

Stockholms Stadshus AB

Uppföljning av Vällingby Centrum*

Statusrapportering 10 mars 2006

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

*connectedthinking

Bakgrund

Svenska Bostäders styrelse fattade i juni 2003 beslut om att genomföra en genomgripande förnyelse av Vällingby Centrum. Alla befintliga byggnader kommer att beröras av mer eller mindre omfattande ombyggnader. Med de nya byggnaderna kommer ytorna i centrum nästan att fördubblas och antalet parkeringsplatser att tredubblas. Torg, centrumstråk och gator renoveras alternativt byggs nya. För allmänna ytor delas genomförandet med Stockholms gatu- och fastighetskontor enligt särskild överenskommelse.

Den totala investeringskostnaden för projektet är beräknades vid genomförandebeslut 2003-06-05 till 2 812 Mkr inklusive bokfört värde på ingående fastigheter.

Tidigare genomgångar av projektet har utförts under våren och hösten 2004.

Kritiska händelser i projektet

Sedan föregående genomgång har bland annat följande händelser påverkat projektet:

- Genomgripande revidering av huvudtidplanen
 - Återinvigning framflyttad till mars 2008
- Revidering av budget
 - Kostnader för försening
 - Programändringar med ökade investeringskostnader
 - Tillkommande underhållsåtgärder
- Uppdaterad avkastningskalkyl
 - Nytecknade hyreskontrakt och justering av vissa övriga intäkter
 - Sänkt direktavkastningskrav vid restvärdeberäkning
 - Framflyttad värdetidpunkt

Utgångspunkter för uppföljningen

Som utgångspunkt för uppföljningen används upprättad projektplan, fastställd av ägargruppen 15 februari 2006. Denna projektplan är tillämplig för allt arbete och alla ansvarsområden i förnyelseprojektet Vällingby Centrum.

Inom ramen för uppföljningen följer vi upp ett urval av relevanta avsnitt i Projektplanen som bedöms relevanta för att belysa risker och möjligheter med avseende på projektets investeringskalkyl, exempelvis Omfattning och genomförande, Ekonomistyrning och Kvalitetsstyrning.

Svenska Bostäders styrelse uppdrog även den 8 december 2005 åt VD att redovisa en ”analys samt förslag på eventuella åtgärder som kan vidtas för att säkra ekonomin i Vällingby Centrum-projektet”. Vår genomgång koordineras med och omfattar även vidtagna åtgärder inom ramen för detta uppdrag.

Vårt uppdrag

Mot bakgrund av projektets storlek och komplexitet önskar Stockholms Stadshus AB genomföra en förnyad projektgranskning med syfte att belysa:

- Relevans och rimlighet i underliggande ekonomiska kalkyler (intäkter och kostnader)
- Löpande uppföljning och kontroll i projektet
- Risker och möjligheter i projektet samt möjlig inverkan på projektets totalkostnad

Resultat av uppföljningen

Identifiering av förekommande och kvarvarande risker och möjligheter i projektet vad avser:

- Typer av risker/möjligheter?
- Var i projektet förekommer risker/möjligheter?
- Hur stor ekonomisk påverkan kan riskerna/möjligheterna innebära?
- När i projektet förekommer riskerna/möjligheterna (riskkurva)?
- Vad kan göras för att eliminera/realisera risker och möjligheter?

En jämförande analys genomförs av ursprunglig avkastningskalkyl, PM2, och nu aktuell avkastningskalkyl. Analysen syftar till visa budgetförändringar nedbrutet på fastighetsnivå för intäkter/värde och investeringar. Analysen belyser olika risker som minskat, exempelvis andelen tecknade långsiktiga hyreskontrakt och fakturerade projektkostnader.

Status

Informationsinsamling och inledande analyser har påbörjats. I övrigt anpassas genomförandet av projektgenomgången till framtagande av uppdaterad investeringskalkyl för projektet (PM7) med anledning av det interna uppdraget från Svenska Bostäders styrelse 8 december 2005.

Beräknad tidpunkt för slutrapport för uppdraget är slutet av april 2006.

Öhrlings

PRICewaterhouseCOOPERS 