

Handläggare: Andreas Jaeger
Telefon: 08-508 29 269

Till
Koncernstyrelsen

Lägesredovisning nr 7 – projekt Tele2 Arena

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

Redovisning avseende projektet Tele2 Arena 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 24 september respektive 26 september 2013.

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

Detta är den sjunde lägesrapporten för projekt Tele2 Arena (tidigare projekt Stockholmsarenan) och beskriver främst händelser under perioden 2013-01-01 – 2013-06-30. Större händelser efter perioden kommenteras också, vilket bl.a. omfattar arenans ibruktagande per 2013-07-20. En slutrapport kommer att lämnas så snart arenan är överlämnad.

Ekonomi

Kommunfullmäktiges beslut omfattar (belopp exkl. indexuppräknings):

Investering i arena	2 480 mnkr
Investering i mark	35 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 2013-06-30 uppgår de upparbetade kostnaderna till 2 340 mnkr och slutkostnadsprognosen uppgår fortfarande till 2 480 mnkr. Förseningen har medfört merkostnader, vilka dock täcks av utbetalat vite.

Väsentliga händelser sedan förra rapporttillfället

Under perioden har arenan närmast sig färdigställande. Fasaden har kommit på plats och stort fokus har legat på installations- och ytskiktetsarbeten inne i arenan. De publika utrymmena har färdigställts för ibruktagande, vilket inkluderar möblering. Tidplanen har varit pressad med flera olika entreprenörer arbetande sida vid sida, men samordningen har fungerat väl.

Den 27 juni skulle det första av två provevenemang ägt rum på Tele2 Arena, i form av en fotbollsmatch mellan två veteranlag från Djurgården Fotboll. En publik om ca 2 000 personer skulle testa arenans faciliteter. Tyvärr saboterades evenemanget då en skarpladdad bomb placerades en bit utanför arenan under eftermiddagen, vilket fick till följd att evenemanget ställdes in.

Den 13 juli kunde dock det andra testevenemanget, en konsert, genomföras utan problem. Den 20 juli var det premiär för fotboll på arenan, och innan veckan var slut hade ytterligare två fotbollsmatcher spelats och en konsert genomförts inför totalt 100 000 personer.

Den 24 augusti genomfördes den officiella invigningen av arenan. Under dagen genomfördes aktiviteter i Globenområdet, med bl.a. artistuppträdande och guidade visningar av den nya arenan. På kvällen var det nästan 40 000 personer, inklusive särskild inbjudna, som såg invigningskonserterna.

I projektet återstår det dock en del arbeten. Det som märks för utomstående är främst att markarbeten runt arenan inte är färdigställda. På arenans östra sida kommer markarbeten att vara klara till sommaren 2014.

Invändigt återstår också en del arbeten, bl.a. har inte arenans övergripande styrsystem och passagesystem färdigställts, vilket medför behov av extrapersonal vid evenemang för manuell styrning.

Under perioden, främst under den senare delen, har en besiktningsgrupp systematiskt besiktigat arenan. För att kunna åtgärda besiktningsanmärkningar, och färdigställa hela entreprenaden, delas ansvaret för arenan för närvarande med totalentreprenören, Peab. Under icke

evenemangsdagar har Peab ansvaret, för att kunna fullgöra entreprenaden. Peab har anmält entreprenaden för slutbesiktning till den 30 oktober.

De separata projekten för Tolv Stockholm och Arenagaraget fortgår. Invigning beräknas till slutet av oktober för båda projekten.

PwC kommentarer i sammandrag

Tele2 Arena är ett stort och komplext projekt, varför Stockholm Stadshus AB med PwCs hjälp genomför en extern projektgranskning i syfte att belysa:

- Relevans och rimlighet i underliggande ekonomiska kalkyler
- Löpande uppföljning och kontroll i projektet
- Risker och möjligheter i projektet samt möjlig inverkan på totalkostnaden

Nedan beskrivs PwCs kommentarer i sammandrag.

Investeringsutgifter

Den bedömda investeringsutgiften för arenan om 2 480 mnkr kvarstår. Föreningen i arenaproduktionen har kunnat hanteras och arbetet fokuseras nu på att slutföra kvarstående arbeten. Förhandlingar pågår om kvarstående ändrings- och tilläggsarbeten (ÅTA) och arbetet med att åtgärda besiktningens anmärkningar pågår. Samtidigt fortgår besiktningens arbetet, varför ytterligare anmärkningar löpande tillkommer.

Sannolikheten för att nya större krav på ersättning för tillkommande arbeten ska dyka upp bedömer PwC ha minskat till följd av att en begränsad del av projektet nu återstår.

Eftersom tidpunkten för slutligt färdigställande ännu inte har kunnat fastställas behöver stora delar av projektorganisationen bibehållas längre tid än ursprungligen planerat. PwC gör även bedömningen att det är kritiskt att projektorganisationen hålls intakt intill dess att projektet avslutas.

Intäkter

Projektledningens antaganden om intäkter och kostnader kvarstår. Dock har kostnaderna påverkats kortsiktigt till följd av den försenade arenaproduktionen. Inledande fotbollsmatcher, konsert och invigningsevenemang har trots kvarstående arbeten tack vare extraordinära arbetsinsatser kunnat genomföras som planerat och har fungerat på ett bra sätt.

Bokningsläget bedöms ligga i nivå med prognosen och Projektledningen har inte gjort några förändringar i antaganden om arenaintäkter eller drift- och underhållskostnader sedan föregående granskning.

PwC menar att Evenemangsbolagets kostnader till följd av att arenan inte är färdigställd, vilket t ex har krävt extra personal, varit högre än förväntat i samband med de första evenemangen. Det leder till lägre hyresintäkter för SGA Fastigheter.

PwC bedömer att på kort sikt har intäkterna påverkats av det försenade färdigställandet. Vidare menar PwC att det är viktigt att snabbt komma tillrätta med omständigheter som kan påverka intäktsnivån under 2014 och framåt. Den långsiktiga intäktsvolymen är fortfarande beroende av sportsliga framgångar och hyresgästens förmåga att kontraktera attraktiva artister och arrangemang.

Byggrätter

Arbetet med både den Norra och Södra byggrätten fortsätter som planerat och följer i stort tidplanen. Detaljplaneändring och trafikplanering pågår för att förbereda försäljning av byggrätterna. Dock kvarstår en risk avseende faktiska priser i och med att försäljningarna ska ske i framtiden.

Utvecklingen av garaget och Tolv Stockholm kräver att dessa delar kan säljas till priser motsvarande kalkylerade byggrättsvärden och investeringsutgifter för att motsvara de antaganden som gjordes i samband med genomförandebeslutet.

Lönsamhetsbedömning

Projektledningens bedömning av indata ger ett nuvärde, som är i linje med genomförandebeslutet.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen ser positivt på att stockholmarna nu har fått en ny och väldigt uppskattad arena. Då över en kvarts miljon besökare redan har besökt arenan kan det noteras att det går lätt att ta sig till och från arenan. Besökare hittar i området och de kollektiva färdmedlen fungerar mycket väl.

Allmänheten uppfattar sannolikt arenan som färdigställd, med undantag för utvändiga arbeten. Dock kvarstår en hel del arbeten både utvändigt och invändigt innan arenan kan slutbesiktigas och överlämnas till beställaren.

Tidpunkt för slutligt färdigställande har ännu inte kunnat fastställas. Koncernledningen menar att det kommer att krävas fortsatt starkt fokus från projektledningen och andra delar av Stockholms stad för att säkerställa leverans enligt avtal.

I samband med att arenan börjar närma sig ett färdigställande har den sammantagna kostnadsrisken minskat. Koncernledningen anser nu att bolaget mer aktivt kan börja arbeta med intäktssidan tillsammans med evenemangsbolaget.

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 samt att bolaget arbetar intensivt för att reglera de kvarvarande posterna i projektet.

Bilagor

1. Lägesrapport 7 projekt Tele2 Arena per 2013-06-30
2. PWC rapport Projektgranskning Tele2 Arena 23 september 2013 (*SEKRETESS*)