mer åtgärder än vad som ursprungligen låg med i kalkylen. Det blir en lång lista men det räcker med några exempel; utbyte av samtliga hissar, hantering av betongsskador i garaget, ökade kostnader för iordningställande av livsmedelshallarna, ersättningen till hotellet, extra pålning, omdragning av fjärrkyla, utökad styr- och reglerentreprenad handikappanläggning mm. Enbart extra insatser för att sanera samliga miljöproblem kan idag leda till att projektkalkylen överskrids med 1-2%. Detta var en fråga som togs upp i samband med starten av projektet och som nu börjar bli kalkylerbar. Investeringskostnaden skall ställas mot summan av nuvärdet av driftnettona fram till sluttidpunkten för kalkylen och nuvärdet av fastigheternas restvärde. Vi konstaterar att lönsamhetskalkylen förbättrats med 530 Mkr mellan april 2004 och april 2005, detta belopp skall dock minskas med 375 Mkr som utgör ersättningen till Staden för markförvärvet. Den nya bedömningen är med andra ord 155 Mkr bättre än den vi gjorde för ett år sedan. Vi har i våra bedömningar valt att behålla den ursprungliga kalkyltidpunkten 2004/2005. Skulle vi istället välja en senare kalkyltidpunkt så förbättras lönsamhetskalkylen betydligt.

Kommentarer till den andra kvalitetssäkring som gjorts av Öhrlings i november 2005

Inför det ursprungliga investeringsbeslutet gjordes en genomgång av projektet av ett team från Öhrlings PricewaterhouseCoopers i avsikt att kvalitetssäkra projektet.

Under hösten 2005 gjordes en förnyad analys som presenterades på ett separat möte med styrelsen, företrädare för moderbolaget och bolagets revisorer den 16 december.

Vi har åter följt upp rapporten daterad 2005-12-07 och finner att den osäkerhet som fanns då rapporten skrevs underhand har minskat.

Slutsatser

Alla ekonomiska faktorer som vi gått igenom är positiva med några få undantag. Dessa undantag är kopplade till lägre hyror i temporära lokaler under ombyggnadsfasen och för lågt kalkylerade driftkostnader. Dessa frågor är beaktade i lönsamhetsbedömningen men har hanterats resultatmässigt i bolagets budget och 3-årsplan.

För närvarande räknar vi med att projektet totalt kommer att uppgå till 1.773 Mkr, vilket motsvaras av en slutkostnadsbedömning på 1.740 Mkr och tillkommande arbeten

som har / kommer att beställts för totalt 33 Mkr. I summan 1.773 ingår totalt extraarbeten på 85 Mkr.

Osäkerheten är utökade saneringsarbeten kopplade till miljöfrågor som kan tillkomma med uppskattningsvis 34 Mkr.

Lönsamhetsbedömningen per april 2006 är ca 150 Mkr bättre än den bedömning som gjorde i april 2005. Detta ger ekonomiskt utrymme för att fullfölja miljöarbetet.

Totalt sett ligger man bra till i projektet med omförhandlingar och nyuthyrningar. Trots den goda bilden är det nödvändigt att sätta in mer resurser för att kunna lämna besked tidigare till entreprenören för att denne inte skall hindras i projekteringsfasen.

De risker som Öhrlings ursprungligen pekade ut i sin analys av styrningen av projektet har hanterats på ett bra sätt av projektledningen, vilket kom fram vid genomgången den 16 december med styrelsen och revisorerna.

Optionerna avseende SKANSKAS del i etapp 3 (huvuddelarna 7, 8, 12 och 13) är prissatta till 480 Mkr. Övriga delar som projektledning, hyresgästanpassningar och evakuerings-kostnader mm som sammanhänger med denna etapp är kalkylerade till 143 Mkr.

Dessa belopp är hämtade från entreprenadavtalet och den ursprungliga projektbudgeten på 1.780 Mkr.

Förslag till beslut:

styrelsen beslutar att fullfölja Skärholmsprojektet genom att beställa de återstående optionerna från SKANSKA avseende huvuddelarna 7,8,12 och 13.

Stockholm 2006-04-10

Christer Osslind

Thomas Persson