

Susanna Höglund
08-508 297 58

Redovisning avseende Vällingby Centrums förnyelse

Förslag till beslut

Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. godkänna redovisningen avseende Vällingby Centrums förnyelse.

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius

Susanna Höglund

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, 2005-12-12 och 2006-03-27. Den senaste uppföljningen av förnyelseprojektet i Vällingby Centrum redovisades i koncernstyrelsen den 19 juni 2006. Koncernstyrelsen beslutade då att uppdra åt Svenska Bostäders styrelse att uppta diskussioner med markkontoret om förvärv av marken i Vällingby centrum.

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. Därefter har ytterligare en lägesrapport redovisats i bolagets styrelse den 19 december 2006.

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

Ärendet

Svenska Bostäders lägesrapport i sammanfattning

Svenska Bostäders lägesrapport har inriktats på pågående- och kommande arbeten, slutlig byggkostnad och hyresintäkter, uthyrningsläget och det ekonomiska resultatet för projektet.

För närvarande pågår arbeten inom spårområdet för den nya bron över tunnelbanan samt byggnation av Åregaraget och Solursgaraget under Ångermannagatan. När dessa öppnas under våren 2007 påbörjas rivningen av nuvarande parkeringshus som ska ge plats åt ett nytt garage samt tre bostadshus. I mars 2007 påbörjas montering av Modevaruhusets stomme och ombyggnation pågår bl.a. i fastigheterna Kontorsskylten 6 och 8.

”Svävande taket” invigdes i oktober 2006 och markbeläggningen i centrum är i huvudsak färdig.

Projektets slutkostnadsprognos bedöms till 2 948 mnkr vilket är 54 mnkr över beslutad budget. Den ekonomiska risk som kvarstår har uppskattats till 230 mnkr. Om den behöver ianspråkta, innebär det en total investering om 3 124 mnkr. Av risken bedöms ca 61 mnkr ha inträffat eller kommer sannolikt inträffa. Byggkostnadsutvecklingen och konjunkturläget bedöms för närvarande utgöra de största återstående riskfaktorerna.

Av investeringarna återstår 408 mnkr att upphandla och 69 % av lokalytan är uthyrd.

Redovisade kalkyler anger ett försämrat resultat jämfört med avkastningskalkylen som gjordes maj 2006. Resultatet som nu redovisas uppgår till 103 mnkr vilket är 105 mnkr sämre än tidigare kalkyl. Det försämrade resultatet beror huvudsakligen på lägre hyresintäkter, högre driftskostnader och högre investeringsutgifter för projektet. Projektet kommer enligt analysen fortfarande generera ett positivt resultat.

Utgifterna för markköp har nu inkluderats i kalkylen med ett värde som inte påverkar kalkylen.

Bolagets känslighetsanalys av projektet redovisar att i ett bästa scenario uppgår resultatet till ca 357 mnkr medan om alla risker slår in blir resultatet negativt med ca 291 mnkr.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers synpunkter

ÖPWC:s arbete har innefattat en granskning av de bedömningar och slutsatser som gjorts i Svenska Bostäders redovisning. Konsulternas iakttagelser med rekommendationer till åtgärder redovisas närmare i bilaga 2.

Konsulternas synpunkter är i huvudsak följande:

I redovisningen borde framgå vilka risker som återstår fördelade på delrisk och tid. Andelen upparbetade kostnader saknas i lägesrapporten och det framgår inte hur stor del av de totala hyresintäkterna eller hur många kontrakt som kvarstår att kontraktera

Kalkylerat markpris bedöms som lågt i jämförelse med de priser som noterats på marknaden.

Kalkylens direktavkastningskrav förefaller högt, givet ett nytt, attraktivt köpcentrum med tomt-rättsupplåtelsen avvecklad.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningens bedömer att riskerna i projektet hanterats på ett allt väsentligt tillfredsställande sätt. Bolaget har beaktat de synpunkter och rekommendationer som tidigare kommit fram vid ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers granskning av projektet. Bland annat har ambitionsnivån avseende den kommersiella förvaltningen höjts genom rekrytering av en ny gallerialedning. Koncernledningen vill framhålla att projektets och bolagets ledning synes ha rimlig kontroll och uppföljning av projektet.

Koncernledningen vill betona att även om projektet hålls under god kontroll av projekt- och bolagsledning och en stor del redan handlats upp (ca 85 %) återstår det betydande risker i projektet som även fortsättningsvis bör följas noga. Riskerna gäller konjunktur, konkurrens med omkringliggande centrum, byggkostnadsutveckling samt även prisnivån på markförvärvet.

Uppföljningen visar att uthyrningsläget och upparbetningstakten i projektet bör redovisas tydligare i kommande rapporteringar. Det beräknade marknadspriset i kalkylen bedöms vara i underkant men det kan kompenseras av att direktavkastningskravet som är åsatt projektet är något högt.

Koncernledningen kommer även fortsättningsvis följa projektet och fortlöpande rapportera till koncernstyrelsen.

Bilagor

1. Vällingby Centrums förnyelse, lägesrapport i Svenska Bostäders styrelse 2006-12-19
2. Vällingby Centrum, april 2007 – kommentarer till lägesrapport – ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers