

Lusten & VÄlgången

Bedömning av beslutsunderlag och risker

28 maj 2010



Innehållsförteckning

| | Sida |
|---|------|
| 1 Sammanfattning | 1 |
| 2 Bakgrund | 4 |
| 3 Vårt tillvägagångssätt | 6 |
| 4 Projektet i korthet | 9 |
| 5 Bedömning av kalkylunderlag för genomförandebeslut | 11 |
| 6 Bedömning av osäkerhet och risk i vald kalkylmetod | 14 |
| 7 Bedömning av osäkerhet och risk i produktionsskedet | 17 |
| 8 Bedömning av osäkerhet och risker i beräknat avkastningsvärde | 20 |
| Appendix | |
| 1 Kontaktuppgifter | 23 |

Avsnitt 1

Sammanfattning

Sammanfattning

Viktiga iakttagelser vid genomgången

- Beställaren har skaffat sig en uppfattning om rimliga kostnader innan upphandling gjordes. Upphandlingen villkorades av styrelsens beslut om genomförande, vilket medförde att en stor del av den risk som normalt föreligger kring utfallet av upphandling av entreprenör kunde elimineras.
- Använd kalkylmetodik bedöms relevant för den aktuella investeringssituationen.
- Projektets slutliga utformning är fastslagen, vilket ur ett riskperspektiv normalt innebär att sannolikheten för kostnadsdrivande förändringar i projektet minskar.
- Det kritiska riskmoment som var kopplat till grundläggningen har kunnat hanteras inom de ekonomiska ramarna.
- Tidplanen förefaller kunna hållas eller till och med underskridas.
- När ca en tredjedel av den totala budgeten är upparbetad återstår ca en tredjedel av avsatta reserver. Erfarenhetsmässigt uppträder de flesta ändrings- och tilläggsarbeten relativt tidigt i processen. Trots detta kan naturligtvis oförutsedda händelser fortfarande inträffa i projektet.
- Senaste lägesrapport per 2010-04-28 ger vid handen att produktionskostnaden bedöms kunna hamna inom budget.

Väsentliga risker i projektet

- Med hänsyn till objektets karaktär, låg direktavkastning, kan kalkylresultatet påverkas betydligt redan vid mindre justeringar av indata i kalkylen.
- Projektets intäktssida är till stora delar fortfarande formellt oprövad mot marknaden. Indikerade hyror för del av kv Vålgången stödjer dock gjorda antaganden i kassaflödesanalysen.
- Vissa kostnader, som är hänförliga till projektet, ingår inte i projektets budget utan kostnadsförs löpande i förvaltningen vilket gör att resultatet i kassaflödesanalysen överskattas.
- Antaganden om drift och underhåll är mycket låga och kan vara underskattade i ett långsiktigt perspektiv.
 - För det fall kommande värderingar av Lusten och Vålgången baseras på drift- och underhållskostnader som är väsentligt högre än i budgetantagandena kan bli i nivå med eller lägre än produktionskostnaden.

Rekommendation till åtgärder

- Kassaflödesanalys bör uppdateras så snart hyresintäkterna kan verifieras.
- Med tanke på att projektet står inför en uthyrningsfas föreslås att kommentarer kring hyresmarknaden inkluderas i rapporteringen.
- Effekterna av att kostnader som normalt inkluderas i en projektkalkyl i det aktuella projektet kostnadsförs i förvaltningen bör klarläggas.
- Effekterna av att olika antaganden förefaller användas i kassaflödesanalysen och i AB Familjebostäders värderingar bör klarläggas.
- I rapporteringen till moderbolaget redovisas projektets prognos exklusive index medan vid var tid bokfört belopp är inklusive index.
 - Vi rekommenderar att projektets prognos och bokfört belopp i rapporteringen till moderbolaget redovisas inklusive och exklusive index.

Avsnitt 2

Bakgrund

Bakgrund och syfte

Bakgrund till uppdraget

- Kv Lusten och Vålgången är två kvarter som AB Familjebostäder uppför nära vattnet vid Hornsbergs strand. Kv Lusten består av ett 24 våningar högt hus med 82 lägenheter samt ett lägre hus med 6-8 våningar och 115 lägenheter. Kvarteret Vålgången består av ett hus i 6-8 våningar med parkeringsgarage underst där det kommer att finnas 172 platser. Den totala investeringen uppgår till 840 MSEK enligt budget. Första inflyttning är planerad under 2011.
- Mot bakgrund av projektets enskilda storlek och komplexitet önskar Stockholms Stadshus AB genomföra en oberoende analys av underlagsmaterial och antaganden.

Syfte med uppdraget

- Syftet med uppdraget är att få en oberoende bedömning av de beslutsunderlag som tagits fram samt risker i bedömd projektkostnad. Bedömningen utgör en del av ägarens uppföljning av de större projekt som genomförs inom koncernen.

Avgränsningar

- Denna rapport har skrivits i det syfte som redovisats ovan och vi accepterar inget ansvar för dess användning till andra ändamål än detta.
- Slutsatserna i rapporten representerar vår kvalificerade bedömning baserat på tillgängligt material samt tillvägagångssätt beskrivna i denna rapport. Vi vill dock understryka att riskbedömning inte är en exakt vetenskap utan har inslag av subjektiv bedömning, varför olika bedömare kan komma till olika slutsatser.
- Analysen inbegriper inte:
 - Val av tekniska lösningar etc.
 - Granskning av kalkylunderlag såsom ritningar och planer.
 - Granskning av bedömda mängder och enhetspriser.
 - Projektets påverkan på Stadens löpande verksamhet.

Avsnitt 3

Vårt tillvägagångssätt

Modell för utvärdering av kostnadskalkyler



Underlagsmaterial

Huvudsakliga arbetsmoment vid analysen

- Riskanalysens utgångspunkt är den tillgängliga informationen vid tidpunkten för genomförandebeslut (november 2008).
- Utifrån den investeringskalkyl som låg till grund för genomförandebeslutet har vi identifierat de väsentliga förändringar av projektets ekonomiska förutsättningar som inträtt.
- Vi har sedan med hjälp av tillgängligt material och intervjuer med nyckelpersoner försökt bedöma hur riskerna påverkar projektets totalkalkyl och risknivån i denna.
- Slutligen ges rekommendationer till åtgärder inför det fortsatta arbetet.

Intervjuer har genomförts med följande personer

- Anders Borg, projektledare, AB Familjebostäder.
- Jan Kårebrandt, AB Familjebostäder.
- Håkan Ekerhult, AB Familjebostäder.

Följande underlagsmaterial har varit tillgängligt:

- Styrelseprotokoll AB Familjebostäder, 2008-11-18
- Tjänsteutlåtande SLK, 2008-11-28
- Underlag Styrelsemöte AB Familjebostäder, 2008-11-18
- Kassaflödesanalys, 2008-10-29
- Lägesrapport, 2009-10-06
- Lägesrapport, 2010-02-23
- Lägesrapport, 2010-04-28
- Produktionskostnadskalkyl, 2010-04-30
- Kassaflödesanalys, 2010-05-25

Avsnitt 4

Projektet i korthet

Viktiga händelser i projektet

- **Januari 2003** – AB Familjebostäder tilldelas markanvisning i kv Lusten för 140-160 lägenheter. Markanvisningen kompletteras i augusti 2003 med 80-120 lägenheter i kv Lusten.
- **April 2005** – Detaljplan tas i kommunfullmäktige men överklagas. Planen vinner laga kraft 2006-06-20 utan krav på extraordinära åtgärder. I samband med planarbetet utses Rosenbergs Arkitekter (högdelen) och ÅWL Arkitekter (lågdelarna) för gestaltning och utformning. Under planarbetet tas relativt omfattande programhandlingar fram.
- **September 2007** – Projekteringsarbetet återupptas.
- **Juni 2008** – Upphandling annonseras.
- **November 2008** – Beslut om upphandling av Värmdö Byggentreprenader AB som entreprenör. Kommunfullmäktige godkände upphandlingen 2009-02-16.
- **Augusti 2009** – Entreprenadarbeten inleds officiellt.
- **Våren 2011** – Första inflyttning.
- **Hösten 2012** – Sista inflyttning.



Avsnitt 5

Bedömning av kalkylunderlag för genomförandebeslut

Mot bakgrund av projektets storlek gjordes en principredovisning som underlag för upphandling

- Projektet utgör en av de största investeringarna som AB Familjebostäder gjort på lång tid. Bygg- och teknikavdelningen gjorde därför en principredovisning som presenterades för styrelsen 2008-05-20. Entreprenadkostnaden i produktionskostnadskalkylen baserades på bedömningar av Bygganalys AB och uppgick till 860 MSEK. Övriga antaganden i cashflow-analysen baserades på marknadsmässiga antaganden.
- Efter principredovisningen har anbud inkommit och entreprenadavtal har tecknats med utgångspunkt från det bästa anbudet 585 MSEK (Värmdö Byggnadsteknik AB). Detta medförde en total produktionskostnad på 840 MSEK, dvs 20 MSEK lägre än förväntat. Kassafödesanalysen har med i övrigt oförändrade antaganden uppdaterats per 2008-10-29 och indikerar ett positivt resultat på 51,9 MSEK. Denna kalkyl utgjorde sedermera underlag för genomförandebeslut i november 2008.
- Projektet är upphandlat som totalentreprenad (entreprenören svarar för projektering).

Kommentarer

- Förfrågningsunderlaget har samgranskats av erfarna personer inom AB Familjebostäders organisation med syfte att kvalitetssäkra underlagen.
- Sju anbudsgivare begärde att få ta del av förfrågningsunderlaget. Av dessa inkom fem med anbud. Anbudsnivåerna varierade mellan 585 och drygt 700 MSEK.
- I anbudet har kostnaden för projektering särredovisats för att underlätta jämförelse.
- Då det bästa anbudet understeg förväntad nivå avsattes en del av mellanskillnaden som "riskpengar" med hänvisning till en bedömd ökad risk.
- Mot bakgrund av att den valda entreprenören hade begränsad erfarenhet av att bygga höga hus har AB Familjebostäder ställt krav på att sådan kompetens knyts till projektet. En analys av entreprenörens finansiella förutsättningar att hantera ett projekt med den aktuella volymen har även genomförts.

Beslut om genomförande fattades på föreliggande anbud

Slutsatser

- Beställaren har skaffat sig en uppfattning om rimliga kostnader innan upphandling gjordes.
- Upphandlingen villkorades av styrelsens beslut om genomförande, vilket medförde att en stor del av den risk som normalt föreligger kring utfallet av upphandling av entreprenör kunde elimineras.
- Genomförandebeslutet fattades baserat på ett flertal inkomna anbud.
- Upphandlingen underskred den bedömning av rimlig kostnad som gjorts.

Avsnitt 6

Bedömning av osäkerhet och risk i vald kalkylmetod

Projektets lönsamhet har bedömts med hjälp av sedvanlig kassaflödesanalys som baseras dels på interna erfarenhetstal och dels på faktorer härledda ur marknaden

- Genomförandebeslut har fattats baserat på kassaflödesanalys daterad 2008-10-29.
- I kassaflödesanalysen jämförs beräknat nuvärde av framtida kassaflöden och restvärde med beräknad produktionskostnad.
- Väsentliga parametrar i kalkylen är
 - Hyra bostäder, lokaler och garage
 - Kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsavgift/fastighetsskatt
 - Produktionskostnad
 - Direktavkastningskrav vid restvärdeberäkning och kalkylränta för nuvärdesberäkning.
- Alla beräkningar är gjorda i prisläge oktober 2008.

Kommentarer

- Antagande om hyror för bostäderna utgörs av erforderlig hyra för normlägenhet (3 rok på 77 m²). Antaganden för lokaler och garage bygger på bedömda marknadshyror.
- Kostnader för drift och underhåll baseras på interna erfarenhetstal för nyproducerade hus.
- Den bedömda produktionskostnaden inbegriper
 - Beställarens kostnader för projektering och byggherrekostnader
 - Entreprenadkostnad
 - Moms
- I beräknad produktionskostnad ingår inte kreditivkostnader eller tomträttsavgäld under projekttiden vilket gör att projektkostnaden är underskattad.
- Direktavkastningskrav är definierade för bostäder, lokaler och garage och är härledda ur marknaden. För bostäderna är avkastningskravet så lågt att driftnettot inledningsvis inte kommer att täcka kostnaderna vid normal kapitalstruktur och kapitalkostnader.

Använd kalkylmetodik bedöms relevant. I den aktuella situationen kan dock kalkylresultatet påverkas väsentligt redan vid mindre förändringar av indata.

Slutsatser

- Använd kalkylmetodik bedöms relevant för den aktuella investeringssituationen.
- Vissa kostnader, som är hänförliga till projektet, ingår inte i projektets budget utan kostnadsförs löpande i förvaltningen vilket gör att resultatet i kassaflödesanalysen överskattas.
- Med hänsyn till objektets karaktär, låg direktavkastning, kan kalkylresultatet påverkas betydligt redan vid mindre justeringar av indata i kalkylen.

Avsnitt 7

Bedömning av osäkerhet och risk i produktionsskedet

Ungefär en tredjedel av produktionen är genomförd utan större avvikelser från plan

- Projektet består i princip av tre byggnader. Den mer spektakulära byggnaden är det 24 våningar höga tornet. Vidare finns två byggnader med slutna kvarter och innergård. Dessa byggnader är 6-8 våningar höga.
- Grundläggningen för högdelen är mycket komplicerad på grund av nivåer långt under grundvattennivån.
- Högdelen kommer att byggas av prefab-element med fasad av mönstersatt prefabricerad betong. Även lågdelarna kommer att byggas av prefab-element. Fasadmaterialet består här till största delen av puts.
- I nuläget pågår tak- och stomkompletteringsarbeten i kv Vålgången och stomarbeten i kv Lusten. I högdelen i kv Lusten pågår grundläggningsarbeten och stomarbeten planeras inledas v 32.
- AB Familjebostäder är kvalitetscertifierade enligt ISO 9000 och projektarbetet bedrivs enligt dessa kvalitetskrav. Någon övergripande projektplan för varje enskilt projekt föreligger således inte. Uppföljning av genomförda projekt sker genom stickprovskontroller en gång per år.
- Projekttiden bedömdes vid tidpunkten för genomförandebeslut till 35 byggmånader. Till följd av att bergschaktning kunde utföras innan den officiella byggstarten bedöms i nuläget projekttiden till 29 byggmånader.

Kommentarer

- All projektering är slutförd.
- Det komplicerade arbetet med spontning i samband med grundläggningen av högdelen i kv Lusten är slutfört och reglerat med entreprenören. Regleringen har inrymts inom budget.
- I produktionskostnadskalkylen antogs tillkommande ändrings- och tilläggsarbeten motsvarande 4% av entreprenadkostnaden samt ett tillägg på 9 MSEK för den komplicerade grundläggningen i högdelen i kv Lusten. Detta motsvarar totalt ca 30 MSEK.
- I nuläget har tilläggsarbeten motsvarande ca 7,5 MSEK beställts och ca 2 MSEK föreligger i form av krav från entreprenören som ännu inte godkänts. I förhållande till reserverna i produktionskostnadskalkylen återstår således ca 20 MSEK.
- Av projektets budget om 840 MSEK, exklusive index, är ca 236 MSEK, inklusive index, bokfört per 2010-04-30. Således är ca en tredjedel av avsatta reserver förbrukade när ca en tredjedel av den totala budgeten är förbrukad. Erfarenhetsmässigt uppträder de flesta ändrings- och tilläggsarbeten relativt tidigt i processen.

Väsentliga riskmoment i produktionsskedet har kunnat hanteras

Slutsatser

- Projektets slutliga utformning är fastslagen, vilket ur ett riskperspektiv normalt innebär att sannolikheten för kostnadsdrivande förändringar i projektet minskar.
- I och med att upphandlingen av entreprenör villkorades av ett genomförandebeslut reducerades riskerna i produktionskostnaden väsentligt.
- Det kritiska riskmoment som var kopplat till grundläggningen har kunnat hanteras inom de ekonomiska ramarna.
- Tidplanen förefaller kunna hållas eller till och med underskridas.
- När ca en tredjedel av den totala budgeten är upparbetad återstår ca en tredjedel av avsatta reserver. Erfarenhetsmässigt uppträder de flesta ändrings- och tilläggsarbeten relativt tidigt i processen. Trots detta kan naturligtvis oförutsedda händelser fortfarande inträffa i projektet.

Avsnitt 8

Bedömning av osäkerhet och risker i beräknat avkastningsvärde

Formellt oprövad intäktssida och låga antagna kostnader utgör osäkerheter i beräknat avkastningsvärde

- Antagen bostadshyra motsvarar en normhyra om 1 725 SEK/m². Hyresnivån är bland de högsta i AB Familjebostäders bestånd.
- Hyra för 1 568 m² lokaler är beräknade till i genomsnitt 1 700 SEK/m². Inga hyreskontrakt har tecknats. Inledande förhandlingar pågår för den största lokalen, en restaurang.
- Drift- och underhållskostnader är beräknade till 285 SEK/m² respektive 40 SEK/m².
- Projektets prognos jämförs med budget utan beaktande av index. Totalt index är av projektledningen uppskattat till cirka 28,5 MSEK varav 0,6 MSEK ingår i hittills bokfört belopp.
- Projektrapportering sker till företagsledningen månadsvis och till styrelse och koncern varje tertial.
 - Redovisning av risker sker inom områdena teknik, ekonomi och tider samt en sammanfattning av riskerna.
- Senaste lägesrapport per 2010-04-28 ger vid handen att utfallet inom områdena teknik, ekonomi och tider bedöms kunna hamna inom budget.

Kommentarer

- Genom att beräknat driftnetto är lågt jämfört med produktionskostnaden blir lönsamhetskalkylen mycket känslig för antaganden om direktavkastningskrav och kalkylränta.
- Familjebostäder har fastställt hyresnivå för erbjudanden till bostadssökanden för låghusdelen i Vålgången om 1 800 SEK/m² vilket är väl i nivå med kalkylantaganden vid beslutstidpunkten. Hyresnivåerna har presenterats för Hyresgästföreningen och förhandlingar pågår. Förhandlingarna bedöms inte kunna slutföras innan sommaren. Förhandlingar avseende övriga etapper kommer att inledas löpande.
- Beräknade nivåer för drift- och underhållskostnader är mycket låga jämfört med genomsnitt för Familjebostäder och kan därför vara underskattade i ett långsiktigt perspektiv.
 - Beräknade nivåer har visst stöd i utfall 2009 för kostnader för reparationer, försäkringskostnader, media, fastighetsskötsel och övrig drift för två nyproducerade förvaltningsobjekt, Aulan och Måltplåten.
 - Vi har dock noterat att vid årsskiftesvärderingen 2009 användes för fastigheterna Aulan och Måltplåten 70-105 kr/m² (bostadsarea) högre drift- och underhållskostnader jämfört med antagandet i kassaflödesanalysen.

Beräknat avkastningsvärde i nivå med marknaden för bostadsrätter men förändringar i antaganden avseende kostnader kan leda till värderingar som är i nivå med eller lägre än produktionskostnaden

Kommentarer, forts.

- Den antagna nivån för direktavkastningskrav är mycket låg ur ett förvaltningsperspektiv. Stöd för beräknad värdenivå finns dock genom ett fåtal transaktioner av nyproducerade likartade projekt som förvärvats av förvaltande bolag. Ett mer tydligt stöd finns i marknaden för bostadsrätter där beräknad värdenivå/projekt-kostnad inte kan anses onormalt hög som ingångsvärde i en bostadsrättsförening.
 - I årsskiftesvärdering 2009 finns exempel på likartade objekt med marginellt högre direktavkastningskrav som stöd för kalkylantagandet.
- En potential för lägre projektkostnad kan finnas då garageytor eventuellt kan registreras för moms. En momsregistrering kan dock innebära lägre hyra vilket kan balansera effekten i lönsamhetskalkylen.

Slutsatser

- Projektets intäktssida är till stora delar fortfarande oprövad mot marknaden.
- Fastslagna hyror för del av kv Vålgången stödjer gjorda antaganden i kassaflödesanalysen.
- Antaganden om drift och underhåll är mycket låga och kan vara underskattade i ett långsiktigt perspektiv.
 - För det fall kommande värderingar av Lusten och Vålgången baseras på drift- och underhållskostnader som är väsentligt högre än vad som antagits i kassaflödesanalysen kan värdet bli i nivå med eller lägre än produktionskostnaden.
- Senaste lägesrapport per 2010-04-28 ger vid handen att produktionskostnaden bedöms kunna hamna inom budget.

Bilaga 1

Kontaktuppgifter

Jörgen Sigvardsson

Partner

E-post: jorgen.sigvardsson@se.pwc.com

Mobil: +46 (0) 709 29 37 09

Per-Erik Waller

Director

E-post: per-erik.waller@se.pwc.com

Mobil: +46 (0) 709 29 30 85