

Handläggare

SLK: Ebba Agerman
Telefon: 08-508 29 790
Stadshus AB: Peter Dahlberg
Telefon: 08-508 29 323

Till

Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut gällande SGA Fastigheter AB:s modernisering av Ericsson Globe

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till
beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms
Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. Inriktningen för renovering och modernisering av Ericsson
Globe till en total investeringsutgift om 720 mnkr godkänns.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. Inriktningen för renovering och modernisering av Ericsson
Globe till en total investeringsutgift om 720 mnkr godkänns.
 2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Ingela Lindh

Stadsdirektör/VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

Stockholms stad äger Ericsson Globe genom Stockholm Globe
Arena Fastigheter AB (SGA Fastigheter). Arenan har omfattande
behov av både renovering och modernisering för att kunna uppfylla
dagens och morgondagens behov. SGA Fastigheter har tagit fram
ett förslag till inriktning för ett moderniseringsprojekt med en total
utgift om ca 720 mnkr.

Moderniseringsprojektet planeras för att pågå under en tidsperiod
om upp till tre år. Under tiden för genomförandet ska samtidigt
verksamhet kunna fortgå i arenorna under ca nio månader per år.
Produktionsstart ska ske efter genomförandebeslutet som planeras
till 2018.

Den tillkommande hyresintäkten på helårsbasis för SGA Fastigheter uppgår efter genomfört projekt till sex mnkr. Bolagets bedöms få ett negativt nettonuvärde för investeringen om ca 500 mnkr tillsammans med ett initialt underskott om ca 29 mnkr per år på helårsbasis. Det negativa nettonuvärdet kan motiveras av att moderniseringen möjliggör att hyresgästen Stockholm Live kan flytta verksamhet från Hovet till Ericsson Globe och på så sätt möjliggöra intäkter för en pågående försäljning av Hovets mark.

Försäljningen av marken för Arenatomten (f.d. Söderstadion och Hovet) ska finansiera det sedan tidigare uppskjutna nedskrivningsbehov som finns i bolagets anläggning Tele2 Arena. Försäljningsintäkterna är även mycket viktiga för att bidra till bolagets långsiktiga finansiering.

Sammantaget anser stadsledningskontoret och koncernledningen att projektet är avgörande för att Ericsson Globe ska kunna fortsätta fungera som en attraktiv evenemangsarena och ta emot de många invånare och turister som besöker arenan för lång tid framöver.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

Bakgrund

Stockholms stad äger Ericsson Globe, Hovet och Tele2 Arena, samt marken där den gamla Söderstadion låg genom SGA Fastigheter. Ericsson Globe byggdes 1989 som en multiarena bl.a. för ishockey med Annexet som träningsrink. Ericsson Globe rymmer idag ca 16 000 åskådare vid konserter. Annexet som idag används för konserter och evenemang rymmer 3 500 åskådare vid konserter.

Fram till 2008 drev SGA Fastigheter arenaverksamheten i dotterbolaget Stockholm Globe Arenas (SGA), som numera har bytt namn till Stockholm Live. SGA avyttrades då till det amerikanska nöjes- och evenemangsbolaget Anschutz Entertainment Group (AEG), som samtidigt erhöll ett långsiktigt hyresavtal för samtliga arenor i Globen-området. AEG bedriver arenaverksamhet i över 140 arenor världen över.

Stockholm Live har i sin tur avtal med klubbar, arrangörer, sponsorer, företag och andra intressenter. Cirka hälften av arenornas

beläggning består av fotboll och ishockey. Ekonomiskt bidrar de stora musikevenemangen till de största intäkterna.

Ericsson Globe har omfattande behov av både renovering och modernisering, samt skalbarhet för att kunna fylla arrangörernas behov oavsett storlek på evenemang. Arenan ska uppfylla både dagens och framtidens behov.

I juni 2016 fattade SGA Fastigheters styrelse beslut om utredning av en modernisering av Ericsson Globe inkl. Annexet samt utredningsdirektiv för utveckling av Arenatomten, inkl. marken för Hovet. Fastighetsutvecklingsprojektet ansågs också vara av strategisk stadsövergripande karaktär, varför utredningen med tillhörande direktiv även anmäldes av bolaget till kommunstyrelsens ekonomiutskott.

I juni 2016 godkände kommunstyrelsens ekonomiutskott anmälan om utredningen, som föreslog att SGA Fastigheter skulle ge exploateringsnämnden i uppdrag att genomföra en markanvisningstävling för berört område. Utredningen förutsatte också att verksamheten i Hovet skulle flytta in i Ericsson Globe.

I september 2016 påbörjade exploateringsnämnden, på uppdrag av SGA Fastigheter, en markanvisningstävling för SGA Fastigheters mark i området för Söderstadion och Hovet. Markytan är totalt 40 000 kvm och möjliggör över 100 000 kvm byggrätt för bostäder och kontor. Den mark som omfattar Hovet står för ca hälften av den byggrätt som kan utvecklas. För att möjliggöra markförsäljningarna ska Hovet rivras och den verksamhet som bedrivs där ska huvudsakligen flyttas till Ericsson Globe. Markanvisningstävlingen beräknas avslutas i november 2017, där en vinnare ska utses med efterföljande förhandling och tecknande av avtal med SGA Fastigheter.

I november 2017 godkände styrelsen för SGA Fastigheter inriktningen samt hemställde till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige att godkänna inriktningen för renovering och modernisering av Ericsson Globe till en total investeringsutgift om 720 mnkr.

Projektet

Projektet syftar i inriktningsskedet till att ta fram underlag för en grundläggande renovering av Ericsson Globe, men också åtgärder som innefattar en ökad skalbarhet och modernisering, för att kunna rationalisera ned dagens fyra arenor till tre och uppnå en ökad

beläggningsgrad, samtidigt som mark frigörs så att området kan börja ta form inom ramen för utvecklingen av Söderstaden.

Investeringsutgiften uppgår totalt till ca 720 mnkr, varav ca 10 mnkr avser fortsatt utredning inför ett genomförandebeslut.

Av investeringsutgiften uppgår underhållskostnaderna till ca 230 mnkr. De större kostnadsposterna är bl.a. utbyte av uttjänta tekniska installationer, ytskikt, allmänbelysning, teleskopläktare och läktarstolar.

Utgifterna för modernisering uppgår till ca 360 mnkr. I detta ingår en rörlig taklösning som är utformad för att klara olika evenemang och publikmängder. Taket utgörs av en stålkonstruktion som är cirkelformad och som består av olika rörliga segment som drivs av motorer. Lösningen innebär förbättrad akustik för såväl olika former av konserter som för hockey. Den erbjuder också riggningsmöjligheter upp mot 170 ton, vilket kommer krävas för framtidens konserter. I arbetet har också en geoteknisk utredning genomförts som visar att byggnaden klarar detta.

I moderniseringen ligger också en separat entré för Annexet, som idag delar entré med Ericsson Globe. Därtill tillkommer en ny entré för att förbättra flödena in och ut ur Ericsson Globe. Det ingår också en möjlighet att uppföra en till två uppvärmnings- och träningsrinkar under jord, om behov föreligger, och kommande bebyggelse om ca 50 000 kvm bostäder och kontor där Hovet ligger idag. De underjordiska rinkarna ingår i investeringsutgiften till ett belopp om ca 120 mnkr. De ska kunna täcka träningsbehov och även medföra att arenan även i framtiden kan erbjuda och attrahera större mästerskap att komma till Stockholm.

Stadsledningskontoret och koncernledningen har tagit del av bolagets investeringskalkyl. Bolagets externa hyresintäkter beräknas öka med ca sex mnkr per år efter ombyggnaden och driftskostnaderna beräknas att minska med ca en mnkr per år. Bolagets resultatpåverkan kommer dock att bli negativ och det initiala underskottet efter genomförandet bedöms till ca sex mnkr år 2021 med ca 29 mnkr i helårseffekt från år 2022.

Investeringsanalysen visar på ett negativt nettonuvärde om ca 500 mnkr, vilket kan motiveras av att den möjliggör att hyresgästen flyttar verksamhet från Hovet till Ericsson Globe och på så sätt möjliggör nya byggrätter på platsen. I sammanhanget bedöms också försäljningsintäkterna för marken för f.d. Söderstadion och Hovet

vara mycket viktiga för att kunna bidra till bolagets långsiktiga finansiering.

Tidplan och samordning med hyresgäst

Under första kvartalet 2018 planerar bolaget att genomföra de utredningar som behövs inför genomförandebeslutet som planeras till kommunfullmäktige före sommaren 2018. Byggtiden är utsträckt under en period om upp till tre år, beroende på att verksamhet kommer att fortgå parallellt med genomförandet av projektet under ca nio månader per år.

Bolaget bedömer att rivningen av Hovet ska genomföras när de viktigaste moderniseringsåtgärderna är avklarade och att verksamheten som bedrivs i Hovet kan flytta över. Bolaget konstaterar att en detaljerad planering och samordning bör ske i nära samråd med Stockholm Live, hockeyklubbarna samt övriga arrangörer som påverkas.

Risker

Bolaget har konstaterat att det finns ett antal risker som behöver beaktas och hanteras i det fortsatta projektarbetet och ser att de är hanterbara. Bland de risker som identifierats ingår tekniska risker kopplade till Ericsson Globes speciella utformning och kulturhistoriska värde, vilket kan ge fördyrande lösningar och påverka tidplanen. Det finns också risker för nedskrivningsbehov p.g.a. att de hyresintäkter som investeringen bedöms medföra är för låga.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på att SGA Fastigheter planerar för en modernisering av Ericsson Globe. Åtgärderna är angelägna och i linje med kommunfullmäktiges långsiktiga uppdrag för bolaget att tillhandahålla och utveckla ändamålsenliga lokaler och anläggningar av hög kvalitet för evenemangsverksamhet. Ericsson Globe och dess utveckling har stor betydelse för både stadens invånare och dess många besökare.

Den totala investeringsutgiften bedöms till ca 720 mnkr och bolaget har redogjort för att investeringen som helhet har ett negativt nettonuvärde om ca 500 mnkr. Projektets huvudsakliga finansiering ska ske genom de markförsäljningsintäkter som bolaget kommer att erhålla i och med den utveckling av området som frigörs när Hovet rivs samt genom tillkommande hyra.

Stadsledningskontoret och koncernledningen kan konstatera att de markförsäljningar som redogörs för ska finansiera det sedan tidigare uppskjutna nedskrivningsbehov som finns i bolagets anläggning Tele2 Arena, vilket innebär att bolaget befinner sig i en ansträngd ekonomisk situation. Då moderniseringsprojektet är en förutsättning för de markförsäljningar som planeras av SGA Fastigheter (friställande av Hovettomten), anser stadsledningskontoret och koncernledningen att bolaget ska gå vidare med en planering för genomförandet av moderniseringen.

I den vidare planeringen måste bolaget utifrån utfallet av markanvisningstävlingen också belysa de skattemässiga konsekvenserna av kommande fastighetsförsäljningar. Bolaget behöver i den fortsatta processen, tillsammans med koncernledningen, genomföra en genomlysning av de ekonomiska konsekvenserna för både bolaget och koncernen på såväl kort som lång sikt

Stadsledningskontoret och koncernledningen utgår ifrån att bolaget inför kommande genomförandebeslut arbetar aktivt med att säkerställa en planering för projektet som medger att verksamhet kan pågå utan att utgifterna riskerar att öka. Stadsledningskontoret och koncernledningen förutsätter vidare att den projektbudget som tagits fram innehåller tillräckliga marginaler för att klara eventuella risker för utgiftsökningar.

Investeringsutgiften om totalt ca 720 mnkr bedöms inte orimlig sett till projektets komplexitet, där verksamhet ska pågå parallellt med projektet även om de större åtgärderna görs under lågsäsong under sommarmånaderna. Arenan får såväl nya tekniska system som utrustning, samtidigt som den moderniseras och får skalbarhet som ska möta arrangörernas behov oberoende av storlek på evenemangen, vilket också möjliggör att Ericsson Globe kan ersätta Hovet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen kan konstatera att projektet är förenat med väsentliga risker, framförallt med avseende på ekonomin. Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar därför att SGA Fastigheter behöver ha högsta prioritet i att säkerställa och belysa konsekvenserna för både bolagets och koncernens långsiktiga ekonomi samt de intäkter som projektet kan medföra. Vidare är det mycket viktigt att det bedrivs ett aktivt arbete med att hålla nere utgifterna i projektet.

Den planerade upprustningen bedöms medföra att Ericsson Globe för lång tid framöver kan fortsätta fungera även för kommande evenemang och ta emot de många invånare och turister som besöker arenan.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår stadsledningskontoret och koncernledningen att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna inriktningen för renovering och modernisering av Ericsson Globe till en total investeringsutgift om 720 mnkr.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från SGA Fastigheter
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för SGA Fastigheter
2017-11-09
3. Investeringskalkyl