

Handläggare: Andreas Jaeger
Telefon: 08-508 29 269Till
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 om 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. 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 tredje i ordningen till koncernstyrelsen sedan genomförandebeslutet fattades. Rapporten fokuserar på händelser som skett sedan det senaste rapporttillfället till koncernstyrelsen den 13 juni 2011.

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

Investeringen omfattar produktion av arenan exkl. garage. Garaget bekostas av Stockholms Stads Parkerings AB enligt separat beslut.

Avtal med totalentreprenör, Peab Sverige AB, tecknades hösten 2009 efter upphandling i enlighet med lagen om offentlig upphandling. Avtalet omfattar byggnation av arenan. Kompletterande överenskommelse träffades 2011-08-15, vilken omfattar kontraktstolkningar, rätt till tidsförlängning samt reglering av ändrings- och tilläggsarbeten (ÅTA). Den bedömda slutkostnaden för arenaproduktionen är fortsatt 2 480 mnkr, tillkommande kostnader som reglerats i överenskommelsen ryms inom projektets budget.

I och med tecknad överenskommelse med Peab har sluttiden för entreprenörens färdigställande flyttats fram till 1 februari 2013. Det innebär dock inte att tid för första evenemang har förskjutits. I hyresgästkontraktet framgår att överlämnande till hyresgäst sker under första halvåret 2013.

Inom ramen för projektet ska det ske en hyresgäst Anpassning av de lokaler som ska hyras av AB Stockholm Globe Arenas. Kostnaden för hyresgäst Anpassningen fördelas i enlighet med hyreskontraktet. Någon slutlig överenskommelse kring kostnader och omfattning kring hyresgäst Anpassningen har ännu inte skett mellan parterna. Grunden i hyreskontraktet är att investeringen i första hand ska göras av hyresgästen, om det inte är ekonomiskt mer fördelaktigt för staden att göra investeringen själv.

Ett intensivt skede har inletts kring utveckling av koncept och utformning av de kommersiella lokalerna i arenans gatuplan om 12 000 kvm. Lokalerna kommer initialt att hyras ut och inte avyttras. Syftet är att få rådighet över konceptet samt att lokalerna bedöms uppnå sitt rätta värde först efter att arenan är i drift och planerna för hela området, dvs. Söderstaden, har tagit form.

En projektplan är framtagen för en strukturerad försäljning av byggrätter. Försäljningen av byggrätter omfattar två områden, norra byggrätten (Söderstadion) och södra byggrätten (f.d. Kakelspecialisten). Till det tillkommer försäljning av mark till Home Properties för utbyggnad av befintligt hotell.

Bedömningen är att en försäljning av norra byggrätten kan ske under 2014 och den södra byggrätten i mitten av 2013. Kommunfullmäktige väntas fatta beslut i december 2011 om att förvärva tre nya aktiebolag i syfte att underlätta avyttringen av byggrätter. Bedömda intäkter för byggrättsförsäljningen är fortfarande 1 260 mnkr.

Projektet Stockholmsarenan har två kvarvarande hyresgäster. Systembolaget har flyttat till Slakthusgatan 5 och har ett hyresavtal med SGA Fastigheter fram till 2013-09-30. Kakelspecialisten har hittat nya lokaler och flyttar preliminärt 2011-09-21 från befintliga lokaler. Rivningslov för Kakelspecialistens befintliga byggnad har erhållits i augusti 2011.

ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers (PwC) kommentarer i sammandrag

Den bedömda slutkostnaden för arenan är oförändrat 2 480 mkr, men stora delar av projektets budgetreserv har intecknats. Projektledningens bedömning är att kvarvarande reserver kommer att tas i anspråk. PwC beskriver att risknivån i byggprojektet sjunker i takt med att antagna kostnader ersätts med faktiskt utfall. Per 2011-06-30 var ca 37% av den prognostiserade slutkostnaden (exkl index) upparbetad.

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

PwC pekar på kvarstående osäkerheter avseende intäktsvolymerna i byggrättsförsäljningarna och planläggningen av dessa. Byggrättsvärden är per definition behäftade med stor osäkerhet och är volatila under en konjunkturcykel. Den stora byggrättsvolymen medför att det är osäkert om marknaden kan absorbera hela volymen enligt tidplanen.

PwC menar att intäktskalkylen avseende arenaintäkter är per definition fortfarande behäftad med stor osäkerhet. De bedömningar som kan göras 1,5 år innan arenan invigs visar dock att endast marginella revideringar av kalkylen är motiverade.

Nuvärdekalkylen pekar på ett positivt nettonuvärde om 35 mnkr, vilket är i princip oförändrat i förhållande till föregående granskning. De förändringar som skett i kalkylen i form av senarelagda försäljningsintäkter för byggrätter, högre index och ränta under produktionstiden och högre hyresintäkter med senarelagd uppräknings tar i stort sett ut varandra.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen bedömer att SGA Fastigheter AB och Stockholmsarenan AB har god kostnads- och kvalitetskontroll på projektet. Moder- och dotterbolaget gör också uppdateringar av riskanalysen kontinuerligt. I och med att en tredjedel av den prognostiserade slutkostnaden är upparbetad sjunker risknivån i byggprojektet. Därtill har en kompletterande överenskommelse träffats med totalentreprenören, Peab Sverige AB, som rör kontraktstolkningar, vilket minskar risknivån ytterligare.

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.

Sammantaget anser koncernledningen att SGA Fastigheter AB och dotterbolaget, med projektorganisationen, har en god kontroll över projektet med hänsyn till det skede projektet är i och ser ingen anledning till större justeringar utifrån nuläget.

Bilagor

1. Lägesrapport projekt Stockholmsarenan per 2011-06-30
2. PwC rapport Projektgranskning Stockholmsarenan 11 november 2011 (*SEKRETESS*)