

Lusten & Vålgången

Bedömning av beslutsunderlag och risker

7 april 2011



Innehållsförteckning

	Sida
1 Sammanfattning	4
2 Bakgrund	6
3 Projektet i korthet	9
4 Bedömning av projektrisker	11
Appendix	
1 Kontaktuppgifter	14

Avsnitt 1

Sammanfattning

Sammanfattning

Viktiga iakttagelser vid genomgången

- Projektets slutkostnadsprognos är oförändrat i linje med ursprunglig budget.
- Det föreligger inga väsentliga oklarheter rörande tilläggsarbeten.
- Tidplanen kan komma att underskridas med upp till 6 månader.
- Projektets intäktssida är nu till stora delar fastställd och till väsentliga delar säkerställd genom tecknade hyreskontrakt.
- Överenskommen bostadshyra och hyra för hittills kontrakterade lokaler är högre än vad som antagits i budget.
- Projektets kassaflödesanalys har stärkts genom ökade intäkter och bibehållen produktionskostnad.

Väsentliga risker i projektet

- Med hänsyn till objektets karaktär, låg direktavkastning, kan kalkylresultatet påverkas betydligt redan vid mindre justeringar av indata i kalkylen.
- 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.

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 enligt budget till 840 MSEK (exklusive index). Inflyttning är påbörjad.
- Mot bakgrund av projektets enskilda storlek och komplexitet önskar Stockholms Stadshus AB genomföra en oberoende analys av underlagsmaterial och antaganden.
- Uppdraget är en uppdatering av den genomgång som gjordes i maj 2010.

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.

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 identifierade vi i vår rapport från maj 2010 de väsentliga förändringar av projektets ekonomiska förutsättningar som inträtt så långt i projektet.
- Med hjälp av tillgängligt material och intervjuer med nyckelpersoner har vi i denna rapport följt upp hur de identifierade riskerna som påverkar projektets totalkalkyl har förändrats.

Intervjuer har genomförts med följande personer

- Anders Borg, projektledare, AB Familjebostäder.
- Dick Johansson, AB Familjebostäder.

Följande underlagsmaterial har varit tillgängligt:

- Lägesrapport 2010-12-31
- Kassaflödesanalys, 2011-02-08

Tidigare material

- *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 3

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.
- **Årsskiftet 2010/2011** – Första inflyttning.
- **Årsskiftet 2011/2012** – Sista inflyttning.



Avsnitt 4

Bedömning av projektrisker

Bedömning av risker i produktionsskedet

- 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.
- I nuläget pågår produktion i alla kvarter. Vid årsskiftet hade inflyttning skett i två trapphus. I slutet av mars hade inflyttning skett i ytterligare tre trapphus.
- Per 31 december 2010 var 535,7 mkr av budgeterade 840 mkr bokförda.
- Nettoslutkostnadsprognos inklusive index är 842,7 mkr varav
 - Slutkostnadsprognos exklusive index uppgår till 840 mkr
 - Indextillägg uppgår till 31,2 mkr
 - Momsrestitution uppgår till -28,5 mkr.
- Projekttiden bedömdes vid tidpunkten för genomförandebeslut till 35 byggmånader. Till följd av att sprängnings- och schaktarbeten kunde påbörjas tidigare än planerat har produktionstiden kunnat minskas och projektet väntas vara färdigt i sin helhet till årsskiftet 2011/2012.
- Projektet är projekterat för en energiförbrukning på 110 kWh/m². Bolaget har sedermera sänkt målet till 80 kWh/m².
- Projektet kommer att byta projektledare under våren 2011.

Kommentarer

- Slutkostnadsprognosen är oförändrad och lika med budget.
- Kostnadsförändringar, beställda och planerade, ryms inom reserverade medel.
- Som följd av de komplicerade grundläggningsförhållandena har ett grundläggningsbidrag på 2,3 mkr erhållits från Stockholms stad, vilket inte var känt tidigare.
- Bokfört belopp motsvarar cirka 64 % av slutkostnadsprognosen.
- Momsrestitution uppskattas nu bli något mindre än tidigare bedömning som följd av att Skatteverket ändrat sin beräkningsmodell.
- Översyn av energiförbrukning har gjorts och förbrukningen har kunnat reduceras, om än inte ända ner till bolagets nya mål.

Slutsatser

- Projektets slutkostnadsprognos är oförändrat i linje med ursprunglig budget.
- Det föreligger inga väsentliga oklarheter rörande tilläggsarbeten.
- Tidplanen kan komma att underskridas med upp till 6 månader.

Förbättrad lönsamhetskalkyl med högre grad av säkerhet

- Uppdaterad kassaflödesanalys per 8 februari 2011 visar på ett avkastningsvärde om cirka 900 mkr vilket motsvarar cirka 35 000 kr/m².
- I kassaflödesanalysen används en normhyra om 1 900 kr/m² för bostäder vilket ger en genomsnittlig hyra om 1 917 kr/m² i kalkylen.
- Hyreskontrakt har tecknats för två lokaler om tillsammans 514 m². Kontrakterad hyra motsvarar cirka 2 770 kr/m² respektive 2 400 kr/m².
- Cirka 1 050 m² lokaler bestående av butiker i gatuplan och 460 m² restaurang i "Lusten hög" återstår att hyra ut. I kalkylen antas en genomsnittlig lokalhyra om 2 400 kr/m²
- Drift- och underhållskostnader är beräknade till 290 kr/m² respektive 40 kr/m².
- Tomträttsavgäld beräknas till 242 kr/m² enligt reviderat avtal.
- Direktavkastningskrav har antagits till 4,08 % och kalkylräntan till 6,16 %.

Kommentarer

- Beräknat avkastningsvärde är i princip oförändrat jämfört med 2010-05-25.
- Genom att beräknat driftnetto är lågt jämfört med produktionskostnaden blir lönsamhetskalkylen mycket känslig för antaganden om direktavkastningskrav och kalkylränta.
- Osäkerheterna i projektets intäkter är nu betydligt lägre jämfört med för ett år sedan. Normhyra för bostäder har fastställts till 1 900 kr/m² i 2011 års nivå att jämföras med tidigare 1 700 kr/m² i 2008 års nivå. Hyresnivån är bland de högsta i AB Familjebostäders bestånd. Även hyra för kontrakterade lokaler är högre än vad som antagits i budget.
- Hög andel av lägenheterna är uthyrda och inflyttning har skett i fem trapphus.
- Projektledningen bedömer att utrymmet för hyresgäst Anpassningar i budgeten fortsatt är rimligt.
- Beräknade nivåer för drift- och underhållskostnader är mycket låga jämfört med genomsnitt för Familjebostäder och kan därför vara underskattade i ett långsiktigt perspektiv.
- Vid tidigare genomgång konstaterades att använt avkastningskrav och kalkylränta var låga. Dessa parametrar har nu justerats upp med cirka 0,3 procentenheter vardera. Detta har balanserat den driftnettoförbättring som uppkommit till följd av att högre hyresnivåer än beräknat har erhållits.

Förbättrad lönsamhetskalkyl med högre grad av säkerhet, forts.

Slutsatser

- Projektets intäktssida är nu till stora delar fastställd och till väsentliga delar säkerställd genom tecknade hyreskontrakt.
- Överenskommen bostadshyra och hyra för hittills kontrakterade lokaler är högre än vad som antagits i budget.
- 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 31 december 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