

# Projekt STOCKHOLMSARENAN

## *En arena i världsklass*

Lägesrapport 2 per 2010-12-30



Bild från Arbetsplatsområdet 2010-12-29

Upprättad 2011-02-24 av:

-----  
Susanne Tiderman

Godkänd 2010-02-24 av:

-----  
Mats Grönlund

Reviderad 2011-05-12

## Inledning

Den 14 december 2009 beslöt Stockholms stads kommunfullmäktige bygga en ny arena, Stockholmsarenan, en arena i världsklass. 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

Denna andra projektrapport fokuserar på händelser efter Lägesrapport 1. Men för att läsaren ska få en helhetsbild återkommer en del information från tidigare lägesrapport.

I november 2010 namnändrades det byggande bolaget Stockhome Fastighetsförvaltning AB till Stockholmsarenan AB.

Inom ramen för projektet har två nya delprojekt skapats. Dels Projekt Hyresgästanpassning där en projektorganisation har tillsatts tillsammans med hyresgästen för att säkerställa att hyresgästanpassningen går smidigt och att kostnaderna för anpassningarna ryms inom projektets kalkyl. Därutöver har arbetet med försäljning av byggrätter och att ta fram koncept för de kommersiella lokalerna i plan 2 påbörjats. Detta benämns Projekt Försäljning byggrätter/uthyrning lokaler. Separata projektplaner för båda projekten är under färdigställande.

Investering i arena omfattar produktion av Arena exkl. garage. Garage bekostas av Stockholms Stads Parkerings AB enligt separat beslut. Investeringar i Hyresgästanpassningar ligger också utanför arenaproduktionen och belastar i enlighet med investeringskalkyl framtida intäkter.

Försäljning av byggrätter omfattar byggrätter söder om den nya arenan, Söderstadions mark, mark nordöst om arenan vilket avser utbyggnad av befintligt hotell samt kommersi-ella lokaler i gatuplan (plan 2) i arenan. De kommersiella lokalerna i arenan kommer sannolikt inte att säljas som byggrätter utan istället hyras ut, åtminstone i ett inledande skede. Detta för att staden ska ha möjlighet att styra över verksamhetsinriktningen i lokalerna. Förutsättningen är dock att den hyresintäkt som erhålls motsvarar eller är högre än motsvarande försäljningsintäkt.

## 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	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 utvändigt	Maj 2010		Muntligt bygglov för fasad. Färgsättning återstår	2011-03-01 (fasad) 2011-05-31 (utvändigt)
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		Diskussion pågår	Förtida upphörande enligt Totalentreprenadkontrakt § 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			2011-09-30
14	Hg-anpassning av kommersiella lokaler i arenan påbörjas	2012-06-01	Se pkt 18	Se pkt 18	Huvudsakligen 2012-06-01
15	Hg-anpassning av kommersiella lokaler i gatuplan påbörjas	2012-06-01	Se pkt 18	Se pkt 18	Huvudsakligen 2012-06-01
16	Yta för garage tillgänglig för "Hg"-anpassning	2012-06-01	Se pkt 18	Se pkt 18	Huvudsakligen 2012-06-01
17	Yta för södra byggrätten överlämnas	2012-06-01	Se pkt 18	Se pkt 18	2012-06-01
18	Slutbesiktning, dag för slutsammanträde	2012-11-01	Justeras ev. efter färdig förhandling.	Te har presenterat ny sluttid, 2013-02-28. Ej godkänd av byggherren. Diskussion pågår	Förskjutet ca 2-4 månader
19	Invigning	December 2012	Se pkt 18	Se pkt 18	Bedöms ej kunna innehållas
20	Slutredovisning	2013-02-01	Se pkt 18	Se pkt 18	2013-07-01
21	1:a evenemang	Våren 2013	Se pkt 18	Se pkt 18	Våren 2013

Arbetet idag är fokuserat på att skapa förutsättningar för att arenan ska kunna bli klar i utsatt tid. Diskussioner pågår med Peab där vi tillsammans går igenom den nya tidplan de presenterat.

I Lägesrapport 3 kommer milstolpar för Projekt Hyregästanpassning och Projekt Försäljning byggrätter/Uthyrning lokaler redovisas separat.

## Hyresvtal, markavtal

Bolaget har anskaffat den sista nödvändiga marken i enlighet med detaljplan från Stockholms stads Exploateringskontor till ett värde om 31,7 Mnkr . Fastighetsbildning är genomförd och all mark är inreglerad i Grishuvudet 2.

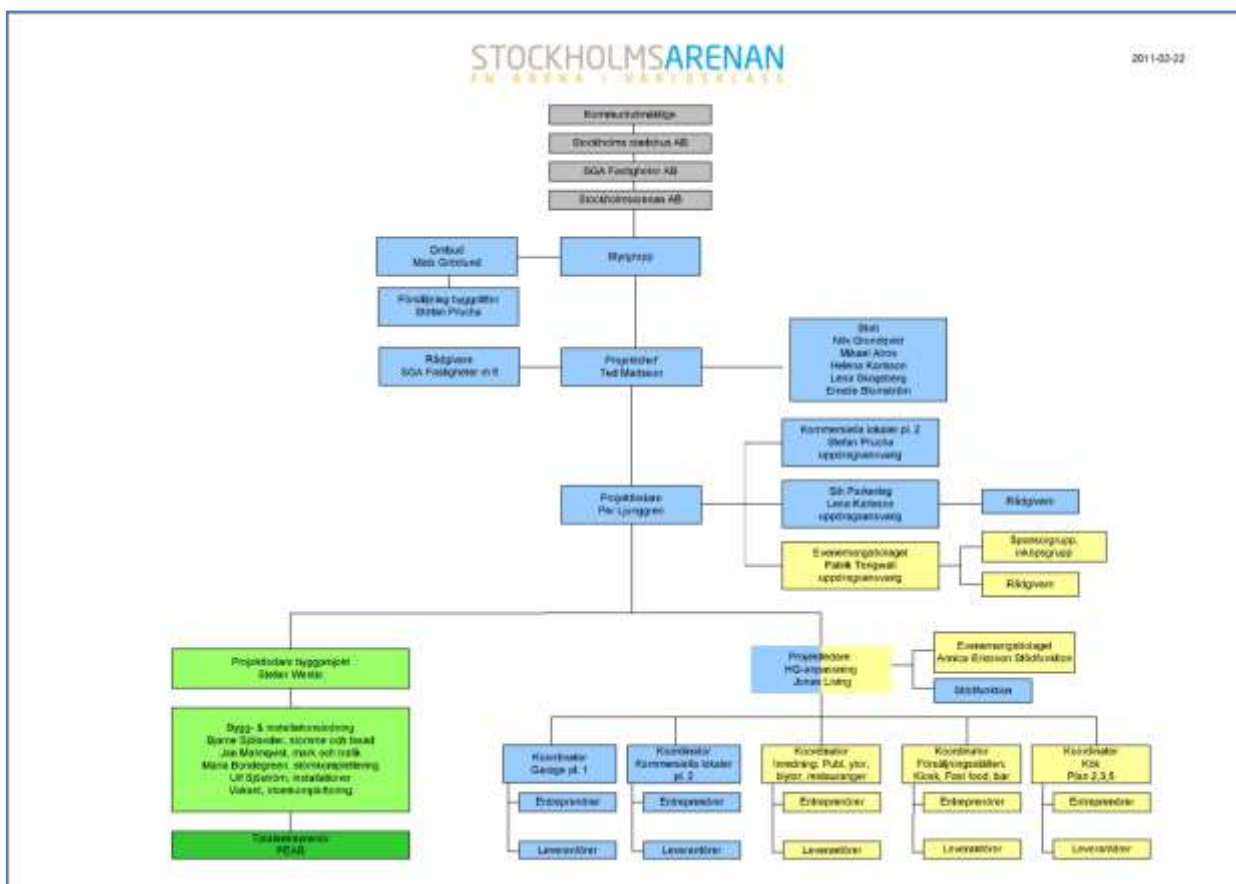
För Projekt Hyregäst Anpassning har en projektorganisation upprättats i enlighet med avtalet för evenemangsdrift med AB Stockholm Globe Arenas.

## Evakuering

Två hyresgäster kvarstår i bolaget. Systembolaget har flyttat till Slakthusgatan 5 och har ett hyresavtal med oss fram till 2013-09-30. Kakelspecialisten har hittat nya lokaler och flyttar senast 2011-09-30 från befintliga lokaler.

## Projektorganisation

Den övergripande intressentmodellen för projektet har kompletterats och ser nu ut som följer:



Projektplaner är under upprättande för delprojekt Hyregäst Anpassning och Försäljning av byggrätter/kommersiella lokaler. Ett separat dokument, Projektorganisation, har upprättats per 2011-01-01.

Projektledningen för Stockholmsarenan består per 2010-12-30 av:

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>	<b>Rättigheter</b>
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	Byggladare	Sakgranskning
Jan Malmquist	Byggladare	Sakgranskning
Maria Bondegreen	Byggladare	Sakgranskning
Ulf Sjöström	Installationsledare	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:

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>	<b>Rättigheter</b>
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.

## **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 byggnadsbolaget, 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. 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:

- Projektplan (delprojektplaner för delprojekt Hyresgäst Anpassning och Försäljning byggrätter/uthyrning lokaler är under framtagande)
- 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 (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 (sekretessbeläggs) med utfall på övergripande nivå. Som en bilaga till projektrapporten upprättas en riskanalys där risker redovisas och värderas. Både projektrapporten och riskanalysen följer det av staden beslutade upplägg för projektrapportering.

Under hösten 2010 har Ernst & Young på uppdrag av Stockholms Stadshus AB genomfört en granskning, "Ansvar och befogenheter i Projektverksamheter" i vilken Stockholmsarenan har ingått. Granskningen har för projektets del genomförts utan anmärkning.

## Ekonomi

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 kommer att upprättas och 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	Upparbetade Kostnader per	Slutkostnadsprognos	Kvar av Slutkostnads-
------------	-----------	---------------------------	---------------------	-----------------------

		101230		prognos
46100	Byggherrekostnad	39 821	301 000	261 179
46200	Produktion, Peab inkl. garage	443 688	2 198 000	1 754 312
	Justering, Garageintäkt		-220 000	-220 000
46300	Kommunikation	2 792	13 000	10 208
46500	Kostn t o m 2009	58 382	58 000	-382
46900	Kapitalkostnader	4 773	130 000	125 227
	Summa (tkr)	549 456	2 480 000	1 930 544

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 entreprenörer. Vi väljer därför att inte göra en periodisering över åren i tabell ovan. Kommentarer till utfall och prognos lämnas nedan.

### ***Kommentarer till utfall prognos***

I byggherrekostnaderna ingår kostnad för byggherreorganisation om 10,8 mnkr. Kostnaden för evakuering av hyresgäst med besittningsskydd till nya lokaler har uppgått till 11,6 Mnkr. Flyttkostnader för ledningar i mark har uppgått till 9,9 Mnkr. I kommunikation ingår kostnader för bemanning, utveckling och produktion av material till infocentret som är beläget på Globentorget med 1,5 Mnkr. Aktiviteter, såsom seminarier, startskott, informationsinsatser, har vidare genomfört till en kostnad av ca 0,3 Mnkr. Av årets totala kapitalkostnader belastas resultaträkningen i bolaget Stockholmsarenan AB med 2,8 Mnkr avseende de fastigheter där det under året bedrivits hyresverksamhet. Samtliga kostnader ligger i projektets budget och prognos.

Budget för Projekt Hyresgäst Anpassning ska ligga inom ramen för kalkylerad kostnad för projektet. Några kostnader har inte uppkommit per 2010-12-30. För Projekt Försäljning av byggrätter/uthyrning av lokaler är budget under framtagande och några kostnader har inte heller här uppkommit per 2010-12-30.

### ***Kommentar till slutkostnadsprognos***

Den bedömda slutkostnaden för arenaproduktion är fortsatt 2 480 000 tkr.

En överenskommelse med totalentreprenören om belopp för riktprijustering i samband med att systemhandling färdigställts har dock ej ännu avtalats. Vi är överens om merparten men några punkter återstår. Vår bedömning om att en betydande del av projektets totala budgetreserv kommer att intecknas i och med riktprijustering i samband med färdig systemhandling kvarstår således.

Vår totalentreprenör, Peab, har aviserat svårigheter att hålla avtalad sluttid, 2012-11-01. Diskussioner pågår för att hitta lösningar att minimera senareläggningen. I avtalet med arenaoperatören sker överlämningen av arenan under första halvåret 2013 vilket medför att tidsförskjutningen bedöms kunna hanteras inom projektets beslutade budgetramar.

Bedömd kostnad för hyresgäst Anpassning är under framtagande. Kostnaden bedöms ligga inom ramen för projektkalkylen.

Bedömda intäkter för byggrättsförsäljning eller motsvarande (delvis uthyrning av lokaler) är fortfarande 1 260 mnkr. Fastighetsmarknadens utveckling har varit positiv sedan 2009 men av försiktighetsskäl har inte någon revidering gjorts av intäktsprognosen. Kostnaderna för intäkternas genererande bedöms i dagsläget som förhållandevis små, och avser konsulttjänster, framtagning av detaljplan mm.

## Riskbedömning

Projektledning sammanställer till varje styrelsemöte en riskanalys med riskvärden. Sedan föregående rapport har bygglov erhållits för stomme varför denna risk, som identifierats i Lägesrapport 1, eliminerats. För närvarande kan riskläget sammanfattas enligt följande:

### **Arenaproduktion**

**Ekonomi:** Riktprisjusteringarna ryms inte inom budgetramen och vi måste sänka kvalitén. Senare färdigställande påverkar kostnader och löpande intäkter negativt.

**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.

**Hyresgästanpassning** Kostnaderna ryms inte inom kalkylen. Arenan blir inte tillgänglig i utsatt tid så arbeten med Hyresgästanpassningar försenas.

**Försäljning Byggrätter/  
Uthyrning lokaler** Lågkonjunktur med fallande fastighetspriser och låg efterfrågan.

## Avslutning

Arbetet med projekt Stockholmsarenan fortgår. Ett antal viktiga milstolpar har uppnåtts, såsom lagakraftvunnen detaljplan och bygglov för stomme. Några viktiga punkter återstår i arbetet med arenaproduktionen, främst kostnader och färdigställandetid. Vår bedömning i dagsläget är att projektets kostnadsram kommer att innehållas, men att sluttiden kan komma att förskjutas något jämfört med tidsplan i genomförandebeslut.

Sedan lägesrapport 1 har två viktiga delprojekt startats. Arbetet med att ta fram projektplaner och budgetar för dessa delprojekt är i sin respektive slutfas, samtidigt som arbetet med respektive projekt framskrider. I Lägesrapport 3 kommer dessa projekt beskrivas mer utförligt.

**Stockholm 2011-02-24**

Mats Grönlund  
VD