

# Projekt Tele2 Arena (tidigare Stockholmsarenan)

## *En arena i världsklass*

Lägesrapport 5 per 2012-06-30



Bild från arbetsplatsområdet 2012-06-29

Upprättad 2012-08-31 av:

-----  
Susanne Tiderman

Godkänd 2012-09-14 av:

-----  
Mats Grönlund

## Inledning

Detta är den femte lägesrapporten för projekt Tele2 Arena (tidigare projekt Stockholmsarenan) och beskriver främst händelser under perioden 2012-01-01 – 2012-06-30.

## Bakgrund

Den 14 december 2009 beslöt Stockholms stads kommunfullmäktige att bygga en ny arena, Tele2 Arena (tidigare Stockholmsarenan), en arena i världsklass. Kommunfullmäktiges beslut omfattar (belopp exkl. indexuppräkningsar):

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

Projektet genomförs i Stockholmsarenan AB, dotterbolag till Stockholm Globe Arena (SGA) Fastigheter AB vilket i sin tur är dotterbolag till Stockholms Stadshus AB. Evenemangsdriften av arenan kommer att genomföras av AB Stockholm Globe Arenas.

Projektet har i tidigare lägesrapporter beskrivits mer i detalj. Tidigare lägesrapporter återfinns på <http://insyn.stockholm.se/> bolag Stockholm Stadshus AB;

- Lägesrapport 1 – möte 2010-12-13, §9
- Lägesrapport 2 – möte 2011-06-13, §8
- Lägesrapport 3 – möte 2011-12-12, §8
- Lägesrapport 4 – möte 2012-06-12, §5

## Väsentliga händelser under perioden

Arenan börjar alltmer ta form. Den andra takbalken, 180 meter lång och 1600 ton tung, lyftes på plats i början av februari. Åtta takluckor, vilka tillsammans utgör arenans skjutbara tak, har lyfts på plats under våren. Fasadmontaget har kommit så långt på arenans västra sida att ljusprover för fasadbelysningen har kunnat genomföras, med bra resultat. Arenarummet tar form med läktare, trappor och spelplan. I princip är alla arenans betongelement på plats.

I juni tecknades ett tioårigt partneravtal mellan AB Stockholm Globe Arenas och Tele2 Sverige AB avseende Stockholmsarenan. I samband med detta fick arenan sitt nya namn, Tele2 Arena. Tele2 kommer tillsammans med arenaoperatören bland annat att utveckla koncept för att koppla sammans liveupplevelser med mobila tjänster. I samarbete med arenaoperatören arbetar vi med de hyresgäst Anpassningar som skall göras, t ex inköp av plantäckning.

Vid byggmötet den 2 februari meddelade Peab att överlämnandet av arenan kommer att försenas. Den 22 mars gick Peab och SGA Fastigheter AB ut med ett gemensamt pressmeddelande där det framgår att arenan kommer att öppnas i juli 2013 och att Peab har ansvaret för förseningen. En ny tidplan överlämnades av Peab till beställaren den 4 april. Arbetet med den nya tidplanen och konsekvenser av denna har varit intensivt under perioden.

En av Peabs största underleverantörer, den av betongelement, gick i konkurs i slutet av maj. Efter förhandlingar med konkursförvaltaren kunde dock de sista elementen levereras utan att den nya tidplanen påverkades.

Avstämning av utförda arbeten mot tidplan görs varannan vecka. Vid avstämning vecka 25 låg projektet i fas med gällande tidplan.

I maj fattade styrelserna i Stockholmsarenan AB och SGA Fastigheter AB beslut om investering i projekt Tolv Stockholm, en nöjesdestination i Tele2 Arenas gatuplan. Detta görs för att initialt behålla rådigheten över innehållet i dessa utrymmen vilket ger staden möjlighet att utveckla ett koncept i linje med visionen för området. Tolv Stockholm kommer att vara en egen verksamhetsgren inom Stockholmsarenan AB och projektet är ekonomiskt helt fristående och separerat från projekt Tele2 Arena.

Förrättning avseende fastighetsreglering inför försäljningen av byggrätter för hotell har genomförts i Lantmäteriets regi med berörda fastighetsägare och tilltänkt köpare. Något avtal om försäljning har ännu inte upprättats.

Av praktiska skäl kommer inte tredimensionell fastighetsbildning av Grishuvudet 2 (byggnaden i fastigheten där arenan är belägen) genomföras innan arenan tas i bruk. Fastighetsbildningen var planerad för att separera arenan med de kommersiella ytorna i gatuplan samt med garaget. I genomförandebeslutet från 2009-12-14 framgår att garage i arenan ska byggas inom projektets ram men att investeringen ska finansieras genom senare avyttring till Stockholms Stads Parkerings AB (SSP). Garageplan kommer ägas av Stockholmsarenan AB, men drift och skötsel kommer att utföras av SSP. Ett separat investeringsbeslut för garaget kommer därför beslutas i Stockholmsarenan AB istället för hos SSP.

## Milstolpar

### **Arenaproduktion – Plan- och byggprocessen**

I projekt Tele2 Arena har ett antal milstolpar identifierats på övergripande nivå.

Förseringen har inneburit att ett antal milstolpar har förskjutits i enlighet med nedan.

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

6	Detaljplan, Laga kraft	Maj 2010		Förskjutet ca 1 månad	utfall 2010-07-02
7a	Bygglov stomme	Maj 2010		Förskjutet ca 5 månader	utfall 2010-10-26 (SBN 2010-09-23)
7b	Bygglov, fasadmateriel och färgsättning				utfall 2011-03-24
7c	Bygglov, utvändigt plan 2				utfall 2011-08-18
7d	Ljuslov fasad				utfall 2011-10-06
8	Systemhandling klar	2010-04-01		Förskjutet 2,5 mån	utfall 2010-06-15
9	Kostnadskontroll, avstegsklausul Psh	2010-04-30			Förtida upphörande enligt Totalentreprenad-kontrakt § 10 är ej längre aktuellt.
10	Yta för hotell överlämnas	2011-01-01	2011-10-15	Vissa arbeten undantas. Dessa färdigställs samordnat med sidoentreprenör som uppför hotellet.	2011-10-15
11	Kakelspecialisten flyttar (senast)	2011-09-30			Utfall: 2011-09-30
12	Hg-anpassning av kommersiella lokaler i arenan	2012-06-01		Starttid och etappindelning planeras utifrån Peabs nya tidplan	

13	Yta för Tolv Stockholm blir tillgängligt för "Hg"-anpassning	2012-06-01		Starttid och etappindelning planeras utifrån Peabs nya tidplan	
14	Yta för garage tillgänglig för "Hg"-anpassning	2012-06-01		Starttid och etappindelning planeras utifrån Peabs nya tidplan	
15	Yta för södra byggrätten överlämnas	2012-06-01		Används som arbetsområde fram till försäljning.	
16	Aktivering av projektkostnad	2013-08-01		Planering pågår	2013-08-01
17	Slutbesiktning, dag för slutsammanträde	2012-11-01		Prel. oktober-13	
18	Officiell invigning	December 2012		Sommaren-13	
19	Slutredovisning	2013-02-01	Senast 13-12-31		
20	1:a evenemang	Våren 2013	13-07-20		13-07-20

### **Avtal**

Samarbetsavtal har tecknats mellan arenaoperatören, AB Stockholm Globe Arenas och Tele2 Sverige AB, vilket bl a innefattar namnrättigheterna till arenan. I samband med detta har Stockholmsarenan AB tecknat två tilläggsavtal med AB Stockholm Globe Arenas vilka specificerar vilka ytor i arenan som arenaoperatören förfogar över samt ny tillträdesdag. Dessutom har avtal om särskilt åtagande gentemot Tele2 Sverige AB avseende bl a hyra av yta i Tolv Stockholm och godkännande av namnändringen till Tele2 Arena tecknats. Avtal är tecknat mellan hyresgäst AB Stockholm Globe Arenas och Djurgården Fotboll respektive Hammarby Fotboll om att nyttja arenan som hemmaarena.

Arbete med att ta fram och teckna avtal för löpande drift efter projektslut, såsom leverans av el, värme, kyla och vatten, har påbörjats.

Några övriga väsentliga avtal har ej tecknats under rapportperioden.

## **Försäljning byggrätter**

Någon försäljning av byggrätter har inte genomförts under perioden. Som framgår av ovan har Lantmäteriförrättning genomförts avseende byggrätter för hotell. Home Properties, som äger befintligt hotell, beräknar nu byggstart till januari 2013. Försäljning av mark till hotell bör således genomföras under hösten. Kommersiella ytor i gatuplan kommer att hyras ut till Tolv Stockholm och ge en intäkt som motsvarar den årliga intäkten vid en försäljning.

Utöver hotellet omfattar detta projekt följande delar:

### *Försäljning Norra Byggrätten (Söderstadion)*

Området där Norra Byggrätten är belägen ingår som en del av Projekt Vision Söderstaden, i vilkens styrgrupp representanter från SGA Fastigheter AB ingår. Projektet leds i första hand av exploateringskontoret och försäljningen av Norra Byggrätten är beroende av planläggningen av ett större område vilket innebär att beslut inom staden behöver avvaktas. Projektet omfattar följande övergripande milstolpar:

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

## Södra Byggrätten

Likt arbetet med försäljning av Norra Byggrätten avvaktar vi beslut inom Stockholms Stad om inriktning avseende Södra Byggrätten. Projektet omfattar följande övergripande milstolpar:

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

## Projektorganisation

Några väsentliga förändringar i byggherrens projektorganisation avseende Arenaproduktion och Försäljning av byggrätter har inte skett under perioden.

## Beslutsvägar

Någon förändring av beslutsvägar har inte skett under perioden.

## Miljöarbetet

Avstämning mot målen för miljöklassningen Miljöbyggnad nivå Guld har genomförts för att säkerställa att utförandet lever upp till ställda krav. Under löpande produktion genomförs miljöronder fortlöpande.

## Styrdokument

Några väsentliga förändringar av projektets styrdokument har inte skett, utöver löpande uppdateringar enligt plan.

## Ekonomi

### Investering Tele2 Arena

Projektets investeringsram för Arenaproduktion exkl. garage (men inkl. stomme för plan 2, Tolv Stockholms ytor) omfattar 2 480 mnkr i 2009 (mars) års penningvärde. Totalentreprenaden har ett takpris, fastställt i kontrakt samt tilläggsavtal per 2011-08-15. Därutöver tillkommer skriftliga tilläggsbeställningar från byggherrens sida.

Sammanställning av utfall och slutkostnadsprognos för arenaproduktionen avseende Tele2 Arena per 2012-06-30. Konsekvenser av förseningen har arbetats in i tabellen. Alla belopp i mnkr, i mars 2009 års penningvärde.

Benämning	Upparbetat per 120630	Slutkostnadsprognos	kommentarer
Byggherrekostnad, förseningskostnader och kvarvarande reserv	127	305	Inkluderar kostnader för byggherrens organisation, besiktningar, myndighetskostnader mm
Produktion, exkl. garage	1 447	1 950	Inkluderar ÄTA*. Kostnader för garage förs i eget projekt.
Kommunikation	7	15	
Projekterings- och detaljplanekostnader före genomförandebeslut	55	55	Nedlagda kostnader t o m 2009-12-14, ex. programhandlingar etc.
Kapitalkostnader	58	155	
<b>Summa (mnkr)</b>	<b>1 694</b>	<b>2 480</b>	

\* ÄTA = Ändring, Tillägg och Avgående

Kostnaderna ovan följer plan. Beräknad upparbetad kostnad för index uppgår per 2012-06-30 till ca 85 mnkr.

### *Kommentarer till upparbetat*

I byggherrekostnaderna ingår kostnad för byggherreorganisation om 39 mnkr. I byggherrekostnader ingår även flyttkostnader för ledningar i mark om 19 Mnkr, evakueringskostnader om 12 mnkr och anslutningsavgifter för bl a fjärrvärme, el och vatten om ca 3 mnkr. I kommunikation ingår bland annat kostnader för bemanning av informationscentret som är beläget på Arenatorget samt kommunikationsinsatser mot närboende. Samtliga kostnader ligger i projektets budget och prognos.

Budget för Projekt Hyresgästanpassning ligger inom ramen för kalkylerad kostnad för projektet. Då investeringen ska hanteras av hyresgästen sker uppföljning separat tillsammans med dem.

### *Kommentar till slutkostnadsprognos*

Förseningen har medfört västenliga kostnader, som dock till stor del täcks av vite. Den enskilt största kostnaden för förseningen är de extra kapitalkostnader (ca 45 mnkr) som belastar projektet på grund av senare aktivering än beräknat. Därutöver tillkommer extra kostnader för byggherreorganisationen (ca 35 mnkr) på grund av förlängd projekttid. Även produktionskostnaden utöver Peab's åtagande kommer att påverkas av förseningen.

Så vitt projektledningen kan bedöma kvarstår den bedömda slutkostnaden för arenaproduktion om 2 480 mnkr. Förskjutningen i tiden får dock inverkan på koncernen SGA Fastigheter AB's prognostiserade resultat för år 2013-2014, då intäktsgenereringen försenas.

### **Försäljningsintäkter byggrätter**

Det bedömda värdet av intäkterna vid byggrättsförsäljning eller motsvarande bedöms fortfarande till 1 260 mnkr. Med motsvarande avses här den intäkt som försäljningen av ytan i Tele2 Arenas gatuplan skulle generera. Projektkalkylen för Tolv Stockholm belastas med en hyra motsvarande intäkten vid försäljning.

Försäljningen av Norra Byggrätten beräknas idag ske 2014, och försäljningen av Södra Byggrätten beräknas ske 2013. Det innebär att Norra Byggrätten flyttas fram ett år i tiden vilket påverkar räntekostnaderna över resultaträkningen år 2014 eftersom bolagets lånestock inte minskar med inkomster från försäljning av Norra Byggrätten.



## Riskbedömning

Projektledningen arbetar kontinuerligt med att identifiera risker i projektet i syfte att kunna eliminera dem före de inträffar. För närvarande kan de största riskerna sammanfattas enligt följande:

### *Tele2 Arena - Arenaproduktion*

Risk - Ekonomi: Förseningen innebär en längre genomförandetid och därmed högre kostnader för byggherreorganisation och kapital. Senareläggning innebär också en förskjutning i tid av rörelseresultatet. Projektbudget för investering innehålls vid ibrukttagande i enlighet med utfästelse från Peabs ledning. Skulle arenan försenas ytterligare kommer budgeten påverkas.

Risk - Byggprocess: Försättningsvis är avtalskonstruktionen, med ett takpris, en risk då det kan påverka kvalitén. Risken elimineras genom kontinuerliga diskussioner om metoder och materialval mm.

### *Tele2 Arena - Hyresgästanpassning*

Risk - Ekonomi: Kostnaderna ryms inte inom kalkylen och leder till val av sämre lösningar.

Risk - Byggprocess: Förseningen gör att överlämnandetider förskjutits vilket i sin tur innebär att arbeten med hyresgästanpassning kan komma att göras parallellt med arenaproduktionen, vilket försvårar och fördyrar arbetet.

### *Försäljning - Byggrätter*

Risk - Ekonomi: Stockholmsarenan AB styr inte själva över detaljplanearbetet då det är beroende av övergripande beslut avseende hela Vision Söderstaden i Stockholm Stad. Det innebär dels senareläggning av intäkter vilket ger försämrat resultat, dels risk för detaljplanläggning av verksamhet som genererar lägre byggrättsintäkt än kalkylerat. Lågkonjunktur med fallande fastighetspriser är ytterligare en risk.

Risk - Byggprocess: Sen detaljplan för Norra Byggrätten. Ändrade planer för Södra Byggrätten som kräver ny detaljplan.

Arbete med att minska och eliminera risker pågår ständigt.

## Avslutning

Mycket har hänt under perioden. Alla takbalkar är på plats liksom det skjutbara taket. När detta skrivs, i augusti 2012, läggs takbeklädnaden på arenan. Även så kallade provytor har upprättats för bl a toaletter, fast food och loge.

Flera evenemang har också bokats till arenan. Hammarby Fotboll och Djurgården Fotboll kommer spela sina hemmamatcher i arenan. Dessutom kommer bl a VM i amerikansk fotboll avgöras i Tele2 Arena år 2015. Ett annat bokat evenemang är Stockholm Motor Weekend i november 2013. Många fler evenemang är preliminärbokade.

Att Tele2 Arena står klar för ett första evenemang i juli 2013 istället för våren 2013 är ledsamt, men hanterbart. Vår bedömning är att vi klarar projektkostnaden, bl a via reserver eftersom ränteläget under projektiden varit något lägre än prognostiserat. Givetvis hade det varit önskvärt att dessa reserver hade kunnat användas på bättre sätt.

Intresset för arenan är stort och ökar. Studiebesök utförs dagligen och hemsidan [tele2arena.se](http://tele2arena.se) har många besök.

Vi ser fram emot hösten 2012 då arenan får heltäckande tak och arbetet inomhus tar fart på riktigt. Samt inledandet av produktionsarbete med hyresgästanpassningar i arenan och arbete med Tolv Stockholm. Vision Söderstaden är viktigt för bolaget då intäkterna som ska delfinansiera arenan kommer från försäljning av byggrätter. Det är därför av stor vikt för bolaget att staden arbetar konstruktivt med planarbetena för området så att våra byggrätter kan avyttras enligt plan.

Stockholm 2012-09-12

Mats Grönlund  
VD