

Susanna Höglund
08-508 297 58

Redovisning avseende Vällingby Centrums förnyelse

Förslag till beslut

Koncernstyrelsen föreslås besluta

att godkänna redovisningen avseende Vällingby Centrums förnyelse.

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius

Bakgrund

Svenska Bostäder presenterade våren 2001 en framtidsbild för hela Vällingby. Förnyelseprojektet påbörjades efter en rad beslut i Svenska Bostäders styrelse, varav det första investeringsbeslutet togs den 6 juni 2003. Vid koncernstyrelsens sammanträde den 2 februari 2004 beslutades att uppdra åt koncernledningen att följa projektet och fortlöpande återkomma med redovisning av detsamma vilket har skett vid koncernstyrelsens sammanträden under 2004 den 22 mars, 11 juni samt 25 oktober. Vidare skedde redovisning den 2 maj 2005, 12 december 2005, 27 mars 2006 samt 22 oktober 2007. Den senaste uppföljningen av förnyelseprojektet i Vällingby Centrum redovisades i koncernstyrelsen den 31 mars 2008.

Svenska Bostäders verkställande direktör fick i december 2005 uppdrag av Svenska Bostäders styrelse att redovisa en analys av ekonomin och riskerna i förnyelseprojektet Vällingby Centrum. En sådan analys genomfördes och presenterades på bolagets styrelsemöte 2 maj 2006. Därefter har ytterligare lägesrapporter redovisats i bolagets styrelse den 19 december 2006, 8 maj, 26 augusti, 4 december 2007 samt 10 juni 2008 (*bilaga 1*).

Stockholms Stadshus AB har parallellt med genomförandet av Svenska Bostäders analys genomfört en uppföljning av projektet tillsammans med ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers (*bilaga 2*).

Ärendet

Svenska Bostäders lägesrapport i sammanfattning

Svenska Bostäders lägesrapport behandlar nyinvigningen av Vällingby centrum, marknadsföring, pågående- och kommande arbeten, projektets ekonomi och uthyrningsläget.

Förnyelseprojektet är nu i ett sluteskede. Under våren 2008 har Kfem, modevaruhuset, öppnat. I samband med nyinvigningen av Vällingby centrum har det döptes det om till *Vällingby City*. Invigningen lockade ca 180 000 besökare.

Marknadsföringsaktiviteterna kommer att vara fortsatt intensiva för att få ”nya och gamla kunder” att hitta till Vällingby. Löpande kommer det att göras kund- och besöksmätningar på olika strategiska platser.

Arbeten pågår fortfarande med projektets andra etapp av Solursgaraget och de tre punkthusen med bostäder som byggs ovanpå garaget. Garaget har öppnat i augusti 2008 och bostäderna beräknas ha inflyttning under hösten 2009.

Projektets slutkostnadsprognos ligger fast på 3001 mnkr. Centrumutvecklings uppdrag gällande uthyrning avslutades under april 2008 och all uthyrning hanteras av Svenska Bostäders affärsområde Vällingby centrum. Enstaka butiksytor finns vakanta.

Friköp av tomträtten Kontorsskylten 8 i Vällingby

Inom fastigheten Kontorsskylten 8 pågår nyproduktion av garage med bostäder ovanpå. Bostäderna skall skiljas av från garaget genom tredimensionell fastighetsbildning och omfattar ca 170 lägenheter. Svenska Bostäder avser att undersöka intresset av att avyttra 40 av lägenheterna som ligger i en separat byggnadskropp som bostadsrätter och detta förutsätter ett friköp enligt stadens villkor. Marken har friköpts för 127 mnkr, vilket behandlades av bolagets styrelse den 10 juni 2008 och kommunfullmäktige den 8 september 2008. Förhandlingen fortsätter avseende friköp av övrig mark inom Vällingby centrum

Svenska Bostäders bokslut och Svenska Bostäders aktuella bedömning av förutsättningarna för Vällingby centrum

Inför bokslutet 2007 gjorde Svenska Bostäder en nedskrivning av projektet med 500 mnkr.

Bolagets revisorer bedömde nedskrivningen som sakligt grundad med hänsyn till att Svenska Bostäders förvaltningsorganisation gjorde en annan bedömning av projektets förutsättningar, hyror och driftskostnader, jämfört med projektorganisationen samt det förändrade marknadsläget.

För att komplettera den lägesredovisning som bolaget redovisat för styrelsen i juni 2008 har koncernledningen intervjuat affärsområdesledningen om de nuvarande förutsättningarna för centrumet.

Det ombyggda centrumet bedöms omsätta ca 1,1 mdkr vilket är ca 300 mnkr lägre än bedömningen i tidigare kalkyler. Butikerna i det ombyggda centrumet har ökat sin omsättning efter ombyggnaden och bedöms i huvudsak vara nöjda. Detta gäller även galler volymhandeln vid Åregaraget. Modevaruhuset Kfem har ännu inte uppnått förväntad omsättning och besöksvolym och marknadsföringsinsatser genomförs mot de nordvästra delarna av Stockholmsområdet.

Vällingehus (mattorget) kommer att förnyas/byggas om och ytorna för servering kommer att minskas.

Det finns en mycket god efterfrågan på kontor i kontorshotellet medan de övriga kontorsytorna kräver större saneringsåtgärder än beräknat och har en låg efterfrågan. Målsättningen är att utöka kontorshotellet och möta efterfrågan från de företag som "vuxit ur" kontorshotellet. Driftkostnaderna överensstämmer med budgeten. Affärsområdesledningen bedömer att omsättningen, butiksmixen och besöksfrekvensen i Vällingby City kommer att nå ett stabilt läge till andra halvan av år 2009. Då kan en analys av bolagets långsiktiga förutsättningar göras. Bedömningen idag är dock att inga ytterligare nedskrivningsbehov föreligger.

De kvarstående riskerna i Vällingby bedöms vara Kfems utveckling och i viss mån livsmedels-handelns förmåga att locka tillbaka köpkraft från konkurrerande områden. Denna utgör ca 25 % av omsättningen i Vällingby.

En bolagisering pågår av Vällingby City och denna beräknas vara klar till årsskiftet 2009.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers synpunkter

Under projektets gång har Öhrlings PricewaterhouseCoopers för koncernledningens räkning haft uppdraget att granska Svenska Bostäders lägesredovisningar kring de större projekten. ÖPWC:s arbete i detta skede har innefattat en granskning av de bedömningar och slutsatser som gjorts i Svenska Bostäders redovisning. Konsulternas iakttagelser med rekommendationer till åtgärder redovisas närmare i *bilaga 2*.

Konsulternas synpunkter är i huvudsak följande:

Den försvagade konjunkturen för detaljhandeln och oron på de finansiella marknaderna utgör den största risken för närvarande avseende Vällingby. Det finns en risk att Svenska Bostäder kan få lov att ompröva nuvarande bedömning av marknadsmässigt avkastningskrav. Med detta som bakgrund är det extra viktigt att noga följa driftnettutvecklingen och fastighetsmarknaden för detaljhandeln.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningens bedömer att riskerna i projektet hanterats under projektets genomförande. Bedömningen av förutsättningarna för driften av Vällingby Centrum-projektet vid överföringen till bolagets förvaltning har reviderats vilket låg till grund för nedskrivningen.

Projektet är nu i en slutfas men det återstår betydande risker i projektet, som även fortsättningsvis bör följas noga. Riskerna gäller för närvarande främst Vällingbys marknadspositionering i konkurrens med omkringliggande centrum och kundtillströmningen till Modevaruhuset Kfems. Friköpet av den övriga tomträttsmarken har inte heller genomförts och köpeskillingen för denna är ännu inte färdigförhandlad. Därutöver kvarstår således risker för tvister avseende genomförda entreprenader och fördyringar därav.

Under år 2008 har också konjunkturläget för detaljhandeln försämrats vilket gör det än mer betydelsefullt att Vällingby City arbetar offensivt för att marknadspositionera sig och anpassa områdets butiksmix till den efterfrågan som området attraherar.

Koncernledningen vill också betona att förvaltningsskedet är alltmer betydande för projektets slutresultat. Det kommande året innebär att i stort sett hela Vällingby City driftsätts och bolagi-

seras. Det är därför av största vikt för koncernledningen att kontinuerligt bevaka de långsiktiga förutsättningarna för ett av stadens största kommersiella investeringsprojekt och även fortsättningsvis rapportera till koncernstyrelsen.

Bilagor

1. Vällingby Centrums förnyelse, lägesrapport i Svenska Bostäders styrelse 2008-06-10
2. Uppföljning av Vällingby Centrum, 2 oktober 2008 – ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers