

Handläggare: Susanne Tiderman
Telefon: 08-508 353 52

Till styrelsen

LÄGESRAPPORT PROJEKT STOCKHOLMSARENAN PER 10-06-30

Bakgrund

En lägesrapport upprättas för projekt Stockholmsarenan varje halvår. Lägesrapporten redogör på ett övergripande sätt för aktuellt status i projektet och aktuella frågor. Rapporten delges tjänstemän i staden och antas även av moderbolagets styrelse.

Lägesrapport per 2010-06-30 bifogas.

Förslag till beslut:

Styrelsen för Stockhome Fastighetsförvaltning AB beslutar att:

- godkänna lägesrapport 1 daterad 2010-09-14 med utfall t o m 2010-06-30

Stockholm-Globen 2010-09-14

Mats Grönlund

Projekt STOCKHOLMSARENAN

En arena i världsklass

Lägesrapport 1 per 2010-06-30

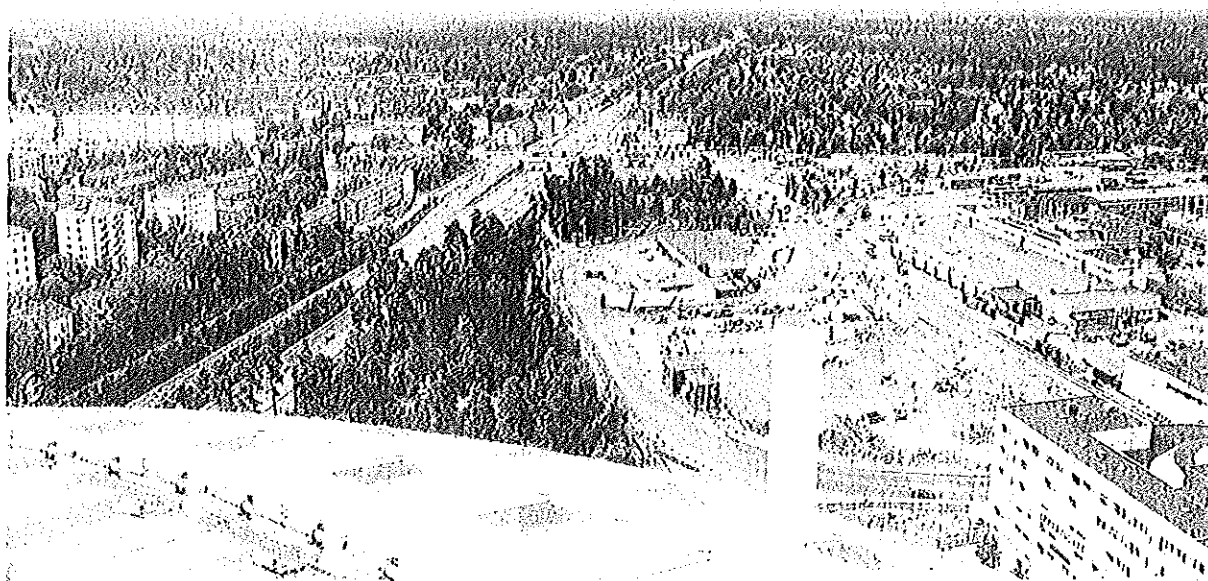
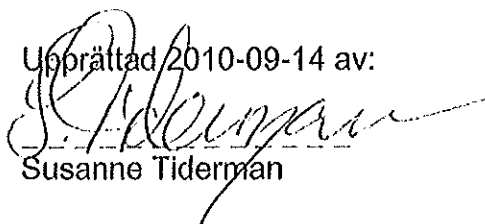


Bild från Arbetsplatsområdet 2010-06-30

Upprättad 2010-09-14 av:


Susanne Tiderman

Godkänd 2010-09-14 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. indexuppräkningsar):

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

Fram till genomförandebeslutet ombesörjdes projekteringen av moderbolaget SGA Fastigheter AB. I detta arbete ingick bland annat projektering med framtagande av planhandlingar, förfrågningsunderlag, tecknande av entreprenadavtal, underlag till kommunfullmäktige för beslut, informations- och kommunikationsinsatser och avtalande om en principöverenskommelse med en arenaoperatör till en total kostnad om ca 59 mnkr. I och med att beslut om uppförandet fattades beslöts att dotterbolaget Stockhome Fastighetsförvaltning AB övertar projektet och är således nu byggherre för projektet.

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 sluttiden.

Nr	Milstolpe	Beskrivning	Tid
1	Inriktningsbeslut		utfall 2008-09-08
2	Avtal tecknas med Totalentreprenör		Okt 2009 (utfall 2009-12-08)
3	Genomförandebeslut		Nov 2009 (utfall 2009-12-14)
4	Beslutad Detaljplan	Beslut i SBN	Utfall Mars 2010
5	Beslutad Detaljplan	Beslut i KF	Utfall Maj 2010
6	Detaljplan	Laga kraft	Utfall Juli 2010
7	Bygglov stomme		Sept 2010
8	Systemhandling klar		Utfall 2010-06-30
9	Kostnadskontroll	Avstegsklausul, P _{sh}	2010-09-30
10	Slutbesiktning	Dag för slutsammanträde	2012-11-01
11	Slutredovisning		2013-02-01
12	1:a evenemang		Våren 2013

En betydande risk som tidigt identifierades var en överklagad detaljplan, och därmed försening i projektet. Mycket glädjande var det därför att den av Kommunfullmäktige den 24 maj 2010 beslutade detaljplanen vann laga kraft den 2 juli.

Idag arbetar vi i projektet med att nå två stora, betydande, milstolpar, bygglov för stommen respektive fasad och färgsättning samt nå en överenskommelse med Peab om belopp för riktprijustering efter färdigställd systemhandling. Bygglov för stommen förväntas i samband med att Stadsbyggnadsnämnden sammanträder den 23 september 2010. Diskussion och förhandlingar pågår med Peab om justering av riktpriiset. Frågan är lyft från projektnivå till ledningsnivå i respektive bolag.

Hyresvtal, markavtal

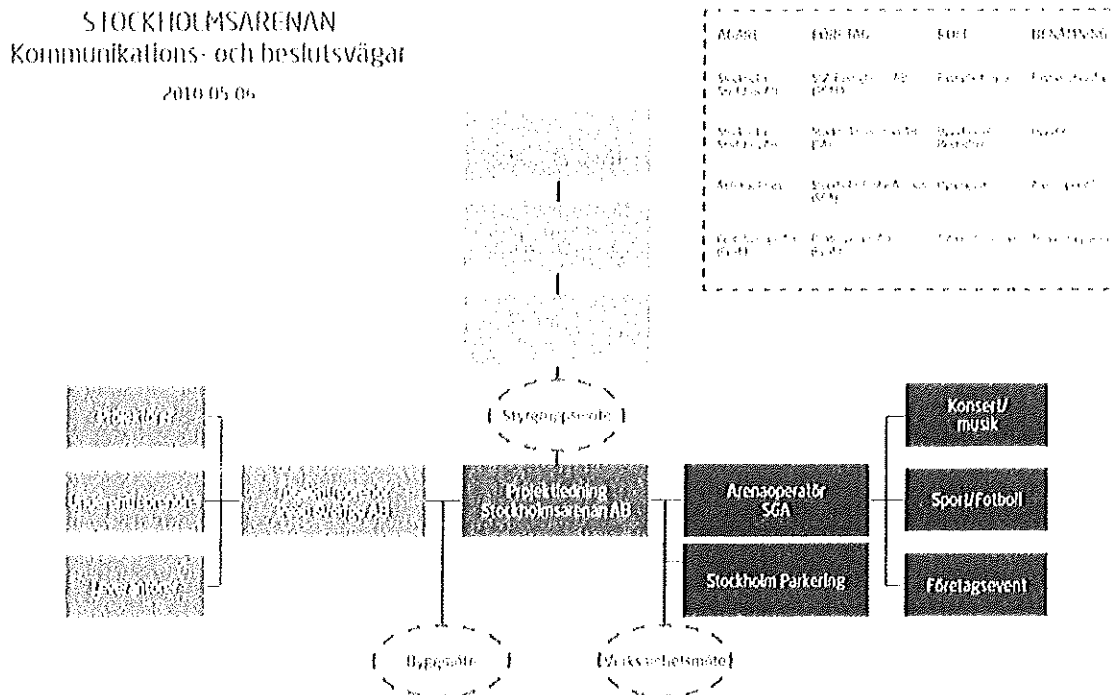
Utöver dessa produktionsinriktade milstolpar finns andra viktiga händelser. Vi tecknade den 18 juni ett avtal med AB Stockholm Globe Arena beträffande hyra av arenan och därtill evenemangsanknuten drift. Ett exploateringsavtal har tecknats med Exploateringsnämnden samt Fastlighetsnämnden avseende förvärv av kvarvarande mark inom detaljplanen.

Evakuering

I de fastigheter som förvärvades inför projektet fanns ett tiotal hyresgäster varav två, Systembolaget och Kakelspecialisten, hade besittningsrätt. För produktionen var det av stor vikt att en lösning hittades snabbt för Systembolaget och efter flera utredningar fann vi en lösning som båda parter är nöjda med. Vi hyr mark av Fastlighetskontoret i slakthusområdet och på denna mark uppförs en byggnad som Systembolaget flyttar sin verksamhet till den sista september. Kakelspecialisten har funnit en lösning med ny lokal i Årsta och beräknas flytta dit senast 30 september 2011. Avtal om flyttersättning mm har upprättats och tecknats av båda parter.

Projektorganisation

Den övergripande Intressentmodellen för projektet ser ut som följer:



I styrgruppen är förutom byggande bolag även koncernens moderbolag Stockholms Stadshus, totalentreprenören Peab Sverige, White arkitekter, arenaoperatören AB Stockholm Globe Arenas (Som ägs av AEG Facilities) samt parkeringsbolaget Stockholm Parkering representerade. Den breda konstellationen medför att projektet, och VD, har ett forum för beslut inom ramen för sin budget med hög kompetens och kunnande.

Projektledningen för Stockholmsarenan består av (Personal märkt med * är egen anställd personal. Övriga är externa konsulter):

Namn	Roll	Rättigheter
Ted Mattsson*	Projektchef	Attesträtt >50 mnkr, Best. rätt 1 mnkr
Per Ljunggren	Projektledare	Sakgranskning
Jonas Living	Projektledare	Sakgranskning
Stefan Westin	Projektledare	Sakgranskning
Björne Sjölander	Byggledare	Sakgranskning
Jan Malmquist	Byggledare	Sakgranskning
Nils Grundqvist	Ekonomiansvarig	Sakgranskning
Mikael Airos	Projektkononom	Sakgranskning
Helena Karlsson*	Kommunikationschef	Sakgranskning
Lena Skogsberg*	Projektkoordinator	Sakgranskning
Emelle Blomström*	Projektadministratör	Sakgranskning

Direkt involverade i projektet är från byggherren därutöver:

Namn	Roll	Rättigheter
Mats Grönlund*	VD	Obegr. Attesträtt, Best. rätt 4 mnkr
Susanne Tiderman*	Ekonomichef	Attesträtt > 500 tkr

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

Därtill bistår övrig personal vid SGA Fastigheter med expertkunskap in arenadrift.

Beslutsvägar

Beslut att genomföra projektet har fattats av Stockholms Stads Kommunfullmäktige. VD ansvarar gentemot styrelsen att fattade beslut verkställs inom fastslagen ram.

Befogenheter framgår av ovan 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.

Miljöarbetet

En arena i världsklass förväntas uppfylla höga miljökrav. Målet för Stockholmsarenan är att bli en av världens mest miljöanpassade arenor. I förfrågningsunderlaget föreskrevs miljöklassning enligt ByggaBo-dialogens Miljöklassad Byggnad i Nivå Guld. Styrgruppen har därefter tagit beslut om att gå vidare med att utreda möjligheten att miljöklassa arenan enligt internationell LEED standard nivå Guld. Utredning pågår.

Styrdokument

Projektet följer Stockholms Stads system för styrning av stora projekt vad gäller projektplan, projektrapporter och riskanalyser. Därutöver har ett antal styrdokument upprättats. Dessa består av allt från planhandlingar, förfrågningsunderlag och underlaget för genomförandebeslutet till avtal, projektplan, mötesprotokoll och attestregler.

För den interna uppföljningen och kontrollen finns följande dokument:

- o Projektplan
- o Ekonomi-Administrativ manual (sk EA-manual)
- o Attestinstruktion
- o Projektrapport
- o Riskanalys

Projektplanen beskriver övergripande projektet och är ursprungligen upprättad december 2009. Revidering av denna pågår. För ekonomiarbetet, internt och gentemot vår totalentreprenör PEAB, finns en EA-manual upprättad. Denna har överenskommits med PEAB på byggmöte den 2010-02-18. EA-manualen är upprättad i syfte att säkerställa kontroll och uppföljning både internt och gentemot totalentreprenören.

Attestinstruktionen är beslutad av styrelsen (2010-03-09). 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 med utfall på övergripande nivå. Som en bilaga till projektrapporten upprättas en riskanalys (sekretessbeläggs) där risker diskuteras. Både projektrapporten och riskanalysen följer det av staden beslutade upplägg för projektrapportering.

Ekonomi

Projektets investeringsram 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.

Sammanställning av utfall, budget och slutkostnadsprognos. Alla belopp i tkr.

Delprojekt	Benämning	Upparbetade Kostnader per 100630	Uppskattad Budget per 100630	Avvikelse Upparbetat mot Budget	Slutkostnadsprognos
46100	Byggherrekostnad	10 617	11 000	383	301 000
46200	Produktion, Peab inkl. garage	37 038	75 000	37 962	2 198 000
	Justering, Garageintäkt				-220 000
46300	Kommunikation	951	2 000	1 049	13 000
46500	Kostn t o m 2009	58 382	58 382	0	58 000
46900	Kapitalkostnader	938	3 000	2 062	130 000
	Summa (tkr)	107 926	149 382	41 456	2 480 000

Av upparbetade byggherrekostnader avser 1 520 tkr kostnad för egen personal och 4 008 tkr konsulter i projektledande ställning. Vidare har kostnaderna för evakuering av befintliga hyresgäster under perioden uppgått till 1 602 tkr. Denna post kommer att öka då merparten av kostnader avseende hyresgästerna med besittningsrätt, d v s Kakelspecialisten och Systembolaget, ej är med. Plan och avtal för evakuering finns som ovan nämnts och kostnaderna ryms inom slutkostnadprognosen.

Avvikelse mot budget

Som framgår av ovan avviker produktionskostnaden markant från budget. Budget är baserad på Peab's ursprungliga betalningsplan. Projektledningen uppskattar att Peab ligger ca 2 månader efter i sin produktion per 2010-06-30. Peab gör samtidigt bedömningen att denna tid kan återhämtas och att sluttiden för projektet inte påverkas.

Avvikelsen mot kommunikationsbudget förklaras med att insatser senarelagts, såsom "första spadtag". Denna ceremoni, döpt till Startskottet, genomfördes den 10 september. Kapitalkostnaderna är lägre än beräknat dels på grund av att utbetalningarna inte varit så stora som förväntat, dels på grund av att del av kostnaden belastar den kvarvarande hyresverksamheten.

Kommentar till slutkostnadsprognos

Den bedömda slutkostnaden är 2 480 000 tkr. Dock återstår att överenskomma med totalentreprenören om belopp för riktprijustering i samband med att systemhandling färdigställts. På ett antal punkter är vi inte överens med vår totalentreprenör och detta behandlas i riskanalysen. Vår bedömning är att en betydande del av projektets totala budgetreserv kommer att intecknas i och med riktprijustering i samband med färdig systemhandling.

Under våren har Ernst & Young uppdaterat kalkylmodellen och rensat den från icke relevant information. Något behov av att göra förändring i kalkylen jämfört med genomförandebeslut har inte förelegat.

Riskbedömning

Projektledning sammanställer till varje styrelsemöte en riskanalys med riskvärden. För närvarande kan riskläget sammanfattas enligt följande:

Ekonomi:	Riktprijusteringarna ryms inte inom budgetramen och vi måste sänka kvalitén.
Byggprocess:	Lagakraftvunnet bygglov för stomme erhålls inte i oktober vilket kan innebära förseningar i projektet.

Avslutning

Arbetet med projekt Stockholmsarenan fortgår i princip enligt plan. Ett antal viktiga milstolpar har uppnåtts, såsom lagakraftvunnen detaljplan. Några viktiga punkter återstår, men vår bedömning i dagsläget är att dessa inte ska påverka projektets kostnadsram och sluttid.

Stockholm-Globen 2010-09-14



Mats Grönlund

VD