

# Projekt STOCKHOLMSARENAN

## *En arena i världsklass*

Lägesrapport 3 per 2011-06-30



Bild från Arbetsplatsområdet 2011-06-30

Upprättad 2011-09-07 av:

-----  
Susanne Tiderman

Godkänd 2011-09-09 av:

-----  
Mats Grönlund

## Inledning

Den 14 december 2009 beslöt Stockholms stads kommunfullmäktige bygga en ny arena, Stockholmsarenan, en arena i världsklass. Kommunfullmäktiges beslut omfattar (belopp exkl. indexuppräknings):

|                        |                                                           |
|------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Investering i arena    | 2 480 mnkr                                                |
| Investering i mark     | 35 mnkr (totalt tillsammans med tidigare beslut 360 mnkr) |
| Försäljning byggrätter | 1 260 mnkr                                                |

Denna tredje projektrapport fokuserar på händelser efter Lägesrapport 1 och 2, men för att läsaren ska få en helhetsbild återkommer en del information från tidigare lägesrapport.

Inom ramen för projektet har två nya delprojekt skapats, projekt hyresgäst Anpassning och projekt försäljning byggrätter/uthyrning lokaler. Separata projektplaner för båda projekten har upprättats.

Projekt hyresgäst Anpassning avser hyresgästens inventariebehov och har bäring på hyreskontraktet med AB Stockholm Globe Arenas. Kostnaderna för inventarierna finns med i projektets totalkalkyl, men investeringen skall i första hand ske hos hyresgästen om inte hyresvärden får bättre villkor vilket leder till lägre kostnader för hyresvärden. Projektet drivs gemensamt med hyresgästen.

Försäljning av byggrätter omfattar försäljning av byggrätter söder om den nya arenan, Söderstadions mark, mark nordöst om arenan vilket avser utbyggnad av befintligt hotell samt kommersiella lokaler i gatuplan (12000 m<sup>2</sup> i plan 2) i arenan. De 12 000 m<sup>2</sup> lokaler som uppförs i arenan kommer inte att säljas utan hyras ut, åtminstone i ett inledande skede, eftersom staden då delvis kan behålla rådigheten över innehåll i lokalerna. Samtidigt är det vår bestämda uppfattning att lokalerna uppnår sitt rätta värde först när arenan är i drift och planerna för hela området, dvs Söderstaden, har tagit form.

Investering i arena omfattar produktion av Arena exkl. garage. Garage bekostas av Stockholms Stads Parkerings AB enligt separat beslut.

## Milstolpar

### Plan och byggprocessen

I projektet har ett antal milstolpar identifierats på övergripande nivå. Utfallet är i vissa fall senare än ursprungligen beräknat men inga förseningar ska ha påverkan på utlovad tid till hyresgästen för första evenemang.

| Nr | Milstolpe                          | MÅL               | Justerad målsättning | Dagsläge                                        | Prognos/utfall           |
|----|------------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------------------------------------|--------------------------|
| 1  | Inriktningsbeslut                  | utfall 2008-09-08 | -                    |                                                 | <b>utfall 2008-09-08</b> |
| 2  | Avtal tecknas med Totalentreprenör | Okt 2009          | -                    | Försenades 54 dagar pga överprövning enligt LOU | <b>utfall 2009-12-08</b> |
| 3  | Genomförandebeslut                 | Nov 2009          | -                    | Förskjutet ca 1 månad                           | <b>utfall 2009-12-14</b> |
| 4  | Beslutad detaljplan i SBN          | Feb 2010          |                      | Förskjutet ca 1 månad                           | <b>utfall 2010-03-25</b> |
| 5  | Beslutad detaljplan i KF           | Maj 2010          |                      | Förskjutet ca 1 månad                           | <b>utfall 2010-05-24</b> |

|    |                                                                                                       |               |            |                                                                     |                                                                                 |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 6  | Detaljplan, Laga kraft                                                                                | Maj 2010      |            | Förskjutet ca 1 månad                                               | <b>utfall 2010-07-02</b>                                                        |
| 7a | Bygglov stomme                                                                                        | Maj 2010      |            | Förskjutet ca 5 månader                                             | <b>utfall 2010-10-26 (SBN 2010-09-23)</b>                                       |
| 7b | Bygglov fasadmaterial och färgsättning                                                                |               |            |                                                                     | <b>Utfall 2011-03-24</b>                                                        |
| 7c | Bygglov, utvändigt plan 2                                                                             |               |            |                                                                     | <b>Utfall 2011-08-18</b>                                                        |
| 7d | Ljuslov fasad                                                                                         |               |            |                                                                     | 2011-09                                                                         |
| 8  | Systemhandling klar                                                                                   | 2010-04-01    |            | Förskjutet ca 3 mån                                                 | <b>utfall 2010-06-15</b>                                                        |
| 9  | Kostnadskontroll, avstegsklausul P <sub>sh</sub>                                                      | 2010-04-30    | 2011-08-15 | Diskussion pågår                                                    | Förtida upphörande enligt Totalentreprenad-kontrakt § 10 är ej längre aktuellt. |
| 10 | Yta för hotell överlämnas                                                                             | 2011-01-01    |            | Yta färdigställd. Dock ej formellt överlämnad                       | 2011-06-01                                                                      |
| 11 | Hyresgästanpassning bryts ur huvudprojektet och delprojekt skapas                                     | 2011-01-01    |            | Tidigare arbete avseende hyresgästanpassning övergår i delprojektet | <b>2011-01-01</b>                                                               |
| 12 | Arbetet med försäljning av byggrätter/uthyrning av lokaler formaliseras och separat delprojekt skapas | 2011-02-01    |            | Tidigare arbete avseende byggrätter övergår i delprojektet          | <b>2011-02-01</b>                                                               |
| 13 | Kakelspecialisten avflyttar (senast)                                                                  | 2011-09-30    | 2011-09-21 |                                                                     | 2011-09-21                                                                      |
| 14 | Hg-anpassning av kommersiella lokaler i arenan påbörjas                                               | 2012-06-01    |            |                                                                     | Huvudsakligen 2012-06-01                                                        |
| 15 | Hg-anpassning av kommersiella lokaler i gatuplan påbörjas                                             | 2012-06-01    |            |                                                                     | Huvudsakligen 2012-06-01                                                        |
| 16 | Yta för garage tillgänglig för "Hg"-anpassning                                                        | 2012-06-01    |            |                                                                     | Huvudsakligen 2012-06-01                                                        |
| 17 | Yta för södra byggrätten överlämnas                                                                   | 2012-06-01    |            |                                                                     | 2012-06-01                                                                      |
| 18 | Slutbesiktning, dag för slutsammanträde                                                               | 2012-11-01    | 2013-02-01 |                                                                     | Förskjutet 3 månader                                                            |
| 19 | Invigning                                                                                             | December 2012 | 2013-02-19 |                                                                     |                                                                                 |
| 20 | Slutredovisning                                                                                       | 2013-02-01    |            |                                                                     |                                                                                 |
| 21 | 1:a evenemang                                                                                         | Våren 2013    |            |                                                                     |                                                                                 |

Överenskommelse tecknad 2011-08-15 i vilken Peab garanterar överlämnande 2013-02-01.

## Försäljning byggrätter/uthyrning lokaler

Samtal om försäljning av mark till Home Properties för utbyggnad av befintligt hotell pågår och hanteras utom projektet. Detta beräknas vara färdigt 2011.

Projekt Försäljning av byggrätter/uthyrning av lokaler omfattar tre områden vilka redovisas nedan var för sig.

### Söderstadion

| Nr | Milstolpe                    | MÅL         | Justerad målsättning | Dagsläge                                 | Prognos/utfall |
|----|------------------------------|-------------|----------------------|------------------------------------------|----------------|
| 1  | Planera och välja inriktning | 2011 - 2012 |                      | Programarbete pågår i staden för området |                |
| 2  | Planprocess                  | 2013 - 2014 |                      | Ej påbörjat                              |                |
| 3  | Försäljning byggrätter       | 2014        |                      | Ej påbörjat men intressenter finns       |                |

### 12 000 m2 plan 2 i arenan

| Nr | Milstolpe                                                            | MÅL                        | Justerad målsättning | Dagsläge | Prognos/utfall    |
|----|----------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------|----------|-------------------|
| 1  | Workshop, benchmarkstudie, målgruppsdefinition                       | 2011-06-30                 |                      | Klart    | <b>2011-06-30</b> |
| 2  | Val av koncept, innehåll, design mm                                  | 2011-06-30                 |                      | Klart    | <b>2011-06-30</b> |
| 3  | Hyresgästlokalisering, detaljerat designförslag, varumärkesidentitet |                            |                      |          |                   |
| 4  | Kalkylering, intäkter och kostnader                                  | 2011-06-30                 | 2011-09-15           |          |                   |
| 5  | Marknadsföring, lokalerna                                            | 2011-09-30                 |                      |          |                   |
| 6  | Kontraktsteckningar                                                  | 2011-10-31                 |                      |          |                   |
| 7  | Detaljprojektering                                                   | 2011-10-31 till 2012-05-30 |                      |          |                   |
| 8  | Byggproduktion                                                       | 2012-06-01 till 2013-02-01 |                      |          |                   |
| 9  | Invigning                                                            | 2013-02-19                 |                      |          |                   |

### Södra byggrätten

| Nr | Milstolpe                                                 | MÅL                        | Justerad målsättning | Dagsläge | Prognos/utfall |
|----|-----------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------|----------|----------------|
| 1  | Framtagande av prospekt för objektet                      | 2011-09-30                 |                      |          |                |
| 2  | Reglering, delning av fastigheten                         | Senast 2011-12-31          |                      | Pågår    |                |
| 3  | Förankra och påbörja processen med att sälja byggrätterna | 2012-01-01 till 2012-12-31 |                      |          |                |
| 4  | Försäljning byggrätter                                    | 2013-06-30                 |                      |          |                |



Projektledningen för Stockholmsarenan består per 2011-06-30 av:

| <i>Namn</i>       | <i>Roll</i>          | <i>Rättigheter</i>                        |
|-------------------|----------------------|-------------------------------------------|
| Ted Mattsson*     | Projektchef          | Attesträtt max 50 mnkr, Best. rätt 1 mnkr |
| Per Ljunggren     | Projektledare        | Sakgranskning                             |
| Jonas Living      | Projektledare        | Sakgranskning                             |
| Stefan Westin     | Projektledare        | Sakgranskning                             |
| Björne Sjölander  | Byggläda             | Sakgranskning                             |
| Jan Malmquist     | Byggläda             | Sakgranskning                             |
| Alf Ericsson      | Byggläda             | Sakgranskning                             |
| Martin Karlsson   | Byggläda             | Sakgranskning                             |
| Ulf Sjöström      | Installationsledare  | Sakgranskning                             |
| Marko Viinikainen | Installationsledare  | Sakgranskning                             |
| Anders Hansson    | Hyresgästkoordinator | Sakgranskning                             |
| Nils Grundqvist   | Ekonomiansvarig      | Sakgranskning                             |
| Mikael Alros      | Projektkonom         | Sakgranskning                             |
| Helena Karlsson*  | Kommunikationschef   | Sakgranskning                             |
| Lena Skogsberg*   | Projektkoordinator   | Sakgranskning                             |
| Emelie Blomström* | Projektadministratör | Sakgranskning                             |
| Stefan Prucha*    | Uppdragsansvarig     | Sakgranskning                             |

Direkt involverade i projektet är från byggherren därutöver:

| <i>Namn</i>       | <i>Roll</i> | <i>Rättigheter</i>                           |
|-------------------|-------------|----------------------------------------------|
| Mats Grönlund*    | VD          | Obegr. Att.rätt, Best. rätt upp till 10 mnkr |
| Susanne Tiderman* | Ekonomichef | Attesträtt max 500 tkr                       |

*\*Egen anställd personal*

VD är tillika ombud gentemot Peab i kontraktsfrågor. Ekonomichefen är tillika projektets controller.

Därtill bistår övrig personal vid SGA Fastigheter med expertkunskap i arenadrift. För evenemangsrelaterade frågor stöds projektet av personal från AB Stockholm Globe Arenas.

## **Beslutsvägar**

Beslut att genomföra projektet har fattats av Stockholms Stads Kommunfullmäktige som även är beställare. VD ansvarar gentemot styrelsen i Stockholmsarenan AB, projektägaren, att fattade beslut verkställs inom fastslagen ram. SGA Fastigheter AB och Stockholms Stadshus AB ansvarar för att projektets följs upp och för finansieringen av projektet enligt de beslut som tas.

Projektchefen och hans projektlednings befogenheter framgår av ovan redovisad tabell vad gäller attesträtt och inköpsrätt. Avtal och eller inköp utöver ovan beloppsgränser ska tecknas av två firmatecknare i förening, varav minst en ska vara styrelseledamot/styrelsesuppleant i det byggande bolaget, Stockholmsarenan AB.

## **Miljöarbetet**

Målet för Stockholmsarenan är att bli en av världens mest miljöanpassade arenor. Miljöklassning kommer att ske i enlighet med ByggaBo-dialogens *Miljöklassad Byggnad Nivå Guld*. Styrgruppen har utrett möjligheten att miljöklassa arenan enligt internationell LEED standard nivå Guld, men kommit fram till att LEED standarden idag inte är anpassad för europeiska arenor. En reviderad standard kan komma att tas fram och projektet följer denna utveckling för eventuellt senare omtag vad gäller denna miljöklassning.

## Styrdokument

Projektet följer Stockholms Stads system för styrning av stora projekt vad gäller projektplan, projektrapporter och riskanalyser. Sedan Lägesrapport 1 har ett dokument, "Projektorganisation", upprättats. Efter Lägesrapport 2 har två nya projektplaner upprättats, för delprojekt Försäljning byggrätter/uthyrning lokaler samt hyresgäst Anpassning. I projektet arbetar vi även med ett antal styrdokument, exempelvis planhandlingar, förfrågningsunderlag och underlaget för genomförandebeslutet, avtal, projektplan, mötesprotokoll och attestregler.

För den interna uppföljningen och kontrollen finns följande dokument:

- Projektplaner
- Ekonomi-Administrativ manual (sk EA-manual)
- Attestinstruktion
- Projektrapport
- Riskanalys

Projektplanen beskriver övergripande projektet och är ursprungligen upprättad december 2009. Revidering har skett per 2010-09-29. För ekonomiarbetet, internt och gentemot vår totalentreprenör PEAB, finns en EA-manual upprättad, vilken är under revidering. EA-manualen är upprättad i syfte att säkerställa kontroll och uppföljning både internt och gentemot totalentreprenören och är överenskommen med totalentreprenören.

Attestinstruktionen är beslutad av styrelsen i Stockholmsarenan AB (2011-03-08). VD ansvarar för denna delegationshandling. Systemstöd finns i vårt ekonomisystem för att attest inte ska kunna ske av icke behörig person.

Vid varje ordinarie styrelsemöte i det byggande bolaget presenterar projektledningen en uppdaterad projektrapport (sekretessbeläggs) med utfall på övergripande nivå. Som en bilaga till projektrapporten upprättas en riskanalys där risker redovisas och värderas. Både riskanalysen och projektrapporten följer det av staden beslutade upplägg för projektrapportering.

## Ekonomi

### *Investering*

Projektets investeringsram för Arenaproduktion exkl. garage omfattar 2 480 mnkr. I Byggherrekostnader nedan ingår myndighetskostnader, besiktningar, projektledning, planarbete, ledningsomläggningar etc. Produktionskostnaden avser Peab's arbete vilket även omfattar det garage som byggs under arenan åt Stockholm Parkering. Kommunikation avser interna och externa kommunikationsinsatser inkl. informationscenter för Stockholmsarenan.

Separat budget för Projekt Hyresgäst Anpassning och Projekt försäljning byggrätter/uthyrning lokaler har upprättats men ingår inte i nedan. Kostnader för hyresgäst Anpassning ska bäras av intäkter från arenadrift. Kostnader för Försäljning av byggrätter/uthyrning lokaler kommer räknas av mot intäkter och beräknas inte uppgå inte till större belopp.

Sammanställning av utfall och slutkostnadsprognos för arenaproduktion. Alla belopp i tkr.

| Delprojekt | Benämning                     | Upparbetat per 110630 | Slutkostnadsprognos | Kvar av Slutkostnadsprognos |
|------------|-------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------|
| 46100      | Byggherrekostnad              | 57 970                | 301 000             | 243 030                     |
| 46200      | Produktion, Peab inkl. garage | 785 421               | 2 198 000           | 1 412 579                   |
|            | Justering, Garageintäkt       |                       | -220 000            | -220 000                    |
| 46300      | Kommunikation                 | 4 329                 | 13 000              | 8 671                       |
| 46500      | Kostn t o m 2009              | 58 382                | 58 000              | -382                        |
| 46900      | Kapitalkostnader              | 15 769                | 130 000             | 114 231                     |
|            | Summa (tkr)                   | 921 871               | 2 480 000           | 1 558 129                   |

Kostnaderna följer plan. Ett projekt som detta, vilket löper från år 2008 – 2013, har periodiseringsproblem då vi vet att kostnader uppkommer men inte exakt i vilken period. Ersättningen till vår totalentreprenör baserad på betalda kostnader vilket innebär att de i sin tur är beroende av faktureringen från sina leverantörer. Vi väljer därför att inte göra en periodisering över åren i tabell ovan. Kommentarer till utfall och prognos lämnas nedan.

#### *Kommentarer till upparbetat*

I byggherrekostnaderna ingår kostnad för byggherreorganisation om 20,7 mnkr. Kostnaden för evakuering av hyresgäst med besittningsskydd till nya lokaler har uppgått till 17,2 Mnkr. Flyttkostnader för ledningar i mark har uppgått till 9,9 Mnkr. I kommunikation ingår bland annat kostnader för bemanning, utveckling och produktion av material till infocentret som är beläget på Globen-torget. Samtliga kostnader ligger i projektets budget och prognos.

För Projekt Försäljning av byggrätter/uthyrning av lokaler uppskattas kostnaderna till 3,7 mnkr över en två års period, anpassning av lokaler exkluderat. Alla kostnader ska avräknas från de intäkter som uppkommer. Nedlagda kostnader per 2011-06-30 uppgår till ca 1,2 mnkr.

Budget för Projekt Hyresgäst Anpassning ligger inom ramen för kalkylerad kostnad för projektet. Då investeringen ska bokföras hos hyresgästen sker uppföljning separat tillsammans med dem.

#### *Kommentar till slutkostnadsprognos*

Den bedömda slutkostnaden för arenaproduktion är fortsatt 2 480 000 tkr. En samlad överenskommelse vilken omfattar kontraktstolkningar, rätt till tidsförlängning samt reglering av ÄTA-arbeten har tecknats per 2011-08-15. Tillkommande kostnader som reglerats i denna handling ryms inom projektets budgetreserv.

Projektering pågår för projekt hyresgäst Anpassning och en bedömd kostnad har tagits fram. Kostnaden bedöms ligga inom ramen för projektkalkylen.

### **Försäljningsintäkter**

Kostnaderna för intäkternas genererande, vilka uppkommer i projekt Försäljning byggrätter/uthyrning lokaler bedöms i dagsläget som förhållandevis små, och avser konsulttjänster, framtagning av detaljplan mm. Bedömda intäkter för byggrättsförsäljning eller motsvarande (uthyrning av lokaler) är fortfarande 1 260 mnkr. En uppdatering av den intäktsanalys som låg till grund för genomförandebeslut är påbörjad och beräknas vara klar under andra halvåret 2011.

## Riskbedömning

Projektledning sammanställer till varje styrelsemöte en riskanalys med riskvärden. Sedan föregående rapporter har bygglov erhållits för stomme varför denna risk, som identifierats i Lägesrapport 1, eliminerats. I Lägesrapport 2 pekade vi på risken med att riktpreisjusteringarna inte skulle rymmas inom budgetramen men denna risk har strukits i och med överenskommelse daterad 2011-08-15. För närvarande kan de största riskerna sammanfattas enligt följande:

### *Arenaproduktion*

|              |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ekonomi:     | Oförutsedda kostnader uppkommer. Senare färdigställande påverkar kostnader och löpande intäkter negativt. Intäkterna understiger kalkyl.                                                                                                                   |
| Byggprocess: | Förseningar i byggprocess innebär senarelagd invigning vilket i sin tur innebär en risk för att vissa evenemang vi hoppats kunna genomföra inte kan realiseras. Avtalskonstruktionen, med ett takpris, påverkar kvalitén vid fördyrningar för entreprenör. |

### *Hyresgäst Anpassning*

|              |                                                                                         |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Ekonomi:     | Kostnaderna ryms inte inom kalkylen.                                                    |
| Byggprocess: | Arenan blir inte tillgänglig i utsatt tid så arbeten med Hyresgäst Anpassning försenas. |

### *Försäljning Byggrätter/Uthyrning lokaler*

|          |                                                                                    |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Ekonomi: | Lågkonjunktur med fallande fastighetspriser och låg efterfrågan på arenaevenemang. |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------|

Arbete med att minska och eliminera risker pågår ständigt.

## Avslutning

Arenan börjar ta form. Snart lyfts den första balken på plats och redan nu kan man skåda den västra läktarsektionen. I Lägesrapport 2 bedömde vi att projektets kostnadsram kommer att innehållas, men att sluttiden kan komma att förskjutas något. I och med tecknad överenskommelse med Peab har sluttiden för entreprenörens färdigställande flyttats fram till 1 februari 2013. Det innebär dock inte att tid för första evenemang har förskjutits. I hyresgästkontraktet framgår att överlämnande till hyresgäst sker under första halvåret 2013.

Stockholm 2011-09-12

Mats Grönlund  
VD