

Handläggare: Liselotte Tjernlund
Telefon 08-508 372 09

Till styrelsen

Redovisning av uppdrag att utreda förutsättningarna för en eventuell försäljning Vällingby Centrum

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Utredningen godkänns och VD får i uppdrag att ta fram en försäljningsstrategi för Vällingby Centrum.

Vällingby den 20 november 2019

Åsa Steen
Tf VD

1. Uppdraget

I de av KF i december 2018 fastställda budget och ägardirektiv ges AB Svenska Bostäder i uppdrag att "utreda förutsättningarna och konsekvenserna av en eventuell avyttring av Vällingby Centrum".

Nedanstående utredning påvisar nuvarande förutsättningar för en försäljning samt vilka konsekvenser en avyttring medför för såväl Svenska Bostäder som för koncernen Stockholm stad. Här beskrivs centrumets omfattning och ekonomi samt kortfattat om marknadsrisk och den genomförda marknadsvärderingen. Avslutningsvis beskrivs översiktligt hur en försäljningsprocess ser ut och en plan framåt för fortsatt process.

2. Nuvarande förutsättningar

I stadens budget för 2020 får Svenska Bostäder ett uppdrag som innebär att bolaget ska genomföra en försäljning av Vällingby Centrum. Uppdraget har givits mot bakgrund av stadens och bolagets omfattande investeringar i den snabbt växande staden som ett led i Stockholms stads ambition att minska skuldsättningen och fokusera på kärnverksamheten.

Kort historik

Vällingby Centrum byggdes av Svenska Bostäder och invigdes i november 1954. Svenska Bostäder flyttade samtidigt sitt huvudkontor till Vällingby Centrum. Centrumet byggdes sedan ut i etapper under de följande decennierna. Den senaste utbyggnaden och förnyelsen genomfördes under åren 2004-2009, då hela Vällingby Centrum rustades upp och nya butikslokaler tillkom, bland annat på överdäckningar över tunnelbanan. Därefter har ytterligare ombyggnader av butikslokaler och restauranger genomförts.

Beskrivning av centrum och dess fastigheter

Vällingby Centrum omfattar c:a 80 000 kvm kommersiella ytor varav 43 000 kvm avser butiksytta med c:a 90 butiker och 5 000 kvm avser restauranger, 20 000 kvm är kontor och det finns c:a 2 000 parkeringsplatser i garage och på ett p-däck.

I centrumområdet finns också de så kallade kulturhusen, Vällingby Folkets hus med Kulturhuset Stadsteatern samt biograf, bibliotek och fritidsgård. Kulturhusen är viktiga inslag i det sociala livet i Vällingby Centrum och utgör ett värdefullt komplement till de kommersiella delarna.

Svenska Bostäder har sitt huvudkontor samt ett distriktskontor i en av centrumfastigheterna, Kontorsskylten 5.

Vällingby Centrum har flera olika typer av klassningar utifrån ett kulturhistoriskt värde.

Se vidare beskrivning av fastigheterna i **Bilaga 1** och karta i **Bilaga 2**.

Vällingby Centrums omfattning

De kommersiella delarna av Vällingby Centrum omfattar följande fastigheter: Kontorsskylten 2, 5, 6 och 8, Tre Brunnar 1, Kartritaren 3 och Sidfoten 1 samt del av Grimsta 1:2 (ett parkeringsdäck på arrendemark med tillfälligt bygglov). Därutöver finns de så kallade kulturhusen i fastigheterna Ritskåpet 1, Kortet 1 och Tuschet 1. Samtliga dessa fastigheter förvaltas idag av Newsec.

Utöver detta finns angränsande fastigheter som innehåller lokaler på bottenplan och bostäder ovanpå. Dessa fastigheter förvaltas av Svenska Bostäders distrikt Västerort och ingår utifrån bolagets nuvarande bedömning inte i en försäljning.

Ekonomi

En marknadsvärdering av fastigheterna har genomförts av extern part och det sammanlagda marknadsvärdet är c:a 2 050 mnkr.

Inom de kommersiella fastigheterna finns ett flertal typer av lokaler. Då merparten av lokalerna utgörs av butiker och kontor har marknadsanalysen utgått ifrån dessa lokaltyper. Detaljplaner har inte analyserats utan marknadsvärderingen utgår från detaljplan från 2005-08-28. Värdering har även utförts för en byggrätt inom fastigheten Sidfoten 1 samt för kulturhusen separat.

Det bokförda värdet för fastigheterna var per 2019-10-31 c:a 2 036 mnkr. Centrumfastigheternas positiva driftnetto genererar en direktavkastning på det bokförda värdet på c:a 4,7 % procent.

3. Konsekvenser av en försäljning

Vällingby Centrums roll

Centrumet har en viktig roll och ses av många i närområdet som ett närcentrum. I centrumet finns också Kulturhuset/Stadsteatern, Kulturskolan, bibliotek och ungdomsgård som spelar en viktig roll för stadsdelen.

Inför en försäljning kommer bolaget se över de avtalsmässiga möjligheterna och konsekvenserna av att långsiktigt säkra förutsättningar för stadens verksamheter i fastigheterna.

Ekonomi

En försäljning innebär, utifrån nuvarande bedömning, att bolagets omsättning minskar med c:a 190 mnkr och att driftnettot som idag täcker avskrivningar och räntor minskar med c:a 95 mnkr. Investeringar i hyresgästpassningar minskar med c:a 60 mnkr per år och bolagets upplåning blir lägre vilket leder till lägre räntekostnader. Samtidigt avhänder sig bolaget de marknadsrisker som är förknippade med att driva ett kommersiellt centrum.

Marknadsvärderingen som är gjord indikerat att marknadsvärdet ligger nära det bokförda värdet. Det slutgiltiga marknadsvärdet kommer påverkas av de bedömningar som marknadsaktörer gör av både pågående användning och eventuell utvecklingspotential. Det slutliga försäljningsvärdet och reavinsten fastställs i försäljningsprocessen.

Marknadsrisk

Handel och köpcentra står inför stora utmaningar på grund av den förändring som sker med konsumenternas ändrade köpbeteende, e-handel samt sammankoppling av fysisk- och onlinehandel ger nya former av butiksverksamhet och centrumhandel. Risken med att äga handelsplatser har därför ökat och verksamheten behöver ha aktiva och professionella ägare som har resurser att möta dessa utmaningar. En aktiv ägare med kompetens och erfarenhet av kommersiella centrum kan möta de utmaningar som detaljhandeln står inför, och därmed vara mer lämpliga ägare till centrumfastigheter som Vällingby Centrum.

En försäljning av Vällingby Centrum innebär att Svenska Bostäder avyttrar verksamhet som ligger utanför bolagets kärnverksamhet, och därmed minskar stadens och bolagets skuldsättning samt riskexponering.

4. Marknad och köpare

Bolagets bedömer att det finns goda förutsättningar för ett bra intresse på marknaden vid en försäljningsprocess. Fastigheternas attraktivitet är beroende av de möjligheter och begränsningar som detaljplanen och kulturklassning av fastigheterna ger.

För att nå målen om att minska stadens riskexponering och skuldsättning samtidigt som Vällingby Centrums positiva roll i stadsdelen fortsätter efter en försäljning bör stadens verksamheter och kulturverksamheten ges långsiktiga förutsättningar i förlängda avtal och en stabil och långsiktig ägare prioriteras.

5. Process och plan

Upphandling av transaktionsrådgivare

I en fastighetsaffär av denna omfattning bedöms det som nödvändigt med en rådgivare/mäklare som svarar för affärsupplägg, marknadsföringsmaterial, kontakter med potentiella intressenter, stöd vid förhandlingar mm. Det kommer sannolikt också att behövas juridiskt stöd i samband med framtagande av överlåtelsehandlingar mm.

Mot denna bakgrund föreslås att försäljningsprocessen inleds med framtagande av försäljningsstrategi för att ytterligare lägga fast försäljningsprocessens förutsättningar.

Arbetet inleds med upphandling av en transaktionsrådgivare/mäklare som har dokumenterad erfarenhet av överlåtelser av stora köpcentra. Uppdraget bör bl a omfatta följande moment:

- Förslag till affärsupplägg (fastighetsförsäljning/bolagsförsäljning mm)
- Förslag på tänkbara köpare
- Marknadsföringsplan
- Tidplan
- Framtagande av marknadsföringsmaterial
- Kommunikationsplan (i samarbete med Svenska Bostäder)

Kommunikation

Bolagets målsättning är att ha en så öppen och transparent process som möjligt där tydlig information till närboende, näringsidkare, stadens verksamheter och övriga hyresgäster ska prioriteras. I förslaget till försäljningsstrategi kommer det att förtydligas hur kommunikationsplanen ser ut för de olika målgrupperna.

Plan framåt

1. Upphandling av transaktionsrådgivare via Stockholm Stadshus AB:s ramavtal inleds snarast efter styrelsens beslut.
2. Styrelsen godkänner försäljningsstrategin.
3. Styrelsen godkänner köpeavtal.
4. Kommunstyrelsen/Kommunfullmäktige godkänner köpeavtal.

Bilagor

1. Beskrivning av fastigheterna
 2. Karta
-

Vällingby Centrum Beskrivning av fastigheterna

AB Svenska Bostäder
2019-11-14

Kontorsskylten 6



Historia

Kontorsskylten 6 uppfördes 1963 efter ritningar av arkitekterna Boijesen & Ervergren. Byggnaden består av två huskroppar, en lågdel och en högdel, som är inskjutna i varandra. Den lägre huskroppen innehöll affärsyta och den högre byggnaden var kontorshus med småbutiker i gatuplanet.

Vid ombyggnationen i slutet av 2000-talet så kompletterades de två dagligvaruaktörerna med en saluhall i entréplanet. Nya glasfasader adderades till de ursprungliga fasaderna.

Idag

Kvarteret är centralt beläget vid torget och har även idag fokus på dagligvaror med Hemköp och Coop som ankarhyresgäster. Saluhallen är dock nedlagd och ersatt av mindre butiker och caféer men byggnaden har fortfarande ett mindre kundstråk i två plan. SATS gymkedja hyr 2 600 kvm i övre plan.

Den höga delen av byggnaden består av kontorslokaler i fem plan med lokaler för bla Polisen, Arbetsförmedlingen och ett kontorshotell.

Total uthyrningsbar yta är 13 449 kvm, varav merparten 6 725 kvm avser lokaler för butiker och restauranger.

Klassning

Byggnadens särdrag skall respekteras. Både PBL (Ä) kap 3 § 1 ovarsamhet och kap 3 § 12 - där byggnaden inte får förvanskas, är tillämpliga.

Kontorsskylten 2



Historia

Byggnaden kallades Centrumhuset och byggdes efter ritningar av Backström och Reinius och stod färdigt 1954 som ett av de första husen i Vällingby Centrum. Centrumhuset är huvudsakligen i två våningar. Bottenvåningen var ursprungligen den enda butiksvåningen, med skyltfönster ut mot torget och de smala gångstråken. Ett skärmtak löper utmed nästan hela fasaden och är infäst vid skyltfönstrens överkant, bildar med sin låga höjd ett eget gaturum.

Tunnelbanan genomkorsar de två källarplanen och på var sida om spårtunneln, i den nedre källarvåningen, finns en lastfar för varutransporter varifrån varor förs upp via lager i den övre källaren ut till butikerna. I bottenvåningen förbands trapphusen från lastfaret med två genomgående korridorer. Via dessa kunde butikerna försörjas med varor. På utsidan av korridorerna inrymdes mindre butiker och mellan dem fanns ursprungligen två varuhus med ingång från Vällingbyplan och Pajalagatan.

I våning 1 trappa fanns butikernas övre delar, ofta vid ljusgårdar med entresolvåningar. I fasadläge fanns kontorslokaler. På övre plan fanns också restaurang Vällingehus med den karaktäristiska entrén, den teakklädda, utskjutande hörnvolymen, balkongen och burspråket. Vinterträdgården och bankettmatsalen som hade dubbel rumshöjd med karaktäristiska takprofiler som exponerades i fasaden mot torget.

Centrumhuset har under årens lopp genomgått flera förändringar av större eller mindre omfattning. Samtliga fasadpartier i bottenvåningen har bytts i olika omgångar. På taket har ventilationsanläggningarna ökat i omfattning. Den ursprungliga skyltfloran, som var av mycket hög kvalitet, har försvunnit.

I början av 90-talet genomfördes en större ombyggnad av centrumhuset då bottenvåningen och våning 1 trappa försågs med inomhusgallerior mot vilka butikerna fick sina huvudentréer. De flesta invändiga ljusgårdarna försvann och ersattes med ett centralt rulltrappstorg med överljus genom en stor lanternin. På fasadens glasmosaik lades en ny fasad av svart polerad sten.

Vid ombyggnaden i slutet av 2000-talet återställdes fasadbeklädnaden till svart mosaik. Övervåningens fasadmaterial är puts och skivmaterial. Putsen är lagad och eternitbröstningar är utbytta till minerit. På takytorna som vetter ut mot fasaderna är den befintliga plåtbeläggningen kvar. Den nya fläktrumsuppbyggnaden kläddes med falsad Aluzinkplåt. Samtidigt byggdes en större foodcourt i två plan mot torget.

Idag

Byggnaden utgör fortfarande centrumets största byggnad med butiksentréer åt alla fyra håll med Åhléns som ankarhyresgäst. Foodcourten har lagts ner och har byggts om. I en lokal i tre plan om ca 2 500 kvm har nöjespalatset The Gnarly som innehåller två restaurangkoncept och bowling mm. öppnat 2017. Verksamheten har under 2019 kompletterats med co-working med uthyrning av kontorsplatser.

Total uthyrningsbar yta är 15 173 kvm, varav merparten 10 133 kvm avser lokaler för butiker och restauranger.

Klassning

Centrumhuset är blåklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering vilket innebär att byggnaden har synnerligen högt kulturhistoriskt värde.

Byggnadens särdrag skall respekteras. Både PBL (Ä) kap 3 § 1 om ovarsamhet och kap 3 § 12 där byggnaden inte får förvanskas, är tillämpliga.

Kartritaren 3



Historia

Byggnaderna inom Kartritaren 3 stod klar 1957 efter ritningar upprättade av arkitekterna Backström och Reinius. Den ursprungliga funktionen på de två huskropparna var kommunal och hälsovård i de övre kontorsplanen. De nedre planen byggdes för kommersiella butiker.

Under omdaning i slutet av 2000-talet rustades även dessa byggnader, främst utvändigt och Blå huset fick sitt skärmtak.

Idag

Fastigheten består således av två byggnader, det östra kallas Blå huset på grund av dess kulör. Den västra byggnaden kallas Pallas huset efter sin största butikshyresgäst Konditori Pallas.

I fastigheten finns bland annat Grekiska Kolgrillen, Söderlings Frisör, Swedbank, nyetablerade Logopeden samt en vakans på det övre kontorsplanet (plan 2) som är under uthyrning. Delar av fastigheten (plan 1) är iordningställd med nya ytskikt och installationer. Nytt ventilationsaggregat på tak finns installerat sedan 2015–16.

a

Total uthyrningsbar yta är 4 938 kvm, varav merparten 2 767 kvm avser kontorslokaler, och butiker och restauranger upptar 2 026 kvm.

Klassning

Kartritaren 3 har av Stadsmuseet och Stockholms stad klassats som grön, med innebörden att de har det näst högsta klassningen. För byggnaderna är förutom den generella verksamhetsparagrafen PBL (Ä) kap 3, §10 även, §12 beträffande förvanskning och §13 beträffande underhåll tillämpliga.

Tunnelbanehus (Tre Brunnar 1, del av)



Historia

Tunnelbanehuset uppfördes under åren 1954 - 1956 på uppdrag av Stockholms lokaltrafik (SL). Byggnaden uppfördes efter ritningar av arkitekt Magnus Ahlgren som står bakom bl.a. Essingeleden och Hotell Sheraton.

Då behovet av biljetthall var brådskande så uppfördes byggnaden i två etapper där biljetthallen uppfördes med en stomme av stål och därefter skapades den yttre byggnaden med butiks- och kontorslokaler. Byggnaden har genomgått flera ombyggnationer genom åren och båda lastfaren har kopplats till fastigheten med ny access via de nya hissarna.

Idag

Tunnelbanehuset innehåller i gatuplan flera mindre butiker och restauranger och i övre plan kontorsytor som i stora delar är i behov av upprustning och till största delen vakant, ca 600 kvm. I en hörnlokal på gatuplan finns cafékedjan Espressohouse.

Total uthyrningsbar yta är 2 695 kvm, varav 1 318 kvm avser kontorslokaler, och 1 162 kvm butiker och restauranger.

Klassning

Byggnadens särdrag skall respekteras. Både PBL (Ä) kap 3 § 1 om ovarsamhet och kap 3 § 12 där byggnaden inte får förvanskas, är tillämpliga. Byggnaden är blåklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering vilket innebär att byggnaden har synnerligen högt kulturhistoriskt värde.

Kontorsskylten 8



Historia

De två södra byggnaderna inom fastigheten uppfördes 1966 efter ritningar av arkitekt Sverker Feuk på AB Svenska Bostäders arkitektkontor och var ett butikshus med lastgata, lager-, service- och personalutrymmen i nedre plan. I entréplan fanns butiker och över dessa inrymdes både butiker, kontor och service. På ett indraget våningsplan högst fanns fläktrum och teknik. Vid ombyggnationen i slutet av 2000-talet utökades de kommersiella lokalerna mot Ångermannagatan och fler rulltrappor och hissar tillkom. Byggnaden norr om Ångermannagatan, tillkom 2008 med parkeringsgarage, butiker mot Ångermannagatan och bostäder ovanpå. Bostäderna tillhör 3D-fastigheten Inköpschefen 6 och omfattas inte av överlåtelsen.

Idag

Kontorsskylten 8 består således av tre byggnader varav den i norra delen är den yngsta med centrumets mest centralt belägna garage, Solursgaraget med ca 1000 parkeringsplatser i tre plan. Mot Ångermannagatan finns flera mindre butikslokaler.

De två äldre delarna som ligger centralt utmed Pajalagatan har en blandning av butiker, bla KappAhl och Cubus och ut mot Ångermannagatan vetter Systembolaget. En lokal i övre plan har byggts om till lokaler för Kulturskolan med ny entré från Pajalagatan.

Total uthyrningsbar yta är 34 668 kvm, varav merparten 22 295 kvm avser garage, och butiker och restauranger upptar 9 807 kvm. Nordea hyr 915 kvm kontor.

Klassning

De äldre byggnadernas särdrag skall respekteras, både PBL (Ä) kap 3 § 1 om ovarsamhet och kap 3 § 12 där byggnaden inte får förvanskas, är tillämpliga.

Kulturbyggnader



Vid torgets sydvästra del ligger en samling vackra kulturklassade byggnader från 1956 och som alla innehåller någon form av kulturaktivitet.

Biograf Fontänen (Tre Brunnar 1, del av)

Biografbyggnaden är ritad av arkitekterna Backström och Reinius och innehöll initialt enbart en salong. Biografen drivs av SF och byggdes ut och om i slutet av 2000-talet. Under torget finns idag fyra salonger i två plan, två mindre med ca 55 plaster samt två större med ca 110 platser.

Den ursprungliga byggnaden är blåmärkt enligt stadsmuseets klassificering vilket innebär att byggnaden har synnerligen högt kulturhistoriskt värde.

Trappan (Ritskåpet 1)

Trappan utgörs av en byggnad med fyra plan i etage som ligger förskjutna i förhållande till varandra och är också den ritad av Backström och Reinius. På 70-talet genomfördes vissa förbättringsarbeten då man bland annat isolerade fasaden ut mot stentrappan.

Byggnaden stod vakant en längre tid innan ett genomgripande renoverings- och moderniseringsarbete tog vid för att Stadsteatern skulle kunna slå upp portarna för sin satsning i västerort i februari 2016.

Byggnaden är kulturhistoriskt intressant ur antikvarisk synpunkt och är dessutom blåklassad enligt stadsmuseets klassificeringsskala vilket innebär att byggnaden har synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Både PBL (Ä) kap

3 § 1 om ovarsamhet och kap 3 § 12 där byggnaden inte får förvanskas, är tillämpliga.

Bibliotek (Kortet 1)

Det typiska 50-tals-biblioteket renoverades 2008 och byggnadens särdrag skall respekteras. Både PBL (Ä) kap 3 § 1 om ovarsamhet och kap 3 § 12 där byggnaden inte får förvanskas, är tillämpliga.

Fritidsgård (Tuschet 1)

Bredvid biblioteket ligger den sk Tegelhögen som utgör Vällingbys fritidsgård. Byggnadens särdrag skall respekteras. Både PBL (Ä) kap 3 § 1 om ovarsamhet och kap 3 § 12 där byggnaden inte får förvanskas, är tillämpliga.

Kontorsskylten 5 HK



Historia

Kontorsskylten 5 uppfördes 1954 efter ritningar av Svenska Bostäders arkitektkontor med Hjalmar Klemming och Sverker Feuk som ansvariga arkitekter. Huset var bland de första som färdigställdes i Vällingby centrum och inrymde Svenska Bostäders huvudkontor med utställning och visningsrum, tvätterier, lokaler för post, butiks- och kontorslokaler i lågdelen.

Idag

Fasaderna återställdes i ombyggnationen i slutet av 2000-talet till ett utförande som ligger så nära byggnadens ursprungliga uttryck som möjligt, d.v.s. med glasmosaik, glaspartier med eloxerad aluminiumyta och skärmtaksutförande med undersida av målade skivor m.m. Då tillkom också åtta butikslokaler mot i Vännäsgränd och alla butiker fick nya glas och entrépartier och ett nytt glasskärmtak byggdes också.

Byggnaden som kallas Kontorsskylten 5 HK innehåller därmed butiker åt alla håll i gatuplan, bla Lindex, BR leksaker och Stadsmissionen. Högdelen utgörs fortfarande av Vällingbys största kontorshyresgäst, Svenska Bostäder, om c:a 6 700 kvm, och har genomgått en omfattande renovering under 2016-18.

Fastigheten omfattar 3 751 kvm butiker och restauranger och 7 583 kvm kontor, som avser Svenska Bostäders huvudkontor och en lokal som hyrs av Stockholms Stad för Överförmyndarmyndigheten.

Klassning

Byggnadens särart skall bevaras. Både PBL (Ä) kap 3 § 1 om ovarsamhet och kap 3 § 12 där byggnaden inte får förvanskas, är tillämpliga.

Kfem (Kontorsskylten 5)



Historia

I mars 2008 invigdes det helt nybyggda Kfem som ritats av Wingårdh Arkitektkontor och karaktäriseras av en spektakulär och lysande röd exteriör samt en ljus interiör.

Byggnaden är i fyra plan om ca 17 000 m² BTA med teknikutrymme på plan 5. Tanken var då ett öppet entreprenörsvarehus i två plan med atriumtak och kallades modevaruhuset med NK-varuhuset på Hamngatan som förebild. I gatuplan och övre plan fanns plats för 35-40 butiker. I källarplan finns lastfar med lastplatser norr och söder om tunnelbanespåren samt personal- och lagerutrymmen.

Ytterväggselementen utgörs av plåt/mineralull (typ "Paroc"-element) som klimatskal med en yttre glasfasad i dubbelkonstruktion i fasader mot Åregatan resp. Vittangigatan med lackerad plåt bakom den yttre glasfasaden samt som plåtkassetter med emaljerat glas på fasader på den norra byggnadskroppen.

Idag

Kfem har konverterats sedan det uppfördes och är idag en integrerad och väl fungerande del av Vällingby Centrum med ett kundstråk enbart i gatuplan och tre större tvåplansbutiker; H&M, Stadium och en vakant 2-plans butikslokal, som är under uthyrning och beräknas bli uthyrd under 2020.

Total uthyrningsbar yta för butiker och restauranger i Kfem är 8 873 kvm.

Storbutiksområde (Sidfoten 1)



Historia

Som en del av förnyelsen av Vällingby Centrum i slutet av 2000-talet skapas ett nytt kvarter på spårområdet öster om Årevägen. Kvarteret innehåller tre byggnadsdelar; ett parkeringshus, en högdal för större butiker och en smal del för mindre butiker med möjlighet till påbyggnad om fyra våningar

Idag

Kvarteret, som omfattar totalt 6 696 kvm uthyrningsbar butiksytta, innehåller nu tre större butiker i direkt anslutning till ett väl tilltaget parkeringshus, Åregaraget med ca 1000 p-platser, för enkel och rationell handel. Här finns volymhandelsaktörerna Clas Ohlson, Lidl och Matvärlden (som öppnade i oktober 2019).

