

Handläggare: Andreas Jaeger
Telefon: 08-508 29 269

Till
Koncernstyrelsen

Lägesredovisning nr 5 – projekt Tele2 Arena (tidigare Stockholmsarenan)

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

Redovisning avseende projektet Tele2 Arena (tidigare Stockholmsarenan) godkänns.

Irene Svenonius
VD

Bakgrund

Den 13 december 2009 beslutade Stockholms kommunfullmäktige att uppföra en multifunktionsarena 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 Fastigheter AB:s dotterbolag, Stockhome Fastighetsförvaltning AB, numera namnändrat till Stockholmsarenan AB.

SGA Fastigheter gör lägesrapporteringar vid varje styrelsemöte för både SGA Fastigheters styrelse och styrelsen i Stockholmsarenan AB. Den föreliggande lägesrapporteringen godkändes av styrelserna i SGA Fastigheter AB och i Stockholmsarenan AB den 27 september respektive 25 september 2012.

Koncernledningen följer projektet genom representation i dotterbolagets styrelse samt genom sedvanlig lägesrapportering till koncernstyrelsen, som även omfattar en granskning 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

Denna lägesrapport är den femte i ordningen till koncernstyrelsen sedan genomförandebeslutet fattades. Rapporten fokuserar på händelser som skett fram till 2012-06-30.

Ekonomi

Kommunfullmäktiges beslut omfattar (belopp exkl. indexuppräknningar):

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

Projektets investeringsram för arenaproduktion exkl. garage omfattar 2 480 mnkr i 2009 (mars) års penningvärde. I arenaproduktionen avseende Tele2 Arena per 2012-06-30 uppgår de upparbetade kostnaderna till 1 694 mnkr och slutkostnadsprognosen uppgår fortfarande till 2 480 mnkr. Förseningen har medfört merkostnader vilka är inkluderade i slutkostnadsprognosen. Beräknad upparbetad kostnad för index uppgår per 2012-06-30 till ca 85 mnkr.

Väsentliga händelser sedan förra rapporttillfället

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.

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 separerat från projekt Tele2 Arena.

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 framgick att arenan kommer att öppnas i juli 2013 och att Peab bär ansvaret för förseningen.

I genomförandebeslutet från 2009-12-14 framgår att ett garage i arenan ska byggas inom projektets ram, men att investeringen ska finansieras genom senare avyttring till Stockholms Stads Parkerings AB. Garageplanet kommer att ägas av Stockholmsarenan AB, men drift och skötsel kommer att utföras av Stockholms Stads Parkerings AB. Ett separat investeringsbeslut för garaget har därför fattats i Stockholmsarenan AB istället för hos Stockholms Stads Parkerings AB.

Avtal är tecknat mellan hyresgäst AB Stockholm Globe Arenas och Djurgårdens IF Fotbollförening respektive Hammarby IF Fotbollförening 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.

Tidplan

Den 4 april överlämnade Peab en ny tidplan. I enlighet med denna kommer Stockholmsarenan att tas i bruk den 20 juli 2013, då även det första evenemanget kommer att hållas. Vissa intrimningsarbeten kommer att kvarstå, men besökare till arenan kommer att uppleva arenan som klar. Arenan beräknas invigas i augusti 2013. Dock beräknas inte garage och kommersiella ytor i markplan (TOLV Stockholm) vara klara vid denna tidpunkt. Invigning av dessa planeras till hösten 2013.

Risker/Konsekvenser

Projektledningen arbetar kontinuerligt med att identifiera risker i projektet i syfte att kunna eliminera dem i ett tidigt skede. Projektledningen har identifierat följande risker:

- Förseningen innebär en längre genomförandetid och därmed högre kostnader för byggherreorganisation och kapital. Skulle arenan försenas ytterligare kommer även rörelseresultatet i bolaget att påverkas
- Försättningsvis är avtalskonstruktionen, med ett takpris, en risk då det kan påverka kvalitén.
- Förseningen gör att överlämnandetider förskjutits, vilket i sin tur innebär att arbeten med hyresgäst Anpassning kan komma att behöva göras parallellt med arenaproduktionen, vilket försvårar och fördyrar arbetet.
- Lågkonjunktur med fallande fastighetspriser är en risk vid försäljningen av byggrätter.

PwC kommentarer i sammandrag

Den bedömda investeringsutgiften för arenan om 2 480 mnkr kvarstår även efter den uppkomna förseningen i projektet. Förseningskostnaderna har till stora delar täckts av förseningsvite, men samtidigt har projektets reserver minskat. PwC noterar att entreprenadkontraktets utformning och den pressade situationen för entreprenören ställer stora krav på beställarorganisationen. Detta gäller särskilt i fråga om att begränsa ändrings- och tilläggsarbeten (ÄTA) samt att bevaka att entreprenadens utförande överensstämmer med upphandlingsunderlaget och förväntad kvalitet.

Projektledningen bedömer att nuvarande resurser för att löpande hantera anspråk från entreprenören är tillräckliga. Projektledningen bedömer även att den reviderade tidplanen håller.

PwC drar slutsatsen att tillkommande kostnader för drift och underhåll förväntas i sin helhet balanseras av intäkter och kommer inte att påverka kalkylen negativt.

PwC beskriver intäktssidan som en risk då den är oprövad. Den långsiktiga intäktsvolymen är fortfarande beroende av sportsliga framgångar och hyresgästens förmåga att kontraktera attraktiva artister och arrangemang.

Osäkerheten är stor kring försäljning av byggrätter och möjligheten att uppnå de kalkylerade priserna bedöms som svår i rådande konjunkturläge.

Projektledningens aktuella bedömning av samtliga parametrar ger fortfarande ett nuvärde som ligger i linje med investeringsbeslutet.

Koncernledningens synpunkter

I samband med att färdigställandetidpunkten för arenan flyttats fram till 20 juli 2013 kommer det fortsatt vara av stor betydelse att bevaka att entreprenören, som befinner sig i ett pressat läge, levererar rätt kvalitet. Koncernledningen uppmanar projektledningen att ha ett fortsatt stort fokus på att följa upp att entreprenören levererar, enligt avtal och förstärka projektorganisationen om så krävs. En beredskap bör upprättas för att löpande ha tillgång till förstärkta insatser från teknik och juridisk expertis.

Drift- och underhållskostnaderna i kalkylen är beräknade att öka i jämförelse med nuvarande kostnader för Söderstadion. Det beror bl.a. på ökad efterfrågan på kommunikationstjänster och utveckling av tekniska lösningar (trådlöst nätverk för besökare). Koncernledningen förutsätter att intäkterna kommer att balansera de ökade kostnaderna.

Då en väsentlig del i finansieringen av arenan bygger på byggrättsförsäljningar ser koncernledningen positivt på att projektorganisationen har intensifierat förberedelserna inför försäljningen av de blivande byggrätterna samt uthyrningen av de kommersiella lokalerna i arenans gatuplan (TOLV Stockholm). Koncernledningen förordar en fortsatt tät kontakt med projektledningen för Söderstaden i syfte att fånga upp förändringar och faktorer som kan påverka utvecklingen av området.

Sammantaget anser koncernledningen att SGA Fastigheter AB och dotterbolaget, med projektorganisationen, har en god kontroll över projektet under rådande omständigheter samt att bolaget arbetar för att minimera de negativa konsekvenserna av förseningen.

Bilagor

1. Lägesrapport 5 projekt Stockholmsarenan per 2012-06-30
2. PWC rapport Projektgranskning Stockholmsarenan 19 november 2012 (*SEKRETESS*)