

Torbjörn Johansson
08-508 291 39

Redovisning avseende Skärholmen Centrums förnyelse

Ställningstagande till etapp 3

Förslag till beslut

Koncernstyrelsen föreslås besluta att

att godkänna redovisningen avseende Skärholmen Centrum förnyelse.

Stockholm som ovan

Bosse Sundling

Torbjörn Johansson

Bakgrund

Styrelsen för CentrumKompaniet i Stockholm AB har beslutat att rusta upp Skärholmens Centrum under de kommande fyra åren. Upprustningen planeras vara klar till Skärholmen Centrums 40-årsjubileum den 8 september 2008 och är en del i stadens satsning inom "Söderortsvisionen". Investeringen i Skärholmens Centrum planeras uppgå till 1,78 miljarder kronor under perioden 2004-2008. Investeringen finansieras i sin helhet genom lån i internbanken.

Projektet innebär i korthet följande:

- En effektivisering av ytor - lager och kontor byggs om till butiker och det blir fler butiker i inomhuscentrat. Butiksytan ökar från 35 000 kvm till drygt 60 000 kvm.
- Antalet butiker i hela Skärholmens Centrum ökar från 130 till cirka 200.

- Flera bedömningar av lönsamheten och hanteringen av risker i projektet har gjorts.
- En ny livsmedelsdestination runt Skärholmsplan och Skärholmstorget.
- Attraktivare parkeringsgarage.
- Nya mötesplatser, till exempel ett restaurangtorg inomhus.
- Samlad lokalisering för lågprishandeln.
- Antalet besökare ökar från 8,5 miljoner per år till 13 14 miljoner per år.
- Omsättningen i hela centrum ökar från 1,2 miljarder kronor per år till 2,2 miljarder kr.
- Entreprenadavtal har tecknats med Skanska.
- Byggnadsarbetena har delats in i tretton huvuddelar som löpande följs upp.

Mot bakgrund av byggnadsprojektets storlek och komplexitet har koncernledningen fått i uppdrag att följa projektet och fortlöpande redovisa utvecklingen för koncernstyrelsen. En redogörelse lämnades till koncernstyrelsen i oktober 2004. Ytterligare en redogörelse lämnades vid koncernstyrelsens sammanträde i maj 2005 samt december 2005.

Vid decembersammanträdet redovisades även en extern projektgenomgång genomförd av konsultföretaget ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers.

Ärendet

I detta ärende redovisas det beslut som togs vid Centrumkompaniets styrelsemöte den 18 april 2006. Beslutet innebär att man godkände avrop för genomförande av etapp 3.

Optionerna avseende SKANSKAS del i etapp 3 är prissatta till 480 mnkr. Det är i linje med den ursprungliga projektbudgeten på 1 780 mnkr.

Alla ekonomiska faktorer är positiva med några få undantag. Dessa undantag är kopplade till lägre hyror i temporära lokaler under ombyggnadsfasen och för lågt kalkylerade driftkostnader.

För närvarande beräknas att projektets totala kostnad kommer att uppgå till 1 773 mnkr, vilket motsvaras av en slutkostnadsbedömning på 1 740 mnkr och tillkommande arbeten som har / kommer att beställts för totalt 33 mnkr. I summan 1 773 ingår totalt extraarbeten på 85 mnkr.

Osäkerheten består i utökade saneringsarbeten som kan tillkomma med uppskattningsvis 34 mnkr.

Lönsamhetsbedömningen per april 2006 är ca 150 mnkr bättre än den bedömning som gjordes i april 2005.

Totalt sett ligger man bra till i projektet med omförhandlingar och nyuthyrningar. Trots den goda bilden är det nödvändigt att sätta in mer resurser för att kunna lämna besked tidigare till entreprenören för att denne inte skall hindras i projekteringsfasen.

De risker som Öhrlings pekade ut i sin analys av projektet har hanterats av projektledningen.

Koncernledningens synpunkter

Enligt koncernledningens bedömning har riskerna i projektet belysts och hanterats på ett tillfredsställande sätt. Bolaget har beaktat de synpunkter och rekommendationer som tidigare kommit fram vid ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers granskning av projektet. Lönsamheten i projektet får anses vara mycket god. Koncernledningen vill framhålla att projektets och bolagets ledning synes ha god kontroll och uppföljning.

Koncernledningen kommer att fortsätta följa projektet och fortlöpande rapportera till koncernstyrelsen.

Bilaga

*Ställningstagande till etapp 3 i Skärholmsprojektet - beslut i Centrumkompaniets styrelse
2006-04-18*