

Susanna Höglund
08-508 29 758

Lägesrapport avseende ombyggnad och nyproduktion i kv. Gamen 12 (Studentskrapan)

Förslag till beslut

Koncernstyrelsen föreslås besluta

att godkänna lägesrapport om Studentskrapans ombyggnad och nyproduktion.

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius

Susanna Höglund

Bakgrund

Den 29 december 2003 förvärvade AB Svenska Bostäder den s.k. Skatteskrapan enligt fullmäktiges beslut och efter beslut av bolagsstämman. Fullmäktiges beslut syftade till att skapa boende för ca 600 studenter och att tillskapa kommersiella ytor. Inom fastigheten sker även tillbyggnad och nyproduktion av bostäder. Projektet har kontinuerligt redovisats för bolagets styrelse och koncernledningen. Den senaste lägesrapporten till bolagets styrelse presenterades den 22 februari 2007.

Koncernledningen har i uppdrag att kontinuerligt följa projektet med ombyggnad och nyproduktion. I detta ärende ges en förnyad lägesredovisning för projektet.

Svenska Bostäders lägesrapport i sammanfattning

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

Pågående arbeten

För närvarande pågår förhandlingar med Vasakronan avseende servitut för gemensamhetsanläggningar såsom lastkajer, miljöstationer m.m. Återstående projektering avser främst hyresgästanpassningar och fortgår i takt med uthyrningsarbetet.

Upphandling av underentreprenörer till Skanska pågår och ca 80% är upphandlat. Resultatet av upphandlingen ligger i nivå med det budgeterade. Utöver detta tillkommer upphandling av hyresgästanpassningar. Produktionen av studentbostäder följer planen men produktionen av kontor och galleria är något försenat för att anpassas till uthyrningsarbetet. Detaljerade tidplaner har upprättats för att klara tidplanen trots förseningen med bygglovet på fyra månader. Hyresgästanpassningarna kan medföra störningar i produktionen men målet att fastigheten skall vara helt inflyttad under 2007 kvarstår.

Uthyrning

Studentbostäderna kommer hyras ut under våren 2007, efter det att hyran förhandlats med hyresgästföreningen. Länsstyrelsen har beviljat investeringsbidrag och investeringsstimulansbidrag men räntebidraget minskar p.g.a. nya bestämmelser.

Av butikernas areor är 75% kontrakterade, motsvarande 27 kontrakt. De flesta kontrakten motsvarar tidigare bedömda hyresnivåer men vissa återstående ytor kan medföra problem att hyra ut på budgeterade hyresnivåer. Affärsområdeschefen för Vällingby centrum skall ansvara för bemanning och drift av de kommersiella delarna.

Kontorslokalerna är uthyrda till 84%. NUTEK hyr 4600 kvm i låghusdelen och Björn Borg AB hyr nästan hälften av ytorna i höghusdelen.

Projektets ekonomi

Lägesrapporten indikerar att entreprenad och byggherrekostnaderna ökat med 92 mnkr främst p.g.a. hyresgästanpassningar och programändringar. Indexutvecklingen och det försenade bygglovet har medfört fördyringar om 38 mnkr. De totala investeringskostnaderna för projektet bedöms därmed till 1100 mnkr vilket är 130 mnkr högre än den beslutade budgeten. Ränte- och investeringsbidragen bedöms bli ca 10,5 mnkr högre än bedömningen i budget.

Hyres-intäkterna bedöms bli 7 mnkr högre än budget tack vare att projektets uthyrningsbara ytor utökats med ca 1 000 kvm. Driftnettot bedöms öka med 5,7 mnkr. Jämfört med tidigare beslut. Kapitalkostnaderna bedöms dock öka med 5,8 mkr vilket därmed ger ett något försämrat totalt netto.

Avkastningsanalys för projektet ger ett bättre resultat jämfört med kalkylen som gjordes i mars 2005. Resultatet som nu redovisas uppgår till 230 mnkr jämfört 106,1 mnkr i den tidigare kalkylen. Det förbättrade resultatet beror huvudsakligen på det lägre direktavkastningskravet som marknaden för närvarande åsätter den typ av investering som "Skrapan" utgör. Direktavkastningskravet har sänkts från 5,6% till 4,76%.

Känslighetsanalys

För att illustrera olika faktorerers betydelse för kalkylens resultat har en känslighetsanalys gjorts. Hyresintäkterna och investeringsutgifterna har ökats/minskats med 5% och kalkylränta och direktavkastning med 0,5%. Känslighetsanalysens resultat pekar på att samtliga scenarion ger ett positivt resultat som varierar mellan 145-332 mnkr. Störst variationer ger förändring av direktavkastningskravet.

Svenska Bostäders beslut

Svenska bostäders styrelse beslutade utifrån redovisningen utöka tidigare fattat investeringsbeslutet om totalt 970 Mkr med 18 Mkr avseende högre indexutveckling, med 20 Mkr för merkostnader pga. försenat bygglov och försenad produktionsstart samt med 92 Mkr för genomförande av projektets hyresgäst Anpassningar, dvs totalt 130 mnkr.

Risikanalys

Bolaget har anlitat externa konsulter för att genomföra en riskanalys för att bedöma om det krävs ytterligare åtgärder för att eliminera risker. Stadshus AB har samtidigt beslutat göra en riskanalys med Svenska Bostäders riskanalys som grund för granskningen. Riskanalyserna belyser faktorerna, investering, finansiering, marknad/hyror för studentbostäder, galleria och kontor, marknadsvärde/avkastningskrav och förvaltning.

Svenska Bostäders riskanalys kan sammanfattas med att marknadsförutsättningarna för Skrapan är goda. Tack vare en hög efterfrågan på fastighetsmarknaden i Stockholm med låga avkastningskrav ger projektet ett resultat som överträffar förväntningarna vid investeringsbeslutet. Den viktigaste åtgärden för att minimera riskerna är att se till att förvaltningen dimensioneras så att de kommersiella förutsättningarna för gallerian säkerställs.

Stadshus ABs analys som genomförts av ÖWPC anger huvudsakligen följande;

Den återstående risken för kontors och bostadsdelarna är låg.

Det är viktigt att uthyrningsarbetet fortgår avseende de återstående butiksytorerna för att gallerians koncept och framtida möjlighet till hyresutveckling skall tillgodoses. Den stora detaljhandelsutbyggnaden som pågår ställer stora krav på en aktiv förvaltning och marknadssatsningar för att Skrapan varaktigt skall förbli ”Söders mest attraktiva galleria”.

Den valda entreprenadformen gör att det finns risk för fördröjningar om projektet i någon del måste forceras eller om det bli andra produktionsstörningar. Den ställer också stora krav på Svenska Bostäders projektorganisation.

Det förbättrade investeringsresultatet jämfört med tidigare redovisningar beror på marknadens sänkta avkastningskrav för fastighetsinvesteringar. Om marknadens avkastningskrav även fortsättningsvis utgör grunden för beräkningen av projektets resultat kan en ökning av avkastningskravet ge en halvering av investeringsresultatet.

Koncernledningens synpunkter

Tack vare en mycket gynnsam marknad för den typ av investeringsprojekt som ”Skrapan” utgör har resultatet avsevärt förbättrats trots de ökade investeringarna. Det är nu mycket viktigt att dessa goda förutsättningar förverkligas genom att även de återstående ytorna hyrs ut till lämpliga hyresgäster för att komplettera konceptet. Kravet på en aktiv förvaltning och

marknadsföring av den ny gallerian har också hörsammats av Svenska Bostäder genom rekrytering av en ny Gallerialedning i samarbete med Vällingby Centrum.

Det bör också poängteras att Svenska Bostäder genom ett projekt som Skrapan erhåller en högre riskexponering mot fastighetsmarknadens och konjunktorens variationer jämfört med i det övriga fastighetsbeståndet.

Bilagor

1. Skrapans ombyggnad och nyproduktion, lägesrapport i Svenska Bostäders styrelse 2007-02-22
2. Skrapan-Utvärdering av ombyggnadsprojekt ur ett riskperspektiv, 21 februari 2007 ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers