

Statusrapport
Arenagruppen AIK Fotbollsförening
1 mars 2010

Bakgrund

Ett extra medlemsmöte i AIK FF den 9 februari beslutade att uppdra till AIK FF:s styrelse att:

Tillsätta en kommitté med företrädare för AIK, AIK FF, AIK Fotboll AB, AIK-alliansen och andra intressenter (sponsorer och andra) med uppgiften att delta i AIK Fotbolls arbete med att ta fram underlag för beslut om en framtida hemma-arena för AIK Fotboll samt att medverka till en bred förankring inom AIK-sfären beträffande ett sådant underlag. Ett slutgiltigt beslut i arenafrågan skall föregås av ett medlemsmöte i AIK FF.

Årsmötet den 16 mars 2009 bekräftade ovan och uppdrog till styrelsen i AIK FF att ge närmare anvisningar till en arenagrupp samt att utse medlemmar.

Gruppen fick följande sammansättning:

Claes Hansen (AIK FF), ordf

Lars Rekke (AIK FF)

Victor Capel (medlemsrepresentant AIK FF)

Simon Strand (medlemsrepresentant AIK FF)

Per Bystedt (AIK Fotboll AB)

Ronnie Smith (AIK Fotboll AB)

Peder Bäckström (AIK Hockey) (i praktiken Peter Mellkvist fr o m september 2009)

Mats Gustavsson (AIK:s huvudstyrelse)

Gruppen höll sitt första möte i april 2009. Sedan dess har gruppen sammanträffat vid 5 tillfällen. Möten har vidare avhållits med experter, och externa arena-projekt. Det första skedet av gruppens arbete mellan maj-juli 2009 hade till stor del karaktären av sk brainstorming och fastställandet av en arbetsplan som godkändes av styrelsen i AIK FF.

I september 2009 skedde en ny fördelning av arbetet inom gruppen genom att varje alternativ fick en ”delägare”. Detta möjliggjorde mera parallellt bevakning i gruppen av olika alternativ.

Arenagruppen angav i arbetsplanen att den skulle presentera en rapport före nästa ordinarie årsmöte i AIK (2010). Inriktningen var att sådan rapport skulle lämnas till styrelsen i AIK FF i december 2009, och en intern delrapport lämnades till styrelsen.

Sammanfattning av arbetsplanen

I sammanfattning angav arbetsplanen att arenagruppen har med nödvändighet begränsad kapacitet och det är därför betydelsefullt att rikta in arbetet redan i ett tidigt skede.

Den allmänna inriktningen var att Råsunda Fotbollstadion är en förhållandevis fungerande hemmaplan för AIK och dess publik, men med begränsningar avseende

komfort, samordning med andra verksamheter inom AIK och möjligheter till affärsutveckling bl a med hänsyn till nuvarande ägarförhållanden och utformning.

En ”egen” arena kräver mark, partners och extern finansiering. Ett sådant alternativ kräver stora resurser från AIK. Det är också viktigt att betona sambandet mellan intäkterna från evenemang och arenans kostnad (storlek och standard). Jämfört med dagens intäkter från fotbollsmatcherna för AIK måste det till väsentligt mer intäkter för att bära kostnaderna för ett arena-projekt.

Swedbank Arena och Stockholmsarenan är projekt styrda mot en event-arena med potentiellt större intäktsmöjligheter än en renodlad fotbollsarena, och med begränsade möjligheter att styra projektets inriktning för AIK. Såväl Swedbank arena och Stockholmsarenan är långt framskridna projekt med avklarade projekteringsfaser och färdiga affärsplaner etc. AIK Fotboll AB har gjort bedömningen att slutandet av ett eventuellt hyresavtal ej är nödvändigt i närtid. Det som erfordras är en benchmark för ”egna” alternativ.

En inledande slutsats var därför att Arenagruppen borde rikta in sitt arbete mot att utreda egna alternativ. Den dokumentation som tas fram kan även ligga till grund för förfrågningar till de externa arenaprojekten.

Arenagruppen kom tidigt fram till att översiktligt följande information skulle tas fram för identifierade alternativ:

- Generisk specifikation på AIK-arena
- Prospekt för olika alternativ (översiktligt kalkyl och SWOT-analys)

Budget och resurser

Ingen särskild budget avsattes för gruppens arbete eller utredningar av AIK FF eller AIK Fotboll AB.

AIK Fotboll AB avsåg att reaktivera en intern referensgrupp för arenan framförallt avseende matchday, sporten, företagsnätverk och marknad.

Vidare förutsågs konsultation av kompetenser som t ex markexploatör/fastighetsexpert, arkitekt och expertis inom projektfinansiering. Detta har också skett utan kostnad, men för att gå vidare inom ett eller flera av dessa områden krävs ersättning.

Urvalskriterier

AIK Fotboll AB hade i sitt tidigare arena-arbete tittat på ”geografi”, ”utformning” och ”ekonomi” som urvalskriterier. Arenagruppen vidareutvecklade dessa kriterier enligt följande.

Urvalskriterier	Riktlinjer
Möjligheter till affärsutveckling	<ul style="list-style-type: none"> - Kontroll av evenemang matchdagar - Inflytande på verksamheten och intjänande-möjligheter icke-matchdagar - Ägarandel eller annan kontroll över arenabolaget - Realismen i arenabolags affärsplan - Realism i egen affärsplan - Risker och möjligheter (SWOT)
Utformning av arenan	<ul style="list-style-type: none"> - Sportlig utformning - Publikkapacitet - Säkerhet - Faciliteter för spelare - Faciliteter för publik - Arkitektur: lutning läktare / etage / ståplats / VIP - Omgivning kring arenan - Risker och möjligheter (SWOT)
Geografi	<ul style="list-style-type: none"> - Medlemmar - Årskortsinnehavare - Större sponsorer - Lokalt näringsliv - Kommunikationer till och från arenan - Risker och möjligheter (SWOT)
Möjlighet att samla verksamheter	<ul style="list-style-type: none"> - AIK Fotboll Elit - AIK Fotboll överhuvudtaget - AIK överhuvudtaget - Risker och möjligheter (SWOT)
Ekonomi	<p>Bedömningen i de olika urvalskriterierna vägs mot ekonomin såsom den framgår av den översiktliga kalkylen för alternativet. Bedömt ekonomiskt underskott för alternativet gör att det faller bort per automatik.</p>

Status avseende de uppsatta målen

Generisk specifikation på AIK-arena : Status: Ej ingångsatt.

Stockholmsarenan

Stockholmsarenan byggs för 30 000 åskådare med skjutbart tak och konstgräs av Stockholms stad. Planerad byggstart våren 2010 och klar december 2012. Byggentreprenad har lagts ut på PEAB efter konkurrensupphandling.

Investeringsutgiften för själva arenan är beräknad till c:a 2,4 miljarder kronor men genom försäljning av byggrätter och liknande inom närliggande område ska arenan belastas med c:a 1,2 miljarder kronor. Avtal om drift för arenan har slutits med AEG i slutet av november 2009. AEG har presenterat en affärsplan som bygger på 45 evenemang årligen där idrott står för hälften av evenemangen.

Status: AIK har fört en dialog med Stockholms stad och dessutom haft möten med AEG. AEG har presenterat ett antal principer för avtal med de fotbollsklubbar som väljer att ha arenan som hemma-arena. Några egentliga förhandlingar har ännu inte förts utan kontakterna har hittills begränsats till ömsesidig info om synen på principer. Dialogen kommer att fortsätta.

Swedbank Arena

Swedbank Arena byggs för 50 000 åskådare med skjutbart tak och naturgräs av Svenska Fotbollförbundet, Solna Stad, Fabege, Jernhusen, PEAB. Första spadtaget december 2009 och klar augusti 2012. Entreprenör är PEAB.

Byggekostnaden beräknas till c:a 2 miljarder. Arenan kommer att driftas av Swedish Arena Management (SAM). Kalkylen baseras på 60 evenemang/år utöver fotbollsmatcher. Arenan kommer att bli Sveriges nationalarena för fotboll och därmed Svenska herrlandslagets hemmaarena.

Status: AIK har fört en dialog med SAM under en längre tid och genomfört ett antal möten. AIK har framfört förslag och önskemål. Olika alternativa affärsmodeller har diskuterats. SAM har presenterat vissa principiella förslag, men inga egentliga förhandlingar har förts.

Norrort/Västerort

Status: AIK kontaktades i juni 2009 avseende eventuellt intresse för deltagande i ett arena-projekt i Norrort/Västerort. Flera möten har avhållits, och för närvarande håller projektägaren diskussioner med kommunen om exploateringstillstånd. Av hänsyn till affärssekretess kan detta alternativ för närvarande ej kommenteras mer i detalj.

Råsunda

Råsunda tar c:a 34 000 personer i nuvarande skick. Anläggningen är säkerhetscertifierad t o m 2018. Enligt uppgift från en teknisk besiktning kring 2005 är det framförallt armeringen i betongen i den östra läktaren som medför att denna behöver byggas om i grunden. Det finns idag ingen detaljplan för fastigheten. En sådan krävs för förändrad användning av fastigheten t ex rivning av arenan och bygge av bostäder. Bedömt marknadsvärde av utomstående bedömare är 150-200 MSEK. SvFF och PEAB har vid

olika tillfällen uppgett att man ingått ett preliminärt villkorat avtal om försäljning av fastigheten till PEAB som en del i Swedbank arenaprojektet för 500-600 MSEK. *Status:* Alternativet kan vara intressant vid en köpesumma om 150-200 MSEK för fastigheten samt en plan för ombyggnader som ej överstiger 350 MSEK med en projektfinansieringslösning där kostnaden för externt kapital kan ligga mellan 4-10% beroende på upplägg. Det är emellertid osäkert om det överhuvudtaget finns en säljare, och politiskt förefaller Solna stads nuvarande kommunledning ha andra planer för Råsundas fastighet (enligt översiktsplanen).

Preliminära slutsatser

Enligt tillgänglig expertis och gjorda erfarenheter är det få helt nya arenaprojekt som betalar sig enbart med intäkter från evenemangen. Detta gäller särskilt påkostade arenor med skjutbart tak etc. Ofta gäller det att hitta andra intäkter i projektet i form av t ex hotell eller försäljning av byggrätter.

Av varandra oberoende experter har angett att den i allmänhet kostnadseffektivaste lösningen avseende arenor är renovering av befintlig anläggning om det går att anpassa den till behoven (kapacitet, typ av platser, bakomliggande utrymmen etc.).

Projektet Stockholmsarenan och Swedbank arena befinner sig vid byggstart. De är därmed planeringsmässigt de längst framskridna projekten i stockholms-området. De har för arenagruppen presenterat sina affärsplaner och lämnat vissa förslag till avtal. Huvusinriktningen bör därför nu vara att vidare utreda egna alternativ.

Det finns en avgörande skillnad mellan egna projekt och renodlade hyresalternativ, dvs Stockholmsarenan och Swedbank arena, som svårligen låter sig förenas i en parallell beslutsprocess.

Egna projekt blir med nödvändighet samriskprojekt med externa partners som tillför kapital, mark eller andra komponenter i projektet. Processen bör i stort se ut enligt följande:

- förstudie,
- beslut om fördjupat samarbete och ingående av juridiskt bindande samarbetsavtal,
- detaljprojektering,
- byggstart
- drift.

Processen med förstudie och projektering tar förmodligen minst två år. För byggande av en normal arena för c:a 25 000-30 000 personer får man förmodligen räkna med 2-3 år.

Processen för ett slutande av hyresavtal med management-bolagen för Stockholmsarenan eller Swedbank arena är snarare resultatet av en regelrätt upphandling. Genomförandet av en regelrätt upphandling med inledande bud, dialogmöten, slutbud etc är en process som kan ta c:a 8 månader.

Efter beslutstidpunkten om fördjupat samarbete för det egna projektet går det ej att hålla dörren öppen för ett långvarigt hyresavtal med Stockholmsarenan eller Swedbank arena av hänsyn till andra partners i projektet (däremot kan det vara aktuellt med ett hyresavtal för en kortare period).

Tid	Milstolpe	Kommentar
Mars 2010	Statusrapport arenagruppen/årsmöte	
Mars 2011	Rapport med beslutsunderlag till AIK FF:s årsmöte. Beslutspunkt.	
Juni 2011	Eventuell byggstart eget projekt med invigning juni 2013	Antagande: byggtid 24 månader. Anbudsförfrågan till Stockholmsarenan och Swedbank arena kan komma ifråga även om AIK initierar ett eget projekt. Förutsättningen är att båda arenorna är i drift juni 2013. Förfrågan kan gälla en interimslösning om 1-2 år (vid start eget projekt efter juni 2011) - eller en mer permanent lösning om AIK utesluter ett eget projekt.
December 2011 – augusti 2012		
Augusti 2012	Swedbank arena planeras vara i drift	
December 2012	Stockholmsarenan planeras vara i drift	