

Handläggare: Boris Amsköld  
Telefon: 08-508 29 084

Till  
Koncernstyrelsen

## **Lägesredovisning - projekt Stockholmsarenan**

### **Koncernledningens förslag till beslut**

Koncernstyrelsen beslutar följande.

Redovisning avseende projektet Stockholmsarenan godkänns.

Per Blomstrand  
Vice VD

### **Bakgrund**

Den 8 september 2008 tog kommunfullmäktige ett inriktningsbeslut om uppförande av en arena söder om Globen. Under 2008-2009 genomfördes ett stort antal utredningar och ett antal mark- och fastighetsförvärv gjordes i området av SGA Fastigheter AB för att förbereda genomförandet av en Stockholmsarena. Under denna period tecknades också ett avtal med AB Stockholm Globe Arenas (dvs Anschutz Entertainment Group, AEG) om att hyra arenorna och ansvara för hela evenemangsverksamheten.

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 Fastigheters dotterbolag, Stockhome Fastighetsförvaltning AB, numera namnändrat till Stockholmsarenan AB.

Projektet är det största som för närvarande drivs inom koncernen Stockholms Stadshus AB och SGA Fastigheter gör lägesrapporteringar vid varje styrelsemöte, för både SGA Fastigheters styrelse och styrelsen i Stockholmsarenan AB. Koncernledningen följer projektet genom representation i dotterbolagets styrelse samt genom sedvanlig lägesrapportering till koncernstyrelsen, som även omfattar en riskgranskning 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

### ***Bolagets lägesredovisning i sammandrag***

Genomförandebeslutet för att bygga Stockholmsarenan togs i kommunfullmäktige den 14 december 2009. Beslutet omfattade följande:

Investering i arenan	2 480 mnkr exkl. index,
Investering i mark	35 mnkr (samt tidigare beslut, totalt 360 mnkr)
Försäljning av byggrätter	1 210 mnkr (reviderat till 1 260 mnkr i projektet)

Beslutet omfattar inte investeringen i garage under arenan. Stockholm Parkering AB kommer att äga och driva garaget, enligt separat beslut och avtal mellan Stockholm Stads Parkering AB och Stockholmarenan AB om ca 200 mnkr.

I november 2010 ändrades namnet på det byggande bolaget Stockhome Fastighetsförvaltning AB (SGA Fastigheters dotterbolag) till Stockholmsarenan AB.

Under 2010/2011 har två nya delprojekt skapats.

Projekt Hyresgästanpassning, som tillsammans med hyresgästen har upprättat en projektorganisation enligt avtalet för evenemangsdrift med AB Stockholm Globe Arena. Denna ska säkerställa förutsättningar, behov och kalkyl för hyresgästanpassningarna. Om behovet av hyresgästanpassningar överskrider det belopp som antagits i ett tidigt skede, och den ökade kostnaden inte kan kompenseras med ökade intäkter, kan projektets lönsamhetskalkyl påverkas.

Projekt Försäljning av byggrätter/uthyrning lokaler, som ska utveckla koncept för de kommersiella lokalerna på plan 2 i arenan samt planera och genomföra försäljning av byggrätter för hotell nordöst om arenan, byggrätter för kommersiella ändamål söder om arenan och på Söderstadions mark. De kommersiella lokalerna i arenan kommer sannolikt att initialt hyras ut istället för att säljas som separat fastighet. Eftersom detta förfarande inte är beaktat i projektets lönsamhetskalkyl är dock en förutsättning att hyresintäkten motsvarar finansiering av byggnationen och motsvarar avkastningen på bedömd försäljningsintäkt.

I plan- och byggprocessen har vissa milstolpar avseende bl.a. bygglov förskjutits något, men detta bedöms inte påverka sluttiden för projektet.

I maj 2010 tog kommunfullmäktige beslut om detaljplan och i juli vann denna laga kraft utan överklagande. Den 18 juni 2010 tecknades avtal med AB Stockholm Globe Arenas (AEG) om hyra av den nya arenan. Efter detta har bygglov för stommen erhållits i oktober 2010 och bygglov för fasaden har erhållits våren 2011 avseende fasad. Bygglov avseende färgsättning beräknas erhållas i innan sommaren 2011.

Systemhandlingen blev klar i juni 2010 och efter detta fastställs riktpriiset för hela projektet gentemot entreprenören. Vissa förhandlingar om detaljer pågår kring denna riktprijustering, men parterna är i huvudsak överens.

Bolaget har förvärvat ytterligare mark från exploateringsnämnden, som enligt detaljplanens genomförande ingår i projektet. Marken förvärvades för 31,7 mnkr och är genom fastighetsbildning inreglerad i fastigheten Grishuvudet 2.

Stockholmsarenan har idag två hyresgäster, Systembolaget, som evakuerats till Slakthusområdet, och Kakelspecialisten, som kommer att flytta till nya lokaler 30 september 2011.

Lägesrapporten redogör för projektets organisation som kompletterats med bl.a. de två nya delprojekten samt ansvarig och organisation för dessa. Projektledningen bestod vid årsskiftet 2010/2011 av 14 personer, med Ted Mattson som projektchef. VD Mats Grönlund är ombud gentemot entreprenören Peab i kontraktsfrågor. SGA Fastigheters ekonomichef Susanne Tiderman är controller för arenaprojektet.

Stockholmsarenan har som målsättning att bli en av världens mest miljöanpassade arenor och byggs enligt krav i miljöklassningen - bygga Bo - dialogens Miljöklassad Byggnad Nivå Guld.

#### *Ekonomi m.m.*

Projektets totala investeringsram, exklusive index, uppgår till 2 480 mnkr och nu kända kostnader för projektet bedöms inrymmas inom totalramen. Produktionskostnaden omfattar även garaget, vilket inte är inkluderat i investeringsramen.

Entreprenören (PEAB) har aviserat svårigheter att kunna färdigställa arenan enligt ursprunglig avtalad sluttid, men kommer att kunna avsluta i god tid innan arenan överlämnas till driftsättning hos arenaoperatören (AEG).

Kostnaderna för hyresgäst Anpassning bedöms ligga inom ramen för projektkalkylen. Intäkterna för byggrättsförsäljningen eller uthyrning av lokaler bedöms motsvara de bedömda 1 260 mnkr, som beslutats.

Projektledningen analyserar och värderar kontinuerligt riskerna i projektet, enligt den av kommunfullmäktige beslutade metoden för styrning av Stora Projekt. Risker avseende bygglov har eliminerats sedan föregående lägesredovisning. För närvarande aviseras vissa risker avseende kostnader, färdigställandetid och osäkerhet avseende utfallet vid byggrättsförsäljningarna.

#### ***ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers (PWC) kommentarer i sammandrag***

Arbetet fortskrider och projektledningen anser att det för närvarande inte finns någon anledning att ompröva viktiga underliggande antaganden i kalkylen.

Projektets bedömning av utgifterna för byggnaden av arenan är oförändrad, men reserverna har minskat. PWC pekar på kvarstående osäkerheter avseende byggkostnadsutveckling, intäktsvolymerna i byggrättsförsäljningarna och planläggningen av dessa. PWC anger att fortsatt fokus på investeringsutgifterna är av största vikt i projektet samt bevakning av att kvalitén uppfyller den avtalade, om projektbudgeten blir ansträngd.

De projektplaner som tas fram för de två nya delprojekten är av yttersta vikt för att få kontroll på prognosen och utestående risker i projektkalkylen. PWC rekommenderar därför att planerna färdigställs och kvalitetssäkras snarast.

Om de kommersiella ytorna i plan 2 skall hyras ut i egen regi bör lönsamhetskalkylen anpassas för detta, för att fånga de aspekter som tillkommer vid val av det alternativet.

Tidplanen för försäljning av byggrätter kommer sannolikt påverkas av pågående planarbete i området, men också av kommersiella ställningstaganden. PWC rekommenderar att effekterna av olika utfall kvantifieras i projektkalkylen inför nästkommande rapportering.

### **Koncernledningens synpunkter**

Koncernledningen anser att Stockholmsarenan AB (bolaget) fortsätter arbetet med att noga följa utveckling avseende kostnadsutvecklingen i projektet samt påskyndar utvecklingen av plan, genomförande och uppföljning av de två nya delprojekten. Det är för närvarande många parallella processer att hantera i projektet och Stockholmsarenan har sedan den tidigare redovisningen strukturerat upp organisationen av arbetet för att tillgodose de olika processerna.

Inför kommande redovisningar bedömer koncernledningen att det är av stor vikt att underlaget och kalkylmodeller för prognoserna på intäktssidan utvecklas och redovisas i en reviderad projektkalkyl. Detta kommer även att krävas inför kommande beslut som kommer bli behövliga att ta i bolagets styrelse inför eventuella ytterligare hyresgästanpassningar, uthyrning av lokaler eller försäljning av byggrätter. Koncernledningen uppmanar bolaget att uppdatera projektkalkylen avseende intäktssidan inför kommande lägesredovisning då det bör finnas ytterligare underlag för beräkningar.

Bolaget har sedan senaste redovisningen i samråd med koncernledningen sett över roller och ansvarsfördelning inom projektorganisationen.

Koncernledningen gör bedömningen att osäkerheterna på kostnadssidan i projektet har minskat sedan genomförandebeslutet och den tidigare lägesredovisningen. SGA Fastigheter och dotterbolaget Stockholmsarenan AB hanterar dem så offensivt som är möjligt, men bör också noga följa upp att kvalitén och funktionen blir den avtalade. Koncernledningen uppmanar dock bolaget att kvantifiera riskerna i en känslighetsanalys med olika scenarier exempelvis vid försening i byggprocessen, försening av försäljning av byggrätter, förändrade fastighetspriser m.m.

Sammantaget anser koncernledningen att SGA Fastigheter AB och dotterbolaget, Stockholm Arenan AB, har stärkt och förtydligat projektorganisation och ansvar, enligt rekommendation vid den senaste lägesredovisningen. I detta skede bör ett ökat fokus läggas på planering, marknadsföring, förhandling och kalkylering kring intäktssidan i projektet. Detta måste ske i en tät dialog med hyresgäster, kommande intressenter till byggrätterna så att den långsiktiga finansieringen av Stockholmsarenan uppnår målsättningen om skatteneutralitet.

### **Bilagor**

1. Lägesrapport projekt Stockholmsarenan per 2010-12-30
2. PwC rapport Stockholmsarenan 18 maj 2011 (*SEKRETESS*)