

Handläggare: Andreas Jaeger
Telefon: 08-508 29 269

Till
Koncernstyrelsen

Lägesredovisning - projekt Stockholmsarenan

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

Redovisning avseende projektet Stockholmsarenan godkänns.

Irene Svenonius
VD

Bakgrund

Den 13 december 2009 beslutade Stockholms kommunfullmäktige att genomföra 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.

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 8 mars respektive 6 mars 2012.

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

Denna lägesrapport är den fjärde i ordningen till koncernstyrelsen sedan genomförandebeslutet

fattades. Rapporten fokuserar på händelser som skett fram till 2011-12-31, men då väsentliga händelser skett efter rapportperiodens utgång kommer även dessa att behandlas i ärendet.

Ekonomi

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

Projektets investeringsram för arenaproduktion exkl. garage omfattar 2 480 mnkr i 2009 (mars) års penningvärde.

Den 15 augusti 2011 träffades en kompletterande överenskommelse med totalentreprenören Peab Sverige AB. Överenskommelsen omfattar kontraktstolkningar, rätt till tidsförlängning samt reglering av ändrings- och tillägsarbeten (ÄTA). I mitten av september erhöll projektledningen en ny tidplan, vilken bekräftade överenskommelsen att arenan skulle överlämnas 2013-02-01. Den bedömda slutkostnaden för arenaproduktionen var fortsatt 2 480 mnkr, tillkommande kostnader som reglerats i överenskommelsen, rymdes inom projektets budget.

Ett överlämnandeavtal tecknades 2011-11-30 med bolagets hyresgäst, arenaoperatören AB Stockholm Globe Arenas. I detta avtal sattes tid för tillträde också till 2013-02-01.

Under hösten 2011 beslöt Djurgårdens Fotboll att förorda Stockholmsarenan som sin hemmaarena.

Vid byggmöte 2011-12-15 indikerade Peab att byggtiden för Stockholmsarenan kan bli längre än planerat. Peab arbetade med att ta fram en ny tidplan under december och januari och ett förslag till ny tidplan som medför en försening presenterades 2012-02-02. Efter beslut vid möte på ombudsnivå har nu denna tidplan analyserats och arbetats igenom av byggherre och totalentreprenör tillsammans.

Det som hänt efter rapportperiodens utgång (d.v.s 2011-12-31) är att Peab och SGA Fastigheter AB i ett gemensamt pressmeddelande den 22 mars 2012 informerade att Stockholmsarenan kommer att öppnas i juli 2013 istället för våren 2013 och att det är Peab bär ansvaret för förseningen.

Tidplan

Den 4 april överlämnade Peab en ny tidplan. I enlighet med denna kommer Stockholmsarenan att tas i bruk den 20 juli 2013. Vissa intrimningsarbeten kommer att kvarstå, men besökare till arenan kommer att uppleva arenan som klar. Dock beräknas inte garage och kommersiella ytor i markplan (TOLV Stockholm) vara klara vid denna tidpunkt. Invigning av dessa planeras under hösten 2013.

Risker/Konsekvenser

Projektledningen har identifierat följande huvudsakliga konsekvenser som följd av förseningen:

- Planerade evenemang kan inte genomföras.

- Hammarby Fotboll och Djurgården Fotboll kommer inte att inleda säsongen på Stockholmsarenan.
- Invigningen av Stockholmsarenans olika delar kan behöva ske i etapper.
- Förseningskostnader som kommer att belasta projektet torde leda till att budgeten överskrids.

De ekonomiska konsekvenserna av förseningen kommer att analyseras djupare i lägesrapport 5, per 2012-06-30.

ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers (PWC) kommentarer i sammandrag

Den bedömda slutkostnaden för arenan är tillsvidare oförändrad till 2 480 mnkr, men stora delar av projektets budgetreserv har in-tecknats. Projektledningens bedömning är att kvarvarande reserver kommer att tas i anspråk. En ny slutkostnadsprognos kommer att presenteras i lägesrapport 5 i samband med att färdigställandetiden flyttas fram. PWC noterar att projektledningen jobbar utifrån stadens riskhanteringsmetod för stora projekt. Risker kopplade till förseningar i byggtreprenaden har under hela projektet identifierats och kvantifierats i projektrapporternas riskbilaga.

PWC menar att vald entreprenadform och den pressade situationen för entreprenören ställer stora krav på beställarorganisationen när det gäller att begränsa ändrings- och tilläggsarbeten (ÅTA) samt att bevaka att entreprenadens utförande överensstämmer med upphandlingsunderlaget och förväntad kvalitet. Under den återstående delen av byggprojektet är det därför mycket viktigt att ha fortsatt stort fokus på uppföljning.

Resultatet i nuvärdeskalkylen för Stockholmsarenan är mycket känslig för ändrade förhållanden. PWC noterar dock att intäkterna från försäljning av byggrätter, södra byggrätten och Söderstadion, inte påverkas direkt av förseningen. Därtill menar PWC att förseningens långsiktiga påverkan på arenans ekonomi, uttryckt som restvärden för övriga intäkter, drift och underhåll i kalkylen, torde vara begränsade.

Koncernledningens synpunkter

I samband med att färdigställandetidpunkten för arenan flyttats fram till 20 juli 2013 kommer det fortsatt vara av stor betydelse att bevaka att entreprenören, som befinner sig i ett pressat läge, levererar rätt kvalitet. Då förseningen kommer att innebära ekonomiska förluster för staden, arenaoperatören och fotbollsklubbarna uppmanar koncernledningen bolaget att fortsätta minimera de negativa konsekvenserna av förseningen.

Då en väsentlig del i finansieringen av arenan bygger på byggrättsförsäljningar ser koncernledningen positivt på att projektorganisationen har intensifierat förberedelserna inför försäljningen av de blivande byggrätterna samt uthyrningen av de kommersiella lokalerna i arenans gatuplan (TOLV Stockholm¹). 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 under rådande omständigheter samt att bolaget arbetar för att minimera de negativa konsekvenserna av förseningen. I den

¹ TOLV Stockholm består i ca 12 000 kvm kommersiella ytor som bolaget utvecklar i egen regi och syftet är att erbjuda ett utbud av nöjen och restauranger som stödjer evenemangsupplevelsen.

nästkommande lägesrapporten kommer de ekonomiska konsekvenserna och de direkta och indirekta förlusterna av förseningen att analyseras djupare.

Bilagor

1. Lägesrapport 4 projekt Stockholmsarenan per 2011-12-31
2. PWC rapport Projektgranskning Stockholmsarenan 11 maj 2012 (*SEKRETESS*)