

Till styrelsen

Vällingby Centrums förnyelse – lägesrapport

Till denna rapport fogas en lägesrapport från projektchefen avseende Vällingby Centrums förnyelse, bilaga 1.

Projektets beslutade budget uppgår till 2 894 Mkr. Aktuell slutkostnadsprognos uppgår till 2 948 Mkr. Den ekonomiska risken avseende investeringens storlek redovisades för styrelsen den 2 maj 2006 och bedömdes då uppgå till maximalt 230 Mkr. I dagsläget bedöms den totala risknivån vara i stort sett oförändrad i förhållande till budget. Den största risken ligger idag i byggkostnadsutvecklingen och konjunkturläget.

I lägesrapporten redovisas en ny avkastningskalkyl för projektet. Kalkylens underskott har ökat med drygt 100 Mkr, främst beroende på höjd slutkostnadsprognos för investeringen och ökade driftkostnader p g a höjda energipriser, höjd ambitionsnivå i den kommersiella förvaltningen mm. Det finns en marginal på c:a 100 Mkr innan ett eventuellt nedskrivningsbehov skulle uppstå.

I kalkylen har hänsyn tagits till det framtida markköpet. Eftersom priset för marken inte är känt har ett neutralt belopp lagts in, som varken förbättrar eller försämrar kalkylens resultat.

Hemställes att styrelsen beslutar

att med godkännande lägga lägesrapporten till handlingarna.

Vällingby den 6 december 2006

Göran Wendel

Till VD

Vällingby Centrums förnyelse – lägesrapport

1. Inledning

Föregående lägesrapport till VD från projektet, daterad den 18 september 2006, redovisades av VD för styrelsen den 3 oktober 2006.

2. Pågående och kommande arbeten

Arbetena inom spårområdet pågår med nya bron över tunnelbanan, modevaruhusets grundläggning samt parkeringshuset ("Åregaraget"). Etapp 1 av Åregaraget öppnas i maj 2007. Montering av modevaruhusets byggnadsstomme beräknas påbörjas i mars 2007.

Arbetena med etapp 1 av det nya parkeringshuset intill och under Ångermannagatan ("Solursgaraget") pågår. Etapp 1 av Solursgaraget öppnas i april 2007. I samband härmed påbörjas rivningen av det befintliga parkeringshuset, vilket ska ge plats för etapp 2 av Solursgaraget och tre ovanliggande bostadshus. Ångermannagatan beräknas kunna öppnas för trafik i augusti 2007.

Arbeten pågår också med ombyggnad av Kontorsskylten 6 samt om- och tillbyggnad av Kontorsskylten 8. Saluhallsdelen i Mattorget (Kontorsskylten 6) har delvis öppnat efter vissa förseningar. Återstående enheter öppnar successivt under december och in på nästa år. Ombyggnad pågår även i mindre skala i andra fastigheter.

Det Svävande taket är färdigställt, vilket markerades den 27 oktober med ett evenemang med bl a Cirkus Cirkör. Markbeläggningen i befintliga centrum är i huvudsak färdigställd.

3. Projektets ekonomi

Budget, prognos och riskbedömning

Projektets budget uppgår till 2 894 Mkr. Aktuell slutkostnadsprognos uppgår till 2 948 Mkr. Av investeringen återstod i slutet av november c:a 408 Mkr att upphandla.

Den ekonomiska risken avseende investeringens storlek redovisades för styrelsen den 2 maj 2006 och bedömdes då uppgå till maximalt 230 Mkr utöver gällande budget, vilket skulle innebära en total investering om 3 124 Mkr. Av denna risk har drygt 61 Mkr inträffat eller bedöms sannolikt komma att inträffa. Säkerheten i riskbedömningen ökar vartefter upphandlingar görs och genomförandet framskrider.

Den största risken för ökade kostnader är idag byggkostnadsutvecklingen och konjunkturläget. Den totala risknivån i projektet bedöms vara i huvudsak oförändrad.

Avkastningskalkyl

Enligt projektplanen görs en fullständig avkastningskalkyl minst en gång per år. Den senaste avkastningskalkylen redovisades för styrelsen den 2 maj 2006.

Den nya kalkylen har upprättats på samma sätt som i tidigare redovisningar, vilket i korthet innebär följande: Först beräknas ett avkastningsvärde, utifrån Svenska Bostäders avkastningskrav, för hela centrum när det är färdigställt. Avkastningsvärdet jämförs sedan med den totala investeringen inklusive fastigheternas ingångsvärden, vilket ger ett investeringsresultat. Som ett mått på lönsamheten beräknas även investeringens internränta, d v s den kalkylränta som ger investeringsresultatet +/- 0.

En förändring i förhållande till tidigare kalkyler är att ett pris för marken har lagts till investeringen eftersom marken kommer att friköpas. I stället har tomträttsavgälder lyfts ut ur kalkylen. Eftersom det verkliga priset inte är känt har i kalkylen lagts in ett neutralt belopp som varken förbättrar eller försämrar kalkylen. Skulle förhandlingarna med staden leda till ett högre pris för marken försämrar kalkylresultatet.

Som framgått av tidigare redovisade kalkyler utgör investeringen ett bruttobelopp utan hänsyn till att en stor del av utgiften, drygt 800 Mkr, beräknas kunna kostnadsföras. För fullständighetens skull redovisas nedan även detta belopp. Så länge investeringen efter avdrag för kostnadsförd andel överstiger det beräknade avkastningsvärdet uppkommer inget behov av nedskrivning i projektet.

I övrigt har följande förändringar har gjorts i förhållande till föregående kalkyl:

- Hyresintäkter har uppdaterats med utfallet av tecknade hyresavtal.
- Driftkostnader har justerats utifrån bl a höjda energipriser, höjd ambitionsnivå i den kommersiella förvaltningen mm.
- Investeringsbeloppet har höjts till aktuell prognos med tillägg för vissa ytterligare förändringar.
- Kalkylräntan har sänkts från 7,5 % till 7,0 % och ligger därmed mer i paritet med Svenska Bostäders övriga investeringskalkyler.

I följande tabell redovisas resultatet för den aktuella avkastningskalkylen samt, som jämförelse, den föregående från maj 2006.

	November 2006	Maj 2006
Total yta, kvm	87 966	88 148
Hysesintäkter (inkl tillägg) år 4, tkr	262 134	264 796
Driftnetto år 4, tkr	172 539	163 694
Avkastningsvärde, Mkr	2 940	2 758
Ingångsvärde, Mkr	471	471
Markvärde, Mkr	233	
Projektets slutkostnadsprognos, Mkr	2 948	2 894
Total investering, Mkr	3 652	3 365
Investeringsresultat, Mkr	-712	-607
Internränta	4,2 %	4,9 %
Total investering efter kostnadsföringar, Mkr	2 837	2 550
Investeringsresultat efter kostnadsföringar, Mkr	+103	+208
Kalkylförutsättningar		
Kalkylränta	7,0 %	7,5 %
Direktavkastningskrav på restvärde år 10	5,8 %	5,8 %
Kalkylperiod	2008-2017	2008-2017

Investeringsresultatet har försämrats med drygt 100 Mkr i förhållande till föregående kalkyl. Detta beror främst på ökad slutkostnadsprognos för investeringen och ökade driftkostnader enligt ovan. Sammanställningen visar att det finns en marginal på c:a 100 Mkr till ett eventuellt nedskrivningsbehov.

För att illustrera olika faktorerers betydelse för kalkylens resultat har en känslighetsanalys gjorts. Denna har förändrats sedan tidigare redovisningar efter rekommendationer från de revisorer som på uppdrag av Stockholms Stadshus AB granskade projektet våren 2006. I stället för att analysera de olika kalkylparametrarna var för sig har två alternativa scenarier, ett positivt och ett negativt, beräknats.

I det positiva scenariot bedöms den nuvarande slutkostnadsprognosen hålla, hyror i återstående avtal hamnar 5 % över budget och som följd härav kan direktavkastningskravet sänkas med 0,5 procentenheter. I det negativa scenariot inträffar alla befarade risker och slutkostnaden uppgår till 3 124 Mkr (3 828 Mkr inkl ingångsvärde och markvärde), hyror i återstående avtal hamnar 5% under budget och direktavkastningskravet måste höjas med 0,5 procentenheter.

Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Resultatpåverkande faktorer	Positivt scenario	Negativt scenario
Hysesintäkter, ej tecknade avtal	+ 5 %	- 5 %
Direktavkastningskrav	5,3 %	6,3 %
Total investering, Mkr	3 652	3 828
Investeringsresultat, Mkr	-458	-1 106
Total investering efter kostnadsföringar, Mkr	2 837	3 013
Investeringsresultat efter kostnadsföringar, Mkr	+357	-291

Som framgår av denna och tidigare känslighetsanalyser påverkas kalkylresultatet i hög grad av utfallet av ingående parametrar, såväl sådana som kan mätas (bygginvesteringar och utfall av hyresintäkter) som sådana som bygger på bedömningar (avkastningskrav och kalkylränta). Det positiva scenariot ger ett avsevärt bättre resultat än "huvudalternativet", det negativa givetvis ett sämre. I det negativa fallet skulle ett nedskrivningsbehov uppstå.

4. Uthyrningsläget

Hyresavtal har tecknats avseende c:a 69 % av ytan i köpcentrum. I föregående lägesrapport, oktober 2006, uppgick uthyrningsgraden till 63 %.

5. Inköp och upphandlingar

En förteckning över inköp och upphandlingar som genomförts sedan föregående avrapportering redovisas i bilaga 1.

6. Förslag till beslut

Hemställes att VD med godkännande redovisar denna rapport för Svenska Bostäders styrelse.

Vällingby den 6 december 2006

Sven Lorentzi

Anders Jenelius

Vällingby Centrum Förnyelseprojektet

Redovisning av genomförda upphandlingar efter avrapportering 2006-08-29

Fastighet/delprojekt	Projekt-ID	Arbetsbeskrivning	Budget	Entreprenör	Köp	Prognos slutkostnad
Spårområdet mm	3175	E3175-10 Rivning bro Vällingbyvägen	2 100 000	NVR Rivning AB	1 970 000	2 100 000
Spårområdet mm	3175	E3175-20 Byggmåsteri Smaldel	6 930 000	Smedborn Byggare AB	13 430 000	16 130 000
Spårområdet mm	3175	E3175-21 Elentreprenad P-hus	10 120 000	Blackbox Network Service AB	14 170 000	16 800 000
Spårområdet mm	3175	E3175-22 Elentreprenad Högdels/Smaldel/ÅVC	4 835 000	Blackbox Network Service AB	3 830 000	4 213 000
Spårområdet mm	3175	E3175-23 Elentreprenad Lågspänningsstallverk	2 121 000	PPC Engineering AB	1 108 500	1 400 000
Spårområdet mm	3175	E3175-31 Rörentreprenad P-hus	5 305 000	Attacus Rör & Energi AB	10 770 000	12 920 000
Spårområdet mm	3175	E3175-46 Plåtslageri Överdäckning/P-hus/Högdels/Smaldel	4 685 000	LW Plåtslageri	3 839 900	4 685 000
Spårområdet mm	3175	E3175-57 Mjuktak	2 910 482	Smedborn Byggare AB	2 250 000	2 910 482
Spårområdet mm	3175	E3175-42 Tätskikt P-hus	8 618 440	BINAB	8 925 000	10 710 000
Spårområdet mm	3175	E3175-32 Rörentreprenad Butiker och ÅVC	1 215 000	YIT Sverige AB	5 900 000	7 100 000
Spårområdet mm	3175	E3175-35 Luftbehandling P-hus	3 350 000	Bravida Sverige AB	2 332 000	3 200 000
Spårområdet mm	3175	E3175-36 Luftbehandling butiker i högdels/smaldel	6 435 000	JG Ventilation AB	3 340 000	4 600 000
Spårområdet mm	3175	E3175-17 Brandskydd Bro 6	2 000 000	Bergproduktion i Sverige HB	1 282 000	2 000 000
Spårområdet mm	3175	E3175-33 Sprinkler	8 840 000	NVS Installation AB	5 970 000	7 914 000
Spårområdet mm	3175	E3175-24 Brandlarm	1 000 000	PELE Security AB	829 000	1 000 000
Spårområdet mm	3175	E3175-40 Industrimålning P-hus exkl trapphus	3 570 000	Olofssons Måleri AB	4 700 000	5 600 000
Spårområdet mm	3175	E3175-54 Natursten	2 931 000	Närkessten AB	3 266 000	3 466 000
Spårområdet mm	3175	E3175-13 Mediacentralen	27 000 000	Malmberg Water AB	24 742 800	27 000 000
Spårområdet mm	3175	E3175-45 Brandtätning P-Hus, Högdels och Smaldel	683 000	Fireprotection Sweden AB	546 000	683 000
Spårområdet mm	3175	E3175-26 Varutransporthissar	4 800 000	I.T.K. AB	5 950 000	6 100 000
Spårområdet mm	3175	E3175-28 Hydrauliskvarutransporthiss	850 000	I.T.K. AB	785 000	850 000
Spårområdet mm	3175	E3175-56 Glastak	1 550 250	DFF Aluminium AB	1 570 000	1 780 250
Spårområdet mm	3175	E3175-37 Rör i Bro 2	0	Bravida Sverige AB	940 000	1 100 000
Spårområdet mm	3175	E3175-66 Trä- och kompletteringsentreprenad	8 271 000	FR Byggmåstargruppen AB	9 429 000	11 429 000
Spårområdet mm	3175	E3175-71 Skärmtak glas ABT	701 190	Nybergs Glas AB	998 000	1 198 000
Spårområdet mm	3175	E3175-47 Yttre ledningar	10 920 000	YIT Sverige AB	8 850 000	10 920 000
Spårområdet mm	3175	E3175-94 Personskydd	1 000 000	Combisafe	0	1 000 000
Markomläggningar mm	3176	Leverans av konstplåtar för ljusstavlor till Jacobigången	350 000	Prodcut Skärteknik AB	300 000	350 000
Markomläggningar mm	3176	Stålstomme och reflektorplåtar för konstplåtar Jacobigången	454 000	Rehn Smide AB	1 446 100	1 596 100
P-Hus Inköpschefen	3177	Miljöanalys av betonggolv i befintligt P-hus	25 000	Golder Associates AB	25 000	25 000
P-Hus Inköpschefen	3177	Mängdförteckning för byggentreprenad E16	50 000	Bygganalys AB	50 000	50 000
P-Hus Inköpschefen	3177	E9 Rör/Kyla	9 880 000	VVS Kraft i Stockholm AB	6 495 000	7 800 000
P-Hus Inköpschefen	3177	E10 Luftbehandling	4 500 000	AB Venair	2 970 000	3 700 000
P-Hus Inköpschefen	3177	E11 EL	13 600 000	Elektrobyrå AB	9 480 000	12 000 000
P-Hus Inköpschefen	3177	E18 Rullramper	2 000 000	ALT Hiss AB	2 410 000	2 800 000
Projektmarknadsföring	3179	Diverse återstående vepor till Vällingbyprojektet	298 502	MegaPrint i Stockholm AB	298 502	298 502
Hela projektet	3180	2 st extra separata växlar för port- och hisstelefonssystem + komplettering av befintlig vä	605 020	Univentor AB	368 200	605 020
Hela projektet	3180	Inbrottsgaller i skyddsklass 2 till Expert i K2 (Hyresgästanpassning)	51 400	ATAB Montage & Smide AB	51 400	51 400
Hela projektet	3180	Fönsterjalusier samt Jalusi vid hissen i skyddsklass 2 till Expert i K2 (Hyresgästanpassn	77 000	Fortress Sweden AB	77 000	77 000
T-banhuset	3201	Kompletterande plåtarbeten pga pelare Svävande taket	40 000	AB Enebybergs Plåtslageri	36 800	40 000
T-banhuset	3201	E4-Bygg	3 052 000	Carl Byggare AB	5 369 000	5 900 000
T-banhuset	3201	E38-Rör	3 305 000	Landbergs Rör	4 110 000	4 730 000
T-banhuset	3201	E36 EI	2 000 000	Black Box Network Service	1 655 000	2 310 000

Fastighet/delprojekt	Projekt-ID	Arbetsbeskrivning	Budget	Entreprenör	Köp	Prognos slutkostnad
T-banhuset	3201	E44-Sprinkler	492 000	Mälarsprinkler AB	640 000	700 000
T-banhuset	3201	E40-Hiss	1 000 000	I.T.K. AB	1 123 000	1 259 000
Kontorsskylten 6	3202	E44 Kökskyla	1 100 000	Hurre Sverige AB	2 420 000	2 739 000
Kontorsskylten 6	3202	Byte till Maserveil Luftridåer Hyesgästanpassning Stadium	155 300	Maserveil AB	155 300	155 300
Kontorsskylten 6	3202	E20 Fogfria golvmassor	490 000	RA Golv AB	260 000	468 000
Kontorsskylten 6	3202	E15B Golvbeläggning COOP	1 600 000	Sundbybergs Plattsättning AB	1 416 000	1 540 000
Kontorsskylten 6	3202	E18B+D Plattsättning och naturstensgolv	2 581 000	Sundbybergs Plattsättning AB	2 350 000	2 774 000
Kontorsskylten 6	3202	E18 C Undertak	1 200 000	Nordisol Akustik Stockholm AB	382 000	722 000
Kontorsskylten 6	3202	E18 G Snickerier Saluhall	1 100 000	Nordisol Akustik Stockholm AB	663 000	1 038 000
Kontorsskylten 6	3202	E50 Skyltar	800 000	Focus Neon AB	432 090	660 090
Kontorsskylten 5	3203	Golvbeläggning Hyresgästanpassning Nordea	150 000	Intreprenör AB	150 000	150 000
Kontorsskylten 5	3203	Elinstallation Hyresgästanpassning Nordea	705 000	Tullinge Elektriska AB	705 000	705 000
Kontorsskylten 8	3205	14232 Rivning, håltagning och sanering Etapp 2	3 681 000	Akon Service i Stockholm AB	2 700 000	3 700 000
Kontorsskylten 8	3205	Undertak Etapp 2	500 000	Nordisol Akustik Stockholm AB	847 000	1 059 000
Kontorsskylten 8	3205	14293 Glasfasader & Utv. Partier nybyggnad Etapp 2	4 000 000	Profil & Glasbyggarna AB	3 710 000	4 452 000
Kontorsskylten 8	3205	143122 Golvavjämning Etapp 2	600 000	TM Progress AB	386 100	579 150
Kontorsskylten 8	3205	142 42 Stålarbeten inkl glasskärmak Etapp 2	7 000 000	AB Smederna	5 800 000	7 000 000
Modevaruhuset	3206	DE 1 Prefabstomme	38 373 000	Contiga AB	31 977 000	38 140 000
Hålkortet 1	3208	E14 Skärmtak inkl glas	500 000	Rehn Smide AB	700 034	800 034
Biograf Fontänen	3209	Avfallsutrustning	113 968	RoDAB	113 968	163 968
Biograf Fontänen	3209	Leverans av tryckplattor för entrédörrar med SF-logga Hyresgästanpassning	8 000	Prodcut Skärteknik	8 000	8 000
Biograf Fontänen	3209	Leverans av 6 st nya sitsdynor lika befintliga	11 300	BTL Inredningar AB	11 300	11 300
Biograf Fontänen	3209	Renovering Al-galler i fasad + 2 st befintliga lampor + nytillverkning av 1 st ny	50 165	Yngve Nilsson Glas och Metall AB	50 165	50 165
Biograf Fontänen	3209	Diverse konservatorsarbeten (Mosaik i fasader, fondmålningar i foajé + smårep)	72 800	Ulf Krok Konservator	72 800	72 800
Biograf Fontänen	3209	Målning konservatorsarbeten	53 760	Alvar Björkstads Dekorationsmåleri	53 760	53 760