

Handläggare: Andreas Jaeger
Telefon: 08-508 29 269

Till
Koncernstyrelsen

Lägesredovisning nr 6 – projekt Tele2 Arena

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

Redovisning avseende projektet Tele2 Arena godkänns.

Irene Svenonius
VD

Bakgrund

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 Fastigheter AB:s 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 7 mars respektive 5 mars 2013.

Koncernledningen följer projektet, genom representation i dotterbolagets styrelse samt genom sedvanlig lägesrapportering till koncernstyrelsen, som även omfattar en granskning 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 sjätte i ordningen till koncernstyrelsen sedan genomförandebeslutet fattades. Rapporten fokuserar på händelser som skett fram till 2012-12-31.

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. I arenaproduktionen avseende Tele2 Arena per 2012-12-31 uppgår de upparbetade kostnaderna till 2 041 mnkr och slutkostnadsprognosen uppgår fortfarande till 2 480 mnkr. Förseningen har medfört merkostnader, vilka är inkluderade i slutkostnadsprognosen. Beräknad upparbetad kostnad för index uppgår per 2012-12-31 till ca 150 mnkr.

Väsentliga händelser sedan förra rapporttillfället

I lägesrapport 5 framgår att totalentreprenören, Peab, aviserat en försening som deras ledning bekräftar Peabs fulla ansvar för. Den 10 september överlämnades till beställaren en omarbetad tidplan där tidpunkt för första evenemang fastslås till 20 juli 2013. Avstämningar görs kontinuerligt mot gällande tidplan, så att avvikelser snabbt kan åtgärdas. Tidplanen är snäv, men det är Peabs, och beställarens uppfattning, att den kommer att hållas.

Under hösten stängdes det skjutbara taket, och tätning av takluckorna har inletts. Det innebär att installations- och ytskiktsarbeten inomhus har intensifierats, bl.a. monteras läktarstolar. Utomhus har arbeten med arenaanslutningar, t.ex. trappor, i norr och söder påbörjats. I januari 2013 genomfördes ljusprov på fasaden med bra resultat. Det innebär att det sista villkoret i sista bygglov, för fasadbelysningen, nu kan beviljas.

I september togs formellt beslut i bolagets styrelse att garaget byggs i egen regi, vilket beskrevs i lägesrapport 5. Även beslut om investering i arenainventarier togs, vilket är inom ramen för arenakalkylen. Under hösten har i princip alla entreprenörer upphandlats för hyresgäst Anpassning/arenainventarier, garage och för tidigare beslutat Tolv Stockholm. Arbeten inom samtliga sidoprojekt har inletts parallellt med huvudprojektet.

Ägaren till Quality Globe Hotel har inlett arbetet med en ny hotellkropp norr om Tele2 Arena. Byggnaden beräknas vara klar sommaren 2014. För att möjliggöra detta har en fastighetsreglering genomförts där del av Grishuvudet 2, som innehas av Stockholmsarenan AB, har sålts.

Stort fokus ligger nu på tid och kvalitet. Peab har anmält att arenan är klar för slutbesiktning och slutmöte 2013-07-18 respektive 2013-07-19, efter det att ett par testevenemang genomförts. Peab ska även precisera vilka arbeten de önskar undanta för senare färdigställande, något som inte förväntas påverka evenemangsverksamheten i större utsträckning.

Det är omfattande arbeten kvar innan arenan kan tas i bruk, och för att underlätta logistik vad gäller materialleveranser har bl.a. en större friställd lokal i närområdet hyrts av fastighetskontoret i Stockholms stad.

Den 20 juli ska Tele2 Arena tas i drift. Under premiärveckan är fyra evenemang bokade, tre fotbollsmatcher och en konsert. Officiell invigning för allmänheten, och inbjudna, sker den 24 augusti i form av en endagsfestival, där konserter med Kent, Lars Winnerbäck och Robyn är huvudattraktionerna.

PwC kommentarer i sammandrag

Tele2 Arena är ett stort och komplext projekt, varför Stockholm Stadshus AB, med PwCs hjälp, genomför en extern projektgranskning i syfte att belysa:

- Relevans och rimlighet i underliggande ekonomiska kalkyler
- Löpande uppföljning och kontroll i projektet
- Risker och möjligheter i projektet samt möjlig inverkan på totalkostnaden

Nedan beskrivs PwCs kommentarer i sammandrag.

Investeringsutgifter

Den bedömda investeringsutgiften för arenan om 2 480 mnkr kvarstår även efter den uppkomna förseningen i projektet. Förseningskostnaderna har hittills täckts av förseningsvite och genom kraftigt minskade reserver i projektet. PwC gör bedömningen att i princip alla reserver nu är in-tecknade.

PwC menar att det är en stor utmaning att säkerställa att entreprenören färdigställer arenan med avtalad kvalitet. Det krävs fortsatt starkt fokus från projektledningen för att säkerställa leverans enligt avtal. Projektledningen bedömer att nuvarande resurser, för att löpande hantera anspråk från entreprenören, är tillräckliga. Projektledningen bedömer även att den reviderade tidplanen håller. PwC gör även bedömningen att det är kritiskt att projektorganisationen hålls intakt till projektet avslutas.

Intäkter

På kort sikt bedömer PwC att intäkterna kan påverkas av begränsningar, i möjligheter till evenemang, till följd av det försenade färdigställandet. Risk för tillkommande kostnader, till följd av behov av bl.a. provisorier, föreligger i samband med inledande evenemang.

Den långsiktiga intäktsvolymen är fortfarande beroende av sportsliga framgångar och hyresgästens förmåga att kontraktera attraktiva artister och arrangemang. PwC menar att det ur ett kalkylperspektiv kvarstår en del risker kopplade till arenans intäkter.

Byggrätter

Osäkerheter kopplade till att uppnå uppskattade priser på byggrätter, har minskat väsentligt till följd av Stockholm stads planer för nytt tekniskt nämndhus och bostäder, samt att de tecknat ett intentionsavtal med Ikea-koncernen. Dock kvarstår en risk avseende faktiska priser, i och med att försäljningarna ska ske i framtiden. Eventuell ytterligare senareläggning av byggrättsförsäljningar kan minska resultatet i nuvärdeskalkylen.

Utvecklingen av garaget och Tolv Stockholm, kräver att dessa delar kan säljas till priser motsvarande kalkylerade byggrättsvärden och investeringsutgifter för att motsvara de antaganden som gjordes i samband med genomförandebeslutet.

Lönsamhetsbedömning

Projektledningens bedömning av indata ger ett nuvärde, som är i linje med genomförandebeslutet.

Koncernledningens synpunkter

Genom att färdigställandetidpunkten för arenan numera är 20 juli 2013 kommer det fortsatt vara av stor betydelse att bevaka att entreprenören, som befinner sig i ett pressat läge, levererar rätt kvalitet. Färdigställandegraden vid ibruktagandet av arenan är oklar, vilket kan få konsekvenser i genomförandet av inbokade projekt. Delar av den kvarvarande budgetreserven kan behövas för provisoriska lösningar i samband med de inledande evenemangen. Samtidigt som större delen av projektets reserver nu är intecknade. Det medför att risken i projektet har ökat. Koncernledningen uppmanar projektledningen att fortsätta bevaka att leveranser sker enligt avtal och att rätt kvalitet levereras. Därtill uppmanas projektledningen att hantera avvikelser och övriga framtida krav, i enlighet med projektets förhandlingsordning.

En väsentlig del i finansieringen av arenan bygger på byggrättsförsäljningar, och osäkerheterna har tidigare varit stora kring tidpunkt för försäljning samt försäljningspris. Osäkerheterna i finansieringen har dock minskat betydligt i samband med Stockholm stads planer för ett nytt tekniskt nämndhus och en bostadsexploatering på Norra byggrätten. Därtill har staden tecknat ett intentionsavtal med Ikea-koncernen, som berör Södra byggrätten. Koncernledningen gör dock bedömningen att försäljningen av Norra och Södra byggrätten först kan ske år 2015, under förutsättning att en detaljplaneprocess påbörjas omgående. Det bidrar till ett något försämrat resultat i kalkylen under år 2015. Projektledningen uppmanas att inarbeta dessa förändringar i lönsamhetskalkylen till nästkommande rapportering.

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.

Bilagor

1. Lägesrapport 6 projekt Tele2 Arena per 2012-12-31
2. PWC rapport Projektgranskning Tele2 Arena 9 april 2013 (*SEKRETESS*)