

Vällingby Centrum

Kommentarer till lägesrapport

Vårt uppdrag

Öhrlings PricewaterhouseCoopers har fått i uppdrag av Stockholms Stadshus AB att översiktligt kommentera projektchefens lägesrapport daterad den 6 december 2006.

Utgångspunkten för våra kommentarer är att vi utöver lägesrapporten inte har erhållit någon ny information från projektet efter vår granskning i april 2006.

Budget, prognos och riskbedömning

Aktuell slutkostnadsprognos uppgår till 2 948 miljoner kronor vilket är 54 miljoner kronor högre än projektets budget. I november återstod cirka 408 miljoner kronor att upphandla. Den ekonomiska risken bedömdes i maj 2006 till 230 miljoner kronor. Av denna risk har drygt 61 miljoner kronor inträffat eller bedömts sannolik. Projektet bedömer att den totala risknivån är oförändrad. De största kvarvarande riskerna för ökade kostnader bedöms vara byggkostnadsutvecklingen och konjunkturläget.

- Det framgår inte om de olika typerna av delrisk som ingick i riskbedömningen i maj 2006 kvarstår eller om några risker har eliminerats och några nya risker har tillkommit.
- För att kunna utvärdera riskanalysen i lägesrapporten vore det önskvärt att återstående risker fördelas på respektive delrisk och tid. Det bör framgå hur mycket av återstående risk som är hänförlig till ännu ej upphandlade arbeten.
- Det bör i lägesrapporten framgå upparbetsgraden vid rapporteringstillfället.

Avkastningsanalys

Hyresintäkter år fyra har minskat med cirka 2,7 miljoner kronor. Minskningen förklaras av uppdatering med utfallet av tecknade kontrakt.

- Vid tidigare granskningar har vi noterat att utvecklingen av konsumentprisindex varit lägre än det generella inflationsantagandet i avkastningsanalysen. Del av den lägre hyran kan förklaras av sämre hyresutveckling för tecknade kontrakt än vad som antagits i tidigare avkastningsanalyser.

- Det framgår inte hur många kontrakt, belopp eller andel av totala intäkter som återstår att kontraktera.
- Det framgår inte om aktuellt uthyrningsläge är i linje med uthyrningsplanen.

Drift- och underhållskostnaderna förefaller ha ökat med cirka 2,5 miljoner kronor. Ökningen förklaras av höjda energipriser och höjd ambitionsnivå för den kommersiella förvaltningen mm.

- Vi har i tidigare granskningar noterat behovet av aktiv förvaltning för att säkerställa projektets långsiktiga marknadsposition.
- Värdeeffekten av lägre hyra och högre driftskostnader är i storleksordningen 100 miljoner kronor.

I total investering ingår numera ett belopp om 233 miljoner kronor för framtida förvärv av mark. Markpriset har beräknats så att avkastningsanalysens resultat inte påverkas.

- Markpriset motsvarar nuvarande tomträttsavgälder om cirka 13,2 miljoner kronor kapitaliserat med 5,8 %.
- Beräknat markpris är lågt vid jämförelse med de priser som staden erbjuder investerare av Centrumkompaniet.

Kalkylränta i avkastningsanalysen har sänkts från 7,5 % till 7,0 %. Sänkningen av kalkylränta motiveras av att den nu ligger mer i paritet med Svenska Bostäders övriga investeringskalkyler. Direktavkastningskravet är oförändrat 5,8 %.

- Jämfört med nuvarande starka marknad för detaljhandelsfastigheter förefaller direktavkastningskravet högt; givet ett nytt, stort, attraktivt köpcentrum med tomträttsupplåtelse avvecklade.