

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 22 oktober 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 och 4 december 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 behandlar öppningen av de nya butikerna vid spårområdet och etapp 2 av Åregaraget, pågående- och kommande arbeten, projektets ekonomi och uthyrningsläget.

Förnyelseprojektet är nu i ett sluteskede. Butiker längs Ångermannagatan och ovanpå Åregaraget har öppnats under hösten 2007 och därmed har 30 nya butiker öppnats i Vällingby centrum. Öppningsdagarna medförde en stor kundtillströmning till centrumet.

Modevaruhusets stomme är färdig och tak-, fasadarbeten och installationsarbeten pågår inför invigningen den 27 mars 2008. Installations- och inredningsarbeten pågår av bostadshuset vid Ångermannagatan där inflyttning skall ske under våren 2008. Grundläggningsarbeten pågår för etapp 2 av Solursgaraget och tre ovanliggande bostadshus. Garaget beräknas öppna sommaren 2008 och de tre punkthusen har inflyttning hösten 2009.

I december hade hyresavtal omfattande ca 90 % av ytan i köpcentrumet tecknats. I modevaruhuset var uthyrningsgraden ca 75-80 %.

Slutkostnadsprognosen har sedan senaste lägesrapporten reviderats från 2 981 mnkr till 3 001 mnkr och överstiger gällande investeringsbudget (2 894 mnkr) med 107 mnkr. Projektets ägargrupp har godkänt den ökade kostnaden i slutkostnadsprognosen. Endast ca 2 % 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 107 mnkr. Den totala ekonomiska risken i projektet bedöms dock inte överstiga 230 mnkr.

Svenska Bostäders bokslut och förutsättningar för Vällingby centrum

I november 2007 gjordes en värdering av projektet i samarbete med Centrumutveckling. Denna värdering visade på ett avkastningsvärde om 3 065 mnkr, baserade på projektorganisationens bedömning om centrumets förutsättningar.

Efter detta har Svenska bostäders förvaltningsorganisation gjort en egen värdering av centrumet med beaktande av de intäkter och kostnader som förväntas genereras i Vällingby centrum under perioden 2008-2017. Förvaltningsorganisationens bedömningar om hyresintäkterna är lägre och centrumets kostnader bedöms bli högre jämfört med de schabloner projektet använt. Därav har bolaget inför bokslutet 2007 vidtagit en nedskrivning med 500 mnkr av projektet.

Bolagets revisorer har bedömt nedskrivningen som sakligt grundad.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers synpunkter

Under projektets gång har Öhrlings PricewaterhouseCoopers för koncernledningens räkning haft uppdraget att granska Svenska Bostäders lägesredovisningar kring de större projekten. ÖPWC:s arbete i detta skede har innefattat en granskning av de bedömningar och slutsatser som gjorts i Svenska Bostäders redovisning. Därutöver har de gjort en ytterligare granskning av de två avkastningsanalyserna samt intervjuer för att analysera förvaltningsorganisationens ställningstaganden inför nedskrivningen av projektet.

Konsulternas iakttagelser med rekommendationer till åtgärder redovisas närmare i *bilaga 2*.

Konsulternas synpunkter är i huvudsak följande:

Avvikelse mellan de två bedömningarna om Vällingby centrum avkastningsvärde beror i huvudsak på följande;

- Lägre hyra för driftsatta lokaler, Modevaruhuset samt kontorsytorna i området och Vällingehuset (mattorget).
- Högre kostnader för drift, administration och underhåll.

Skillnaden i driftnetto år 2012, när kostnader och intäkter är normaliserade d.v.s. har stabiliserats, bedöms bli ca 30 mnkr lägre per år jämfört med projektets bedömning.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningens bedömer att riskerna i projektet hanterats under projektets genomförande, men att bolagets ledning synes ha missbedömt förutsättningarna för överföringen av Vällingby Centrum-projektet till bolagets förvaltning. Vid bolagets förra lägesredovisning poängterade både ÖPWC och koncernledningen riskerna i bedömningen av driftsresultatet vid projektets övergång till förvaltningsskedet men detta har inte beaktats vid bolagets lägesredovisning till bolagsstyrelsen den 4 december 2007. Vid övergången till bolagets förvaltningsorganisation har bl.a. avgränsningen av projektet förändrats med ett större investeringsåtagande avseende även kontorslokalerna i Vällingby.

Även om projektet är i en slutfas återstår det betydande risker i projektet, som även fortsättningsvis bör följas noga. Riskerna gäller för närvarande främst Vällingbys marknadspositionering i konkurrens med omkringliggande centrum och kundtillströmningen efter Modevaruhusets invigning. Detta i sin tur ger förutsättningarna för centrumets omsättning och hyresutveckling samt driftsresultatet i förvaltningsskedet. Stora delar av projektets entreprenader är upphandlade, men det kvarstår ca 300 mnkr i arbeten som ännu inte är utförda och slutreglerade. Även här kvarstår således risker för tvister och fördringar.

Koncernledningen vill betona att eftersom projektet är i slutfasen blir förvaltningsskedet alltmer betydande för projektets slutresultat. Det kommande året innebär att i stort sett hela Vällingby centrum driftsätts och koncernledningen kommer även fortsättningsvis att följa projektet för att bevaka de långsiktiga förutsättningarna för ett av stadens största kommersiella investeringsprojekt och rapportera till koncernstyrelsen.

Koncernledningen uppmanar också Svenska Bostäder att kontinuerligt analysera och avrapportera centrumets besöks- och omsättningsutveckling.

I ”Budget och ägardirektiv för koncernen Stockholms Stadshus AB”, som godkändes av koncernstyrelsen den 11 december 2007, ges Svenska Bostäder i uppdrag att bilda ett dotterbolag för Vällingby Centrum. För att på ett mera tydligt sätt kunna följa Vällingby centrumets utveckling och resultat uppmanas Svenska Bostäder att förbereda bildandet av ett separat bolag för centrumet.

Bilagor

1. Vällingby Centrumets förnyelse, lägesrapport i Svenska Bostäders styrelse 2007-12-04
2. Uppföljning av Vällingby Centrum, 30 januari 2008 – ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers