

Torbjörn Johansson
08-508 291 39

Redovisning avseende Vällingby Centrums förnyelse

Förslag till beslut

Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. godkänna redovisningen avseende Vällingby Centrums förnyelse,
2. uppdra åt Svenska bostäders styrelse att uppta diskussioner med markkontoret om förvärv av marken i Vällingby centrum.

Stockholm som ovan

Bosse Sundling

Torbjörn Johansson

Bakgrund

Svenska Bostäder presenterade våren 2001 en framtidsbild för hela Vällingby. Förnyelseprojektet har påbörjats efter en rad beslut i Svenska Bostäders styrelse, varav det första investeringsbeslutet togs den 6 juni 2003. Vid koncernstyrelsens sammanträde den 2 februari 2004 beslutades att uppdra åt koncernledningen att följa projektet och fortlöpande återkomma med redovisning av detsamma vilket har skett vid koncernstyrelsens sammanträden 2004-03-22, 2004-06-11, 2004-10-25, 2005-05-02 och 2005-12-12. Den senaste uppföljningen av förnyelseprojektet i Vällingby C redovisades i koncernstyrelsen den 27 mars 2006.

Svenska Bostäders vd fick i december 2005 uppdrag av Svenska Bostäders styrelse att redovisa en analys av ekonomin och riskerna i förnyelseprojektet Vällingby Centrum. En sådan analys har genomförts och presenterats på bolagets styrelsemöte 2006-05-02 (*bilaga 1*).

Stockholms Stadshus AB har parallellt med genomförandet av Svenska Bostäders analys genomfört en uppföljning av projektet tillsammans med ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers (*bilaga 2*).

Ärendet

Svenska Bostäders synpunkter

Svenska Bostäders analys har inriktats på slutlig byggkostnad, marknadsbedömningar och hyresintäkter och de risker som finns kvar i projektet.

Sammanfattande slutsatser av projektanalysen:

- Vällingby Centrum har goda förutsättningar att leva upp till de mål som satts upp för förnyelsen. Vällingby Centrum kommer att bli ett av Storstockholms största köpcentrum med ett starkt innehåll och unik miljö positiv för hela Västerort. Kombinationen av trevlig stadskärna och bekvämt köpcentrum bedöms bli framgångsrik. Centrum får ökad konkurrenskraft och den tidigare nedåtgående spiralen för centrum bryts.
- Detaljhandelsmarknaden har utvecklats mer positivt än väntat sedan det första förnyelsebeslutet togs i juni 2002. En försiktigare utveckling av detaljhandelsomsättningen har antagits framöver. Hyresgästerna bedöms komma kunna betala överenskomna och kalkylerade hyror långsiktigt. Nordplan redovisar dock i sin second opinion risk för att hyrorna kan vara aningen för höga. Centrums attraktivitet i form av utbud, tillgänglighet och utformning bedöms emellertid vara så attraktivt att förutsatta omsättningssiffror kan uppnås.
- Cushman & Wakefield har bedömt externa investerares direktavkastningskrav för centrumfastigheter till 5,5 - 6 %, vilket stämmer med projektets antagande om ett avkastningskrav om 5,8 %. Bedömningarna verifieras av konsultföretaget DTZ. Om även marken skulle ägas av Svenska Bostäder i stället för som nu vara upplåten med tomträtt, bedömer Cushman & Wakefield att marknaden sänker sitt avkastningskrav med 0,5 procentenheter.
- En av Vällingby Centrums tillgångar är stadskärne- och utomhusmiljön. Den yttre miljön måste dock skötas väsentligt bättre än vad som hittills skett under stadens ledning för att centrumkonceptet skall fungera och fastighetsvärdet säkras.
- 75-80 % av investeringarna är i dag upphandlade och ca 40 % av investeringsvolymen är genomförd. Cirka två års genomförandetid återstår.
- De ökning av investeringskostnaden, som tidigare redovisats för styrelsen består till största delen av programändringar dvs tillkommande uthyrningsbar yta (385 mnkr) samt effekter av detaljplaneförändringen (230 mnkr). För ännu ej genomförda investeringar bedöms den sammanlagda maximala risken för ytterligare ökning av investeringskostnaderna till 230 mnkr. Projektledningen prioriterar åtgärder för att minimera riskerna, men detta belopp föreslås inrättas som en projektreserv inom Svenska Bostäder med möjlighet att disponeras efter särskild prövning av företags VD.

- En detaljhandels- och affärsutvecklingskompetent ledning av Vällingby Centrum och Modevaruhuset behöver säkerställas. Centrumchef rekryteras för närvarande och modevaruhuschef kommer att rekryteras under 2007.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers synpunkter

ÖPWC arbete har innefattat en granskning av de bedömningar och slutsatser som gjorts i Svenska Bostäders egen analys. Konsulternas iakttagelser med rekommendationer till åtgärder redovisas närmare i rapporten. Av rapporten framgår att projektledningen bör beakta vissa synpunkter.

De huvudsakliga synpunkterna från rapporten är följande:

- Rutin för förändringar i projektet bedöms i stort fungera enligt projektplanen. Dock bör säkerställas att samtliga förändringsanmälningar är kompletta och undertecknade.
- Bedömd totalkostnad för byggprojektet uppgår till 2 894 mnkr, varav ca 1 832 mnkr kvarstår att utföra. Utöver risk som ingår i budget har projektet kalkylerat ytterligare ekonomisk risk till 230 mnkr fördelat på ca 95 mnkr för programförändringar och ca 130 mnkr på riskerade komplikationer i genomförandet samt index. Kalkylerad risk exklusive programförändringar motsvarar ca 7 %, vilket är i linje med tidigare antagna riskschabloner.
- En uppdatering av marknadsanalysen har genomförts i samband med upprättande av aktuell avkastningskalkyl av Centrumutveckling och Nordplan. Resultaten av uppdateringen av marknadsanalysen visar att marknadsförutsättningarna är minst i nivå med tidigare bedömningar.
- Projektets avkastningskalkyl redovisar projektets budgeterade intäkter, kostnader och avkastning/internränta. Avkastningskalkylen är komplex och svår att överblicka.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningens bedömer att riskerna i projektet belysts och hanterats på ett allt väsentligt tillfredsställande sätt. Bolaget har beaktat de synpunkter och rekommendationer som tidigare kommit fram vid Öhrlings PriceWaterhouse granskning av projektet. Lönsamheten i projektet får anses vara god. Koncernledningen vill framhålla att projektets och bolagets ledning synes ha rimlig kontroll och uppföljning.

Koncernledningen vill betona att även om projektet framskrider planenligt och hålls under god kontroll av projekt- och bolagsledning föreligger det alltid risker med stora projekt som pågår under flera år. Enbart tiden gör att olika ingående förhållanden kan förändras såsom räntor, konjunktur, marknadsförutsättningar mm.

Uppföljningen visar att projektet i sin helhet skulle stärkas av att Svenska Bostäder skaffar sig full rådgivning över marken inom projektet. Därtill skulle projektets ekonomi stärkas. Koncernledningen föreslår därför att all mark i Vällingby Centrum överförs till Svenska Bostäder. Detta har exempelvis redan beslutats i stadens andra stora centrumprojekt Skärholmen.

Koncernledningen kommer att fortsätta följa projektet och fortlöpande rapportera till koncernstyrelsen.

Bilagor

1. Vällingby Centrums förnyelse, redovisning av styrelseuppdrag om översyn av ekonomin - beslut i Svenska Bostäders styrelse 2006-05-02
2. Uppföljning av Vällingby Centrum, 24 april 2006 – Öhrlings PriceWaterhouse