

Susanna Höglund
08-508 297 58

Redovisning avseende Vällingby Centrums förnyelse

Förslag till beslut

Koncernstyrelsen föreslås besluta

att godkänna redovisningen avseende Vällingby Centrums förnyelse.

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius

Bakgrund

Svenska Bostäder presenterade våren 2001 en framtidsbild för hela Vällingby. Förnyelseprojektet påbörjades 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 26 mars 2007.

Svenska Bostäders verkställande direktör fick i december 2005 uppdrag av Svenska Bostäders styrelse att redovisa en analys av ekonomin och riskerna i förnyelseprojektet Vällingby Centrum. En sådan analys genomfördes och presenterades på bolagets styrelsemöte 2 maj 2006. Därefter har ytterligare lägesrapporter redovisats i bolagets styrelse den 19 december 2006, 8 maj och 26 augusti 2007.

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, projektets ekonomi, uthyrningsläget och omvärldsanalys.

Förnyelseprojektet är nu i ett slutskede. Butiker längs Ångermannagatan och ovanpå Åregaraget öppnas under hösten 2007 och modevaruhuset invigs i mars 2008. Inflyttning i de nya bostäderna sker därefter under våren 2008 och hösten 2009 (mot Solursparken).

Arbete pågår med etapp 2 av Åregaraget och ovanpåliggande butiker. Modevaruhusets stomme är till stor del färdig och tak och fasadarbeten pågår. Grundläggningsarbeten för etapp 2 av Solursgaraget och ovanpåliggande bostäder pågår.

Det avslutande projektarbetet kommer att fokusera på styrning av ekonomin för återstående investeringar, färdigställande av byggnader och markarbeten, uthyrning av återstående lokaler och marknadsföringsarbete.

För närvarande har hyresavtal omfattande ca 87 % av ytan i köpcentrumet tecknats.

Slutkostnadsprognosen har sedan senaste lägesrapporten reviderats från 2 981 mnkr till 2 987 mnkr och överstiger gällande investeringsbudget (2 894 mnkr) med 93 mnkr. Projektets ägargrupp har godkänt den ökade kostnaden i slutkostnadsprognosen. Endast ca 5 % av projektets upphandlingsvolym återstår att upphandla. Bedömningen om en total ekonomisk risk på 230 mnkr som redovisades i styrelsen den 2 maj 2006 kvarstår. Hittills inträffade och sannolika risker bedöms i dagsläget uppgå till 101 mnkr och har ökat med ca 40 mnkr sedan redovisningen vid årsskiftet 2006/2007.

Ägargruppen har uppdragit åt tidigare anlitate konsulter att uppdatera marknadsanalyser mot bakgrund av dagens konkurrenssituation främst från Bromma Center. Analysen omfattar också marknadsunderlaget för restauranger.

Konsultrapporten från Centrumutveckling ser inget behov av att revidera bedömningen av Vällingby Centrums marknadsandel och inte heller prognoserna för restaurangomsättningen i centrumet.

Nordplan som lämnat second opinion på Centrumutvecklings analyser gör en snarlik bedömning som Centrumutveckling, men är mer positiv när det gäller möjlig och prognostiserad omsättning för detaljhandeln. Nordplan har även anlitat en underkonsult för att göra bedömningen av marknadsunderlaget för restauranger. Slutsatsen är att Vällingby även efter förnyelsen har ett för litet underlag för ett restaurangtorg av nuvarande storlek och man rekommenderar att minska restaurangtorgets ytor samt att saluhallsdelen renodlas. I övrigt anser konsulterna att oaser, enheter om 40-120 kvm, med enklare mat och dryck har de bästa förutsättningarna i Vällingby Centrum.

Slutsatsen av marknadsanalyserna överensstämmer med det arbete som pågår inom Affärsområde Vällingby centrum med att utveckla och anpassa restaurangutbudet där bl.a. de planerade restaurang- och caféytorna i projektet minskats.

Marknadsanalyserna har inte beaktat de nyligen presenterade planerna på en arena och bostäder.

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:

Fortsatt goda marknadsförutsättningar råder för Vällingby men konkurrensen från andra handelsområden har ökat. Vällingby ligger före färdigställandet av flera viktiga konkurrenter vilket ger en möjlighet att vinna kunder. Modevaruhusets mottagande på marknaden är av stor betydelse för centrumets marknadsposition.

Endast marginell del av projektkostnaderna återstår att upphandla. Samma ekonomiska riskbedömning kvarstår genom att utökade och tillkommande risker har balanserats av eliminerade risker. Förvaltningsorganisationen övertar successivt färdigställda projektdelar vilket kan försvåra uppföljningen av projektet som helhet. Förvaltningens driftbudget för 2008 och 2009 kan förväntas innebära lägre hyresintäkter på grund av lägre hyror för kontor och lägre uthyrningsgrad för lager samt högre kostnader för marknadsföring, bevakning, skötsel, taxebundna kostnader och underhåll.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningens bedömer att riskerna i projektet hanterats på ett tillfredsställande sätt. Koncernledningen vill framhålla att projektets och bolagets ledning synes ha rimlig kontroll och uppföljning av projektet och ambitionsnivån avseende den kommande kommersiella förvaltningen har höjts genom rekrytering av en ny gallerialedning. Bolaget har också genomfört en fördjupad konkurrensanalys utifrån tidigare givna kommentarer från uppföljningen.

Även om projektet är i en slutfas återstår det betydande risker i projektet som även fortsättningsvis bör följas noga. Riskerna gäller naturligtvis återstående kostnader i projektet, hyresutveckling, konjunktur, Vällingbys marknadspositionering i konkurrens med omkringliggande centrum, byggkostnadsutveckling, driftsresultatet i förvaltningsskedet m.m.

Koncernledningen vill betona att eftersom projektet närmar sig slutfasen blir förvaltningsskedet alltmer betydande för projektets slutresultat och Vällingby centrumets långsiktiga konkurrenskraft på detaljhandelsmarknaden i västerort. Det är av största vikt att även detta skede prognostiseras på ett realistiskt sätt och förbereds omsorgsfullt. Projektet som helhet måste också bli möjligt att utvärdera med resultat från förvaltningsskedet inkluderat.

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

Bilagor

1. Vällingby Centrums förnyelse, lägesrapport i Svenska Bostäders styrelse 2007-08-26
2. Uppföljning av Vällingby Centrum, 29 september 2007 – ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers