



Christer Danielsson

Tillhör punkt 14 på dagordningen
till styrelsesammanträde med
AB Svenska Bostäder 2007-02-22

Till styrelsen

Skrapans ombyggnad och nyproduktion

Svenska Bostäder redovisade projektets framskridande i den senaste lägesrapporten till styrelsen vid styrelsesammanträdet den 15 juni 2006. I denna rapport redovisas dagsläget i projektet.

1. Lägesrapport

1.1 Bygglovsärende

Bygglov beviljades under oktober 2005, fyra månader senare än planerat. Konsekvenser av denna försening behandlas under punkterna Produktion, Tidplan och Projektets ekonomi.

1.2 Fastighetsbildning

Fastighetsbildningen är avslutad och förhandlingar pågår med Vasakronan kring servitut för gemensamhetsanläggningar såsom lastkajer, miljöstation mm.

1.3 Projektering

Projekteringen av bygghandlingar är i stort sett avslutad. Projektering avseende arbeten för hyresgästanpassningar pågår och kommer att fortgå vartefter hyrestecknande för butiker och kontor genomförs. Takten på uthyrningsarbetet har medfört en viss eftersläpning av projektets ritningsleveranser.

1.4 Upphandling

Skanskas upphandling av underentreprenörer pågår och idag är ca 80 % av den rörliga delen kontrakterad. Med mindre variationer är upphandlingsresultatet i nivå med det budgeterade. Upphandlingsarbetet har varit omfattande med tanke på projektets komplexitet med bostäder, kontor, butiker mm. Därtill kommer upphandling av hyresgästanpassningar som sker via tilläggsbeställningar till Skanska.

1.5 Produktion

Produktionen av studentbostäder går bra och stomkomplettering samt rumsbildning pågår i nybyggnaden. Produktionen av kontoren och Gallerians arbeten släpar något på kopplingen till uthyrningsarbetet och de efterföljande hyresgästpassningarna.

Samverkan med generalentreprenören fungerar bra och mer detaljerade tidplaner har upprättats för en bättre tidsstyrning av produktionen.

Generalentreprenören har tidigare anmält hinder avseende försenat bygglov. Arbetet pågår för att säkerställa färdigställandetiden.

1.6 Tidplan

Det fyra månader försenade bygglovet i kombination med en utdragen uthyrning av de kommersiella lokalerna gör att tidplanen är pressad för dessa delar. Övriga delar av projektet följer uppgjorda planer. Uthyrningsarbetet pågår fortfarande och hyresgästpassningarnas omfattning är inte klarlagd, detta gör att störningar i produktionen befaras. Målet kvarstår att innehålla den ursprungliga sluttiden då fastigheten helt inflyttad under 2007.

Idag finns inga tidsmarginaler kvar i projektet, vilket innebär att en ännu noggrannare tidsplanering och uppföljning erfordras. Gallerian är den största risken avseende tider, då cirka 36 hyresgäster skall få tillträde i etapper fr.o.m. maj för att inreda sina lokaler. Planering och samordning av dessa arbeten är synnerligen viktig, varför vi redan idag har påbörjat denna planering.

1.7 Bostäder

Uthyrning av studentbostäder kommer att påbörjas inom Svenska Bostäder under våren 2007 efter det att hyran fastställts genom förhandling med hyresgästföreningen.

Länsstyrelsen har beslutat att bevilja investeringsbidrag och preliminärt investeringsstimulansbidrag fullt ut medan räntebidraget är reducerat på grund av nya bestämmelser.

Visningslägenheter för studenter som iordningställdes till pressvisningen 2006-03-30 är fortfarande av stort intresse och många studiebesök genomförs.

1.8 Kommersiella lokaler

Uthyrningsarbetet för butiker pågår och i dagsläget är ca 75 % av butikernas area kontrakterad, motsvarande 27 hyreskontrakt. Ahlbom, känd restauratör, är kontrakterad och förhyr ca 800 m². De flesta tecknade kontrakt och hyror är i nivå med tidigare bedömningar men några av de återstående butiksytorna kan bli svåra att hyra ut till budgeterad nivå.

En omorganisation inom Svenska Bostäder medför en förändring i den organisation som tidigare formats med uppgift att driva galleriafrågor d v s agera beställare/hyresgäst för gallerians ledning och drift. Affärsområdeschefen för Vällingby Centrum ansvarar för bemanning och drift av de kommersiella delarna.

Uthyrning av kontorslokaler har gått bra, ca 84 % är uthyrt. Nutek är kontrakterad för hela lågdelen om ca 4 600 m2 inklusive arkiv och Björn Borg AB hyr fem av tolv flyglar i högdelen. I dagsläget pågår förhandlingar med ett antal hyresgäster och intresset för högdelen är stort.

1.9 Information och kommunikation

Designmanualen för Gallerian har bearbetats och vidareutvecklats. Tankar börjar formas av gallerialedningen kring invigning och marknadsföring av Skrapan, varumärket m.m.

2.0 Riskanalys

Svenska Bostäders VD har genomfört en riskanalys för projektet. Syftet var att bedöma om det krävs ytterligare åtgärder för att så långt som möjligt eliminera risker.

Redovisad ekonomi i denna lägesrapport utgår från tidigare rapporters redovisning men är anpassad till riskanalysens resultat.

Riskanalysen sammanfattar situationen för Skrapan enligt följande:
Svenska Bostäder bedömer att Skrapanprojektet sammantaget har goda förutsättningar att överträffa de förväntningar som fanns vid investeringstillfället. Den viktigaste åtgärden för att minimera riskerna i projektet är att tillse att förvaltningen sköts på ett sådant sätt att de goda kommersiella förutsättningarna tas tillvara maximalt.

2. Projektets ekonomi

2.1 Projektkostnader

Projektkostnader och intäkter Skrapan

Investeringsbeslut	2005			
Kostnads-/Intäktsläge, mkr	2005	Prognos	2007	Notering
Entreprenadkostnader	650		730	<i>Se Hyresgästanpassningar och programändringar</i>
Byggherrekostnader inkl. projektering, myndighetsavg. Moms mm	280		292	
<i>Summa</i>	<i>930</i>		<i>1022</i>	

<i>Index t.o.m. 2007</i>	40	58	<i>Se Kostnadsutveckling, index</i>
<i>Försenat bygglov och produktionsstart</i>		20	<i>Se Kostnadskonsekvenser, hinder</i>
<i>Summa</i>	970	1 100	
<i>Räntebidrag</i>	1,9	1,1	<i>Se Räntebidrag och investerings-</i>
<i>Investeringsbidrag, stimulans</i>	45,1	56,4	<i>och investeringstimulansbidrag</i>

	Prognos	
	2005	2007
Hysesintäkter, mkr		
Bostäder	28,3	28,9
Garage	0,9	1,4
Kontor	17	22,1
Butiker	28,3	29,1
<i>Summa</i>	74,5	81,5

Driftkostnader, mkr	2005	Prognos 2007	Notering
Bostäder	6,25	6,5	
Garage	0,36	0,37	
Kontor	0,88	1,00	
Butiker	2,35	2,43	
Vakanser	3	3	Butiker, kontor & studentbostäder
Räntebidrag	-1,9	-1,1	
<i>Totalt</i>	10,9	12,2	
Driftnetto	63,6	69,3	
Ränta	35,4	38,1	Ränta: 4 % på 930-45,1 respektive 3,65 på 1100-56,4
Avskrivning	20	23,1	Bokförtvärde: 114+930-45,1 mkr respektive 114+1100-56,4 mkr
Summa, mkr	8,2	8,1	

Förutsättningar 2005 :

- Projektkostnaden utgår från kostnadsläget januari 2005.
- Hysesintäkter och driftkostnader utgår från kostnadsläge mars 2005 helår.
- Lokalhyresintäkterna utgår från en bedömd hyresnivå vid kontraktstecknande exkl. rabatter för lokaler.
- Räntebidrag och investeringsbidrag, investeringsstimulans erhålls.
- Räntenivån antas till 4 %.
- Hyresgäst Anpassningar, utöver hyreskontraktens gränsdragningslistor för kommersiella lokaler, kommer att betalas av hyresgästen som engångshyra eller hyrestillägg. För dessa kostnader finns ingen särskild budget.

Förutsättningar Prognos 2007:

- Projektkostnaden utgår från kostnadsläget januari 2005 och verklig indexutveckling till sep 2006 är 18 Mkr högre än tidigare bedömning och ingår i det kompletterande investeringsbeslutet..

- Hyresintäkter och driftskostnader utgår från kostnadsläge mars 2005 helår och en indexutveckling till färdigställandet under 2007.
- Lokalhyresintäkterna utgår från kontrakterade hyresnivåer exkl. rabatter för lokaler och en indexutveckling till färdigställandet..
- Räntebidraget är reducerat och investeringsbidrag, investeringsstimulans erhålls.
- Räntenivån antas till 3,65 %.
- Hyresgästanpassningar och programändringar är budgeterade till 92 Mkr och ingår i det kompletterande investeringsbeslutet.
- Kostnadskonsekvensen av det försenade bygglovet och därmed produktionsstarten har bedömts till ca 20 Mkr och ingår i det kompletterande investeringsbeslutet.

Kostnadskonsekvenser av anmälda hinder

Kostnadskonsekvenserna på grund av anmälda hinder är medräknade fram till idag och bedöms till ca 20 Mkr. Exempel på konsekvenser är kortare produktionstid, mindre tid till konkurrensutsättning vid upphandling av entreprenader, mer resurser för samordning då arbeten bedrivs parallellt mm.

Förslag: Styrelsen beslutar att utöka/komplettera tidigare fattat investeringsbeslutet om totalt 970 Mkr med 20 Mkr mot bakgrund av fyra månaders försenat bygglov och en månads försenad produktionsstart.

Kostnadsutveckling, index

Initialt gjordes en bedömning av projektets indexutveckling och i investeringsbeslutet uppgår index till 40 Mkr. Indexutvecklingen från budgetens prisläge januari 2005 till och med september 2006 är ca 58 Mkr. Indexutvecklingen för entreprenadkostnaden är baserad på entreprenadindex E84 och för Byggherrekostnaden exklusive moms baseras på Faktorprisindex K84.

Förslag: Styrelsen beslutar att utöka/komplettera tidigare fattat investeringsbeslutet om totalt 970 Mkr med 18 Mkr mot bakgrund av faktisk indexutveckling på marknaden.

Hyresgästanpassningar och programförändringar

Budget för projektering och produktion av hyresgästanpassningar och programändringar för kommersiella lokaler, utöver Baslokal, ingår ej i investeringsbeslutet. Projektering av dessa delar pågår och vartefter så blir produktionskostnaden känd.

Idag uppskattas kostnaden för hyresgästanpassningar och programändringar till 92 Mkr inkl. Byggherrekostnader.

Den ökade kostnaden för genomförande av hyresgästanpassningar och programändringar balanseras till stor del av den ökade hyresintäkten. Kostnaden respektive intäkten baseras på förändringar i hyreskontraktet i förhållande till Baslokalen.

Vissa delar av hyresgästanpassningar och programändringar har dock påbörjats i form av hissar, entréer och konferenslokal plan 30-31 för att få en bättre helhetslösning av de kommersiella delarna.

Förslag: Styrelsen beslutar att utöka/komplettera tidigare fattat investeringsbeslutet om totalt 970 Mkr med 92 Mkr för genomförande av projektets hyresgästanpassningar.

Sammanfattning

Hyresintäkterna för Gallerian är något lägre samt driftkostnaderna något högre än tidigare bedömningar. I övrigt har den uthyrbara ytan ökat med drygt 1 000 m² för den kommersiella delen och som till viss del kompenserar de lägre hyresintäkterna för Gallerian. Utöver detta har indexutvecklingen varit större än väntat och kostnadskonsekvenserna av försenat bygglov och produktionsstart har bedömts.. Detta ger projektet en något sämre ekonomi. Beaktar man tilläggsinvesteringen på 130 Mkr i kombination med rådande ekonomiska förutsättningar pekar projektet mot ett ekonomiskt utfall som är bättre än vid det ursprungliga investeringstillfället, se avkastningskalkyl nedan.

2.2 Synpunkter på projektets ekonomi

Räntebidrag och Investerings- och stimulansbidrag

Länsstyrelsen har beslutat att bevilja investeringsbidrag och preliminärt investeringsstimulansbidrag fullt ut. Räntebidraget har däremot reducerats på grund av nya regler.

Avkastningsanalys

Tabellen nedan visas resultatet för ursprunglig avkastningskalkylen och prognos för 2007 inklusive indexutveckling och hyresgästanpassningar.

Nedanstående kalkyl innebär inga ytterligare kostnader för Svenska Bostäder utöver den nedskrivning som skedde i samband med förvärvet 2003.

	mar-05	Prognos 2007 inkl. index & hyresgästanpassningar
Total yta, kvm	31 500	32 500
Hyresintäkter brutto år 1, Mkr	74,5	81,5
Hyresrabatter år 1, Mkr	5,7	5,3
Driftnetto år 1, Mkr	58,1	62,9
Avkastningsvärde, Mkr	1 105	1 388

Ingångsvärde, Mkr	114	114
Investering, Mkr	930	1100
Inv. bidrag & stimulans	45,1	56,4
Investeringsresultat, Mkr	106,1	230
Internränta, %	8,9 %	9,3 %

Kalkylförutsättningar

Kalkylränta	7,50 %	6,86 %
Direktavkastningskrav på restvärde år 10	5,60 %	4,76 %
Kalkylperiod	2007-2016	2007-2016

Direktavkastningskravet sattes ursprungligen till 5,6 % efter proportionering av driftsnetton för bostäder respektive kommersiella lokaler, idag är kravet 4,76 %.

Kalkylräntan sattes ursprungligen till 7,5 %, idag är kravet 6,86 %.

Risikanslysens bedömning av direktavkastningskrav ligger mellan 4,65 och 4,8 % och motsvarande intervall för kalkylräntan bedöms vara mellan 6,0 och 6,8 %.

Känslighetsanalys

För att illustrera olika faktorerens betydelse för kalkylens resultat har en känslighetsanalys gjorts.

Resultatet baseras på kolumnen ”Prognos 2007 inkl. index & hyresgästpassningar” och redovisas i nedanstående tabell.

Resultatpåverkande faktorer	Förändring	Påverkan på investeringsresultat, Mkr	Investeringsresultat, Mkr	Internränta %
Hyresintäkter	+ 5 %	84,9	315,1	10,1
	-5 %	-84,9	145	8,7
Investering exkl. ingångsvärde	+ 5 %	-52,2	178	8,7
	-5 %	+52,2	282	9,9
Kalkylränta (6,86 %)	+ 0,5 % ¹⁾	-52	178,2	9,3
	- 0,5 % ¹⁾	54,5	284,7	9,3
Direktavkastningskrav (4,76%)	+ 0,5 % ¹⁾	-82,2	147,7	8,5
	- 0,5 % ¹⁾	102,2	332,4	10,2

1) Avser procentenheter

Man kan se att inom hela känslighetsanalysens spann pekar alla investeringsresultatet på ett positivt utfall från ett investeringsresultat om 145 mkr och uppåt..

Redovisningen ovan bör ses som ett antal exempel.

3. Förslag till beslut

Med hänvisning till ovanstående hemställas att styrelsen beslutar

att utöka/komplettera tidigare fattat investeringsbeslutet om totalt 970 Mkr med 18 Mkr mot bakgrund av faktisk indexutveckling på marknaden.

att utöka/komplettera tidigare fattat investeringsbeslutet om totalt 970 Mkr med 20 Mkr för merkostnader p g a försenat bygglov och försenad produktionsstart.

att utöka/komplettera tidigare fattat investeringsbeslutet om totalt 970 Mkr med 92 Mkr för genomförande av projektets hyresgästanpassningar.

samt att godkänna rapporten.

Vällingby den 8 februari 2007

Göran Wendel

Roland Nilsson