

Stockholm Stadshus AB

Vällingby Centrum

30 januari 2008

*connectedthinking

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Vällingby centrum – Vårt uppdrag, syfte och underlag

Förnyelseprojektet Vällingby centrum avslutas under år 2008

Svenska Bostäder har genom projektorganisationen och förvaltningsorganisationen upprättat två avkastningsanalyser/värdeberäkningar för Vällingby Centrum vintern 2007/2008

Kalkylresultaten för Svenska Bostäders båda kalkyler skiljer väsentligt

Denna genomgång baseras på jämförelser mellan projektets avkastningsanalys, PM9, och förvaltningsorganisationens värdekalkyl, januari 2008

Vår genomgång syftar till förklara skillnader mellan kalkylerna som del i underlaget för överväganden inom Stockholm Stadshus rörande fastigheternas bokförda värde

Vår genomgång baseras på kopia av PM9, förvaltningsorganisationens värdekalkyl och möte med Lena Lindvall, Anna Lind och Lars Brogren

Vällingby centrum – Beräkning av investeringsvinst

Investeringsvinst enligt Projektets avkastningsanalys PM9 är

- -640 miljoner kronor

Investeringsvinst enligt Svenska Bostäder, förvaltningsorganisationen, värderingskalkyl januari 2008 är

- -1 222 miljoner kronor
- Varav -725 miljoner kronor avses att redovisas som underhåll
- Resterande skillnad i investeringsvinst, -497 miljoner kronor, är föremål för överväganden om nedskrivning

Vällingby centrum – Lägre driftnetton genom lägre hyror och högre kostnader

Förvaltningsorganisationens lägre investeringsvinst förklaras av lägre hyror och högre kostnader

Huvuddelen av skillnaden i driftnetto kan fördelas på fyra delar

- Lägre hyra för driftssatta lokaler och lokaler som ej ingått i projektet (Vällingehus och kontor)
- Lägre hyror för Modevaruhuset och lagerlokaler
- Högre löpande kostnader för drift och administration
- Högre underhållskostnader

Vällingby centrum – Skillnader i beräknade driftnetton

Driftnetto (mkr)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
PM9 *	110	132	144	151	155	158	161	165	169	172
Förvaltning	50	83	101	111	125	128	131	134	137	140
Skillnad	-60	-49	-43	-40	-30	-30	-30	-31	-32	-32

* Justerat för tomträttsavgäld

Skillnad i driftnetto förklaras av lägre intäkter och högre kostnader i förvaltningens kalkyl

- Förvaltningen beaktar även hyresbortfall för ännu ej driftssatta lokaler

År 2012 är första år med normaliserade intäkter och kostnader

Skillnaden i driftnetto år 2012 motsvarar cirka 28 miljoner kronor i 2008 års prisnivå

Vällingby centrum – Skillnader i beräknade driftnetton

Förklaringspost	Skillnad (mkr)	Kommentar
Kontorshyra	Cirka -3,8	Skillnad i bedömd marknadshyra för kontorslokaler i befintligt skick inom Kontorsskylten 6 och 7 samt Kartritaren 3
Vällingehus, hyra och hyrestillägg	Cirka -3,0 (-5,0)	Driftssatta projektdelar behålls oförändrade i projektets avkastningsanalys även vid ändrade förutsättningar Kortsiktigt är skillnaden cirka 11 mkr för att år 2012 minska till 3 mkr
Modevaruhuset, hyra	Cirka -3,9	Annan bedömning av omsättning för ännu ej kontrakterade lokaler och lokaler utan minimihyra
Skylthyra	Cirka -2	Förvaltningen bedömer kraftigt försämrade marknad
Lagerhyra	Cirka -2,1	Bedömt minskat behov och för låg standard för del av ytorna
Delsumma Intäkter	Cirka -15 (-17)	

Vällingby centrum – Skillnader i beräknade driftnetton

Förklaringspost	Skillnad (mkr)	Kommentar
Fastighetsdrift	Cirka -5	Förvaltningsorganisationen bedömning är nu 8-9 % högre än bedömningen i PM9
Administration	Cirka -1	Förvaltningen räknar med större personalstyrka men lägre kostnader för marknadsföring
Underhåll	Cirka -6	I PM9 finns underhåll för bostäder och viss investering år 2011 och år 2014
Delsumma Kostnader	Cirka -12	

Vällingby centrum - Övrigt

Förnyelseprojektet avslutas under 2008

Modevaruhuset invigs den 27 mars

Förvaltningens värderingskalkyl beaktar kostnader kopplade till återinvigningen och hyresbortfall för ännu ej driftssatta lokaler

- Dessa förhållanden bör beaktas vid övervägande om nedskrivning då Vällingby centrum enligt förvaltningens bedömningar kommer att ha god driftnettutveckling de närmaste åren

Vi har inte tagit del av underlaget för beräkning av den del av investeringen som avses att kostnadsföras (725 mkr)