

Dnr 2010/ 3.3.2/70
Sid. 1(3)
2010-11-22

Handläggare: Susanna Höglund
Telefon: 08-508 29 758

Till
Koncernstyrelsen

Lägesredovisning - projekt Stockholmsarenan

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

Redovisning avseende projektet Stockholmsarenan godkänns.

Irene Lundquist Svenonius
VD

Bakgrund

Den 8 september 2008 tog kommunfullmäktige ett inriktningsbeslut om uppförande av en arena söder om Globen. Under 2008-2009 genomfördes ett stort antal utredningar och ett antal mark- och fastighetsförvärv gjordes i området av SGA Fastigheter AB för att förbereda genomförandet av en Stockholmsarena. Under denna period tecknades också ett avtal med AB Stockholm Globe Arenas (dvs Anschutz Entertainment Group, AEG) om att hyra arenorna och ansvara för hela evenemangsverksamheten.

Den 13 december 2009 beslutade Stockholms kommunfullmäktige om att genomföra en multifunktionsarenan söder om Globen. Kommunfullmäktiges beslut omfattade investeringar i arenan om 2 480 mnkr, förvärv av mark för 35 mnkr samt försäljningar av byggrätter om 1 260 mnkr. I och med genomförandebeslutet överfördes projektet till SGA Fastigheters dotterbolag, Stockhome Fastighetsförvaltning AB, numera namnändrat till Stockholmsarenan AB.

Projektet är det största som för närvarande drivs inom koncernen Stockholms Stadshus AB och SGA Fastigheter gör lägesrapporteringar vid varje styrelsemöte för både SGA Fastigheters styrelse och styrelsen i Stockhome Fastighetsförvaltning AB (numera Stockholmsarenan AB). Koncernledningen följer projektet genom representation i dotterbolagets styrelse samt genom sedvanlig lägesrapportering till koncernstyrelsen, som även omfattar en riskgranskning genomförd av externa konsulter. Projektet följer den metodik för styrning och uppföljning av

stora projekt som gäller för kommunkoncernen, sedan den beslutades av kommunfullmäktige i samband med budget 2010.

Ärendet

Bolagets lägesredovisning i sammandrag

Efter genomförandebeslutet har markarbeten påbörjats efter att marklov erhållits från Stadsbyggnadsnämnden. I maj 2010 tog kommunfullmäktige beslut om detaljplan och i juli vann denna laga kraft utan överklagande. Efter detta har bygglov för stommen erhållits i oktober 2010 och bygglov för fasaden beräknas till december 2010. Den 18 juni 2010 tecknades avtal med AB Stockholm Globe Arenas (AEG) om hyra av den nya arenan.

Systemhandlingen blev klar i juni 2010 och efter detta ska riktpriiset för hela entreprenaden justeras och fastställas gentemot entreprenören. Vissa förhandlingar om detaljer pågår kring denna riktprisjustering, men parterna är i huvudsak överens.

Ett exploateringsavtal om förutsättningarna för projektet har under hösten tecknats med Exploateringsnämnden. På den mark som SGA Fastigheter förvärvade, för byggnation av arenan, fanns två större hyresgäster; Systembolaget och Kakelspecialisten. Systembolaget har evakuerats till Slakthusområdet där SGA Fastigheter uppfört en temporär byggnad för dem på mark hyrd av Fastighetsnämnden. Kakelspecialisten kommer att flytta till ny lokal i Årsta senast 30 september 2011.

Stockholmsarenan kommer att byggas och drivas med höga miljökrav. I entreprenaden krävs en miljöklassning enligt ByggaBO-dialogen nivå guld, som är den högsta svenska miljöklassningen på byggnader.

Projektets beslutade totala kostnadsram uppgår till 2480 mnkr och nu kända kostnader för projektet bedöms inrymmas inom totalramen. För närvarande redovisas förskjutningar jämfört med budget, då förskjutningar i produktionsplanen aviserats. Förskjutningarna bedöms dock kunna inhämtas så att sluttiden inte påverkas.

ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers (PwC) kommentarer i sammandrag

Projektets bedömning av utgifterna för byggnaden av arenan är oförändrad, men reserverna har minskat. PwC pekar på kvarstående osäkerheter avseende byggkostnadsutveckling, intäktsvolymerna i byggrättsförsäljningarna och planläggningen av dessa. Nuvärdeskalkylen för projektet är omfattande och komplex och resultatet påverkas därför betydligt även av mindre justeringar i olika parametrar. PwC efterfrågar också föreskrifter om när nuvärdeskalkylen ska uppdateras.

PwC anger att fortsatt fokus på investeringsutgifterna är av största vikt i projektet. De anser att det också är viktigt att organisationen snarast möjligt aktiverar sig avseende intäktssidan och tar en aktiv roll i planarbetet kring de blivande byggrätterna och förbereder försäljningen. PwC rekommenderar också att roller och ansvar i projektets bemanning och styrgruppen m.m. analyseras m.a.p. ansvar och befogenheter i förhållande till föreskriven mall i stadens gemensamma projektstyrningsmetod.

Om inflationen stiger kraftigt under projektet bör nuvärdeskalkylens restvärdeberäkningar och kalkylränta omprövas. PwC bedömer också att ur ett riskperspektiv bör riktlinjer utarbetas för när bedömningar och uppskattningar ska omprövas.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen bedömer att SGA Fastigheter AB och Stockhome Fastighetsförvaltning AB har så god kostnadskontroll på projektet som är möjligt i detta skede. Moder- och dotterbolaget gör också uppdateringar av riskanalysen kontinuerligt. En kvarstående osäkerhet på kostnadssidan i detta skede är förhandlingen om riktprijusteringen som pågår med entreprenören. Återstående eventuella justeringar bedöms kunna inrymmas inom projektbudgeten. Koncernledningen vill också peka på det faktum att detaljplanen inte överklagades och att produktionen därmed kunde startas enligt plan. Detta har minskat risken för tidsförskjutningar och fördyringar i projektet, som annars hade blivit en konsekvens. Stadsbyggnadsnämnden, SGA Fastigheter samt övriga inblandade bör uppmärksammas för de insatser som gjordes under planprocessen för att ta fram en detaljplan i gott samråd med intressenter i närområdet.

Koncernledningen delar ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers uppfattning att projektorganisationen bör intensifiera förberedelserna för försäljningen av de blivande byggrätterna på moder- och dotterbolagets markinnehav. Vad gäller projektets totalkalkyl återstår osäkerhet avseende intäktssidan, då försäljning av byggrätter samt eventuell uthyrning av lokalytor sker senare. Dessa osäkerheter har dock inte ökat sedan genomförandebeslutet. Förhandsintresset för evenemangsbokningar i den nya arenan omfattar fler evenemang än bedömningen som gjordes i kalkylen 2008, vilket snarare pekar på möjligheter till högre intäkter. Koncernledningen uppmanar dotterbolaget Stockhome Fastighetsförvaltning AB (numera Stockholmsarenan AB), att vid nästa lägesredovisning återkomma med en plan på även denna del av projektets genomförande. Koncernledningen avser att i samråd med bolaget se över roller och ansvarsfördelning inom projektorganisationen samt förtydliga riktlinjer för uppdatering av projektkalkylen och övriga bedömningar.

Koncernledningen gör bedömningen att osäkerheterna på kostnadssidan i projektet har minskat sedan genomförandebeslutet och SGA fastigheter och dotterbolaget Stockhome Fastighetsförvaltning AB hanterar dem så offensivt som är möjligt i detta skede. Vad gäller intäktssidan uppmanas projektorganisationen intensifiera planeringen och aktiviteterna för att utveckla och försälja byggrätterna vid lämplig tidpunkt.

Sammantaget anser koncernledningen att SGA fastigheter AB och dotterbolaget, med projektorganisationen, har en god kontroll över projektet med hänsyn till det skede projektet är i och ser ingen anledning till större justeringar utifrån nuläget.

Bilagor

1. Lägesrapport projekt Stockholmsarenan per 2010-06-30
2. PwC rapport Stockholmsarenan 18 november 2010 (*SEKRETESS*)