

Östermalms IP

Genomgång av initiala kalkyler

23 mars 2010



Innehållsförteckning

	Sida
1 Sammanfattning	1
2 Bakgrund och syfte	3
3 Projektet i korthet	6
4 Bedömning av kalkylunderlag	8
5 Bedömning av initiala kalkyler	10
6 Känslighetsanalys	16
7 Kontaktuppgifter	18

Avsnitt 1

Sammanfattning

Sammanfattning

Viktiga iakttagelser vid genomgången

- Ny fotbollsarena för Djurgårdens IF på Östermalms IP är ett stort projekt med speciella förutsättningar.
- Projektet är i ett tidigt skede vilket innebär att gjorda beräkningar av naturliga skäl är på övergripande nivå.
- Kalkylens olika indata för intäkter har i stor utsträckning, var för sig, bedömts försiktigt jämfört med faktiska eller budgeterade nivåer inom jämförelsearenorna.
- Jämfört med de senaste årens publikintäkter om 24-25 mkr innebär dock antagandena om ny publik, försäljning av loger och VIP-stolar att publikintäkterna ska öka till 54-55 mkr vilket är mer än en fördubbling.
- Hyra från lokaler utgör 13,6 mkr vilket är cirka 29 % av totalt beräknade intäkter. Detta innebär en inte obetydlig exponering mot lokalhyresmarknaden för arenabolaget.
- Väsentliga skillnader mellan föreslagen arena och arena enligt projektbeskrivning Tema arkitekter föreligger.
- Inför beslut om ny fotbollsarena på Östermalms IP rekommenderar vi att projektets omfattning fastställs med avseende på publikkapacitet, kommersiella lokaler och parkeringsbehov.
- Kalkylunderlaget bör i ett nästa steg utvecklas genom ökad precision i entreprenadkostnadsberäkning, byggherrekostnader och kapitalkostnader i förvaltningskedet.

Väsentliga risker i projektet

- Projektets ekonomi förutsätter varaktigt sportsliga framgångar för Djurgårdens IF så att ökningen av publik och intäkter blir varaktig.
- Utformning och omfattning av arenan är inte fastställd.
 - Investeringens volymen är i detta tidiga skede behäftad med stor osäkerhet.
- Högre intäkter har beräknats genom större publik, högre försäljning och namngivning av arena och läktare jämfört med nuvarande förhållanden.
- Projektet innehåller lokaler som inte har någon omedelbar koppling till fotboll.
- Parkeringsbehovet är inte klargjort och det föreligger stor osäkerhet rörande ekonomi i ett eventuellt garage. Garage förutsätts i nuläget finansieras och drivs av extern part.
- Det är av stor betydelse att mervärdesskatt hanteras på ett korrekt sätt så att inga onödiga kostnader uppstår. Vi rekommenderar att särskild momsutredning genomförs.

Avsnitt 2

Bakgrund och syfte

Bakgrund och syfte

Bakgrund till uppdraget

- Stockholms Stad har uttryckt en ambition att bistå idrottsklubbar som önskar uppföra egna anläggningar genom att bidra med mark för ändamålet. Djurgårdens IF har med utgångspunkt från denna ambition utarbetat ett förslag till en ny fotbollsanläggning för den egna verksamheten belägen på platsen för nuvarande Östermalms IP. Kalkyler för projektet har i ett tidigt skede upprättats internt inom idrottsföreningen.
- Möjligheter att anpassa nuvarande arena, Stockholms Stadion, till kommande krav från UEFA har av Djurgårdens IF inte bedömts föreligga.

Syfte med uppdraget

- Syftet med uppdraget är att få en oberoende bedömning av de kalkyler som tagits fram samt belysa de väsentliga riskområdena i det tidiga skedet.
- Analysen ska användas som internt underlag i kommande diskussioner avseende möjligheterna att genomföra det föreslagna projektet.

Avgränsningar

- Denna rapport har skrivits i det syfte som redovisats ovan och vi accepterar inget ansvar för dess användning till andra ändamål än detta.
- Slutsatserna i rapporten representerar vår kvalificerade bedömning baserat på tillgängligt material samt tillvägagångssätt beskrivna i denna rapport. Vi vill dock understryka att riskbedömning inte är en exakt vetenskap utan har inslag av subjektiv bedömning, varför olika bedömare kan komma till olika slutsatser.
- Analysen inbegriper inte:
 - Val av tekniska lösningar etc.
 - Verifiering av kalkylunderlag såsom ritningar och planer.
 - Projektets påverkan på Stadens löpande verksamhet, exempelvis flytt av nuvarande verksamheter och utrangering av befintliga anläggningar på Östermalms IP.
 - Transaktioner inom koncernen Djurgårdens IF eller hantering av moms.

Underlagsmaterial

Huvudsakliga arbetsmoment vid analysen

- Genomläsning av tillgängliga dokument och beräkningar.
- Intervjuer med företrädare för Djurgårdens IF och Tema arkitekter

Intervjuer har genomförts med följande personer

- Ulf H Petersson, Djurgårdens IF
- Johnny Berg, Tema Arkitekter.

Underlagsmaterial

- Driftkostnader för Borås arena baserade på utfall 2009.
- Resultatkalkyl upprättad av Djurgårdens IF.
- Ekonomisk plan upprättad av Djurgårdens IF den 19 februari 2010.
- Kostnadssammanställning upprättad av Tema projektledare 15 januari 2010.
- Bedömning av entreprenadkostnader upprättad av Tema arkitekter 15 januari 2010.
- Förtydligande till sammanställning över entreprenadkostnader upprättad av Tema arkitekter 15 januari 2010.
- Konsekvenserna av elitarena på Östermalms IP.
- Arenaförslag - Östermalms IP upprättat av Djurgårdens IF den 14 augusti 2009.
- Alternativ för befintliga verksamheter på ÖIP.
- "Kalmar arena" på Östermalms IP upprättad av Tema projektledare 28 januari 2010.
- ÖSTERMALMS IP - Förslag till ny fotbollsarena för Djurgårdens IF daterad 20 oktober 2009 rev 20 november 2009.
- Årsredovisningar Djurgårdens IF 2008 och 2009.

Avsnitt 3

Projektet i korthet

Projektbeskrivning enligt Tema arkitekter, rev 2009-11-20

- Publikkapacitet ca. 20.000 sittande åskådare. (23.000 med ståplatskonvertering).
- Öppen arena, men förberedd att förses med tak.
- Arenan planeras som en renodlad fotbollsarena, men skall möjliggöra användande vid bl.a konserter, ridsporttävlingar, företagsevenemang och uppvärmningsytor för friidrottstävlingar.
- Arenan skall vara en tävlingsarena lika väl som en träningsarena.
- Samtliga UEFA-regler skall uppfyllas.
- Projektet ges en tydlig miljöprofil.
- Goda kommunikationer för åskådare bl. a med väderskyddade entréer.
- Parkeringsplatser för funktionärer, VIP- och hedersgäster – ca. 200 platser (placeras under läktare eller ev. arenatorg).
- Omklädningsrum, rum för matchfunktionärer, läkare etc., media, kansli (500-1.000 kvm) och relaxavdelning.
- Restaurang för ca. 500 personer
- Loger/VIP-utrymmen – ca. 40 st. – beroende av storlek på loger.
- Gym – 500-1.000 kvm
- Övriga kontorslokaler, konferenslokaler, butiker och ev. biograf placeras under läktare i den mån plats finns.



Avsnitt 4

Bedömning av kalkylunderlag

Kalkylunderlag

- Djurgårdens IF har upprättat en PM "Ny elitarena på Östermalms IP – Ekonomisk plan".
- Den ekonomiska planen innehåller en rörelseresultatberäkning baserat på beräknade intäkter, driftskostnader och kapitalkostnader.
- Ny arena planeras att uppföras och ägas i nytt bolag.
- Intäktsberäkningen utgår från nuvarande förhållanden på Stockholms Stadion avseende publik och intäkter med bedömda tillkommande intäkter genom tillkommande biljettförsäljning, ökad försäljning för mat och dryck mm, namngivning av arena och läktare och uthyrning av lokaler.
- I den ekonomiska planen görs jämförelser med flera likartade anläggningar rörande intäktsposter samt driftskostnader.
- Vi har tagit del av två alternativa beräkningar av investeringsvolymen
 - Entreprenadkostnadsberäkning av Tema projektledare baserat på utformning av arena enligt Tema arkitekter.
 - Jämförelser med kostnadsuppgifter för Kalmar Arena som uppförstorats till varierande publikkapacitet med tillägg för kostnader för rivning, schakt och yttre miljö.

Kommentarer

- Kalkylen har utgått från nuvarande förhållanden inom Stockholms Stadion med jämförelser från nya likartade arenor för fotboll; färdigställda, planerade och pågående projekt.
- Kalkylens olika indata för intäkter har i stor utsträckning, var för sig, bedömts försiktigt jämfört med faktiska eller budgeterade nivåer inom jämförelsearenorna.
 - Då biljettintäkter, försäljning och intäkter för namngivning samvarierar rekommenderar vi att fördjupade känslighetsanalyser genomförs.
- Kalkylen bygger, förutom på uthyrning av lokaler, enbart på att ett fotbollslag spelar matcher på arenan.
 - Inga intäkter har kalkylerats för konserter eller andra arrangemang.
- I kalkylen antas all moms avdragsgill.
- Kalkylunderlaget bör i ett nästa steg utvecklas genom ökad precision i entreprenadkostnadsberäkning, byggherrekostnader och kapitalkostnader i förvaltningskedet.

Avsnitt 5

Bedömning av initiala kalkyler

Antaganden i kalkylen

- Den grundläggande tanken med kalkylen är att den nya arenan till stora delar ska finansieras med nya intäkter från matcher med Djurgårdens IF elitlag och i övrigt genom uthyrning av lokaler för kontor och lager i arenan.
 - Kalkylen innehåller inga intäkter från andra arrangemang.
- Investering/byggnationskostnader har fastställts till 425 mkr. Det är oklart huruvida byggherrekostnader ingår i kostnaden. Om så inte är fallet ska normal 10-20% tillkomma i byggherrekostnader.
 - Kapacitet 16 000 åskådare vid UEFA-standard och 19 200 åskådare vid vissa nationella matcher.
 - Investeringsbeloppet är baserat på jämförelser med det pågående arenabygget i Kalmar med justering för större kapacitet och att planerad arena ska sänkas ned jämfört med nuvarande marknivå.
 - Den tänkta arenan har lägre standard än Tema arkitekters projektbeskrivning. Bland skillnaderna återfinns lägre andel uppvärmda foajélokaler och enklare takkonstruktion. Tema arkitekters kostnadsuppskattning är 563 mkr, exklusive byggherrekostnader. Då projektet är i ett tidigt skede anges osäkerheten i kalkylen till +/- 20 %.
 - Ingen av kostnadsberäkningarna inkluderar eventuellt garage. Enligt Djurgårdens IF förutsätts att en extern aktör investerar och driver parkering.

Kommentarer

- Väsentliga skillnader mellan föreslagen arena och arena enligt projektbeskrivning Tema arkitekter föreligger.
 - Skillnader i standard gör bland annat att investeringsbeloppet skiljer betydligt.
 - Skillnader i takkonstruktion gör också att det i nuläget saknas aktuella illustrationer över planerad arena.
- Vi har inte kunnat klarlägga hur väl den planerade arenan på Östermalms IP överensstämmer med Kalmar arena bland annat med avseende på lokaler för uthyrning.
 - Beräkningstekniken att skala upp Kalmar arena till här önskad kapacitet förutsätter stora likheter mellan projekten.
 - Den planerade arenan innehåller lokaler för uthyrning. Tillgängliga underlag ger ingen ledning avseende hur investeringskostnaden påverkats av dessa lokaler.
 - Även skillnader i storlek påverkar dimensionering av konstruktionen och bör i nästa steg kalkyleras mer noggrant.
 - En motsvarande jämförelse med Swedbank Stadion i Malmö som togs i drift 2009 kan indikera högre investeringsnivå än jämförelsen med Kalmar arena. Swedbank Stadion har 18 000 sittplatser och lokaler för utbildning, konferens mm. Investeringen har uppgetts till 665 mkr. Det framgår inte om byggherrekostnader ingår i kostnaden.

Antaganden i kalkylen

- Intäkter
 - Planhyra
 - > Planhyra baseras på 15 allsvenska matcher och 5 cupmatcher/övrigt och har beräknats till 5,250 mkr vilket motsvarar nuvarande hyra på Stockholm Stadion.
 - Tillkommande biljetter
 - > Tillkommande biljettintäkter till arenan har beräknats till 6,400 mkr baserat på 20 % fler besökare med biljettpris 200 kr/match för allsvenska matcher och 100 kr/match för cupmatcher/övrigt.
 - Loger och VIP-stolar
 - > 20 loger ingår i kalkylen pris 350 tkr/år för 10 stycken och 200 tkr/år för 10.
 - > 500 VIP-stolar planeras säljas för 15 tkr/plats och år och 500 VIP-stolar planeras säljas för 6 tkr/plats och år.
 - > 60 % av intäkter för loger och VIP-stolar ingår i kalkylen, resterande 40 % är direkta kostnader för gästerna.

Kommentarer

- Givet goda sportsliga framgångar för Djurgårdens IF kan antaganden om ökad publik och försäljning av loger och VIP-stolar vara möjliga att uppnå.
- Jämfört med de senaste årens publikintäkter om 24-25 mkr innebär dock antagandena om ny publik, försäljning av loger och VIP-stolar att publikintäkterna ska öka till 54-55 mkr vilket är mer än en fördubbling.

Antaganden i kalkylen

- Mat/dryck och Merchandise
 - > Genomsnittlig besökare antas köpa mat och dryck för 50 kr/besök och merchandise för 5 kr/besök.
- Restaurang
 - > Intäkt om 1 mkr från restaurang är översiktligt uppskattad då såväl utformning som organisation inte är fastställd.
- Loger och VIP-stolar
 - > 20 loger ingår i kalkylen pris 350 tkr/år för 10 stycken och 200 tkr/år för 10.
 - > 500 VIP-stolar planeras säljas för 15 tkr/plats och år och 500 VIP-stolar planeras säljas för 6 tkr/plats och år.
 - > 60 % av intäkter för loger och VIP-stolar ingår i kalkylen, resterande 40 % är direkta kostnader.
- Namngivning
 - > Namngivning av arena har beräknats till 3 mkr/år och namngivning av läktare har beräknats till 400 tkr/år för fyra läktare.

Kommentarer

- Planerad försäljning av mat och dryck anges vara lägre än för jämförbara arenor men innebär dock närmast en fördubbling per besökare jämfört med nuläget på Stockholms stadion. Här ska också beaktas att i priset för VIP-stolar inkluderar viss förtäring.
- Om intäkten från restaurang ska utgöras av lokalhyra indikerar det en omfattande verksamhet som torde kräva betydande gäster vid sidan om fotbollsevenemangen.
- Beräknade intäkter från namngivning anges vara lägre än för motsvarande arenor.

Antaganden i kalkylen

- Uthyrning av lokaler
 - > Cirka 3 500 m² ljusa lokaler, huvudsakligen kontor planeras. Hyra har beräknats till 2 000 kr/m²
 - > Cirka 6 600 m² mörka lokaler, huvudsakligen lager, planeras. Hyra har beräknats till 1 000 kr/m².
- Kostnader
 - Driftskostnader
 - > Driftskostnader har uppskattats till 8 mkr/år efter jämförelse med en befintlig arena.
 - Kapitalkostnader
 - > Kapitalkostnader har beräknats till 19,8 mkr som en annuitet under 50 år vid 4 % ränta. Ingående lån har satts till 425 mkr.

Kommentarer

- Hyra från lokaler utgör 13,6 mkr vilket är cirka 29 % av totalt beräknade intäkter. Detta innebär en inte obetydlig exponering mot lokalhyresmarknaden för arenabolaget.
 - Marknadspositionen för kontorslokaler på Östermalms IP är svårbedömd men får ändå anses sämre än för närliggande områden. Företag som inte har en naturlig koppling till Djurgården har många alternativa lägen att välja på.
 - Beräknade hyresnivåer är inte höga ur ett generellt perspektiv. Kontoren får dock en speciell utformning med långa, smala och ensidiga lokaler varför hyresmarknadens efterfrågan är svårbedömd.
 - Om de mörka lokalerna ska användas för lager behöver angöring och trafikgenerering utredas vidare.
- Vi har inte utrett hur snarlik referensanläggningen är som har lagts till grund för beräkning av driftskostnader. Mot bakgrund av inledande låga avskrivningar finns risk att det långsiktiga underhållsbehovet kan vara underskatt.
 - Stockholms stad antas bära kostnaden för arrende av mark. Vi har inte utrett i vilken utsträckning fastighetsägaren beaktat lokaler vid beräkning av arrende.
- Resultatpåverkan av avskrivningar i arenabolaget torde inledningsvis vara väsentligt högre än amorteringsdelen i annuitetsberäkningen. En avskrivningstid på 50 år förefaller lång för en anläggning av denna karaktär.

Kalkylutfall

Kalkylen i sammanfattning

	Mkr
Tillkommande biljetter Allsvenskan	6,0
Tillkommande biljetter Cup/Övrigt	0,4
Plan hyra	5,3
Delsumma	11,7
Loger	3,3
VIP-stolar	6,3
Delsumma	9,6
Mat och dryck	6,2
Merchandise	0,6
Restaurang	1,0
Delsumma	7,8
Namngivning Arena	3,0
Namngivning Läktare	1,6
Delsumma	4,6
Uthyrning mörka lokaler	6,6
Uthyrning ljusa lokaler	7,0
Delsumma	13,6
Summa Intäkter	47,2
Löpande driftskostnader	-8,0
Kapitalkostnad	-19,8
Summa Kostnader	-27,8
Resultat	19,4

Kommentarer

- Finansieringen av arenan sker genom nya intäkter från biljettförsäljning, förtäring, namngivning och lokaler.
- Intäktsantaganden innebär nära 70 % högre publikintäkter jämfört med förhållandena under de två senaste säsongerna.
- Underhållskostnader förefaller låga i kalkylen då utrymmet för underhåll i driftskostnaderna är lågt och amorteringsdelen i kapitalkostnadsberäkningen inledningsvis är låg.
- De förhållandevis höga lokalintäkterna ger en betydande exponering mot lokalhyresmarknaden.
- Investeringsbeloppet är översiktligt kalkylerat och är i detta tidiga skede behäftat med stor osäkerhet.
- Kalkylen förutsätter att all moms är avdragsgill vilket torde vara möjligt. Särskild utredning rörande moms bör genomföras.
- Kalkylresultatet är känsligt för förändringar i ränteläget.
- Förutsättningarna att driva ett eventuellt garage på kommersiella grunder är osäkra.

Avsnitt 6

Känslighetsanalys

Känslighetsanalys

- För att belysa känsligheten vid varierande antaganden i kalkylen har vi gjort följande räkneexempel:
- Kapitalkostnad
 - Antas ränta till 5 % ökar kapitalkostnaden från 19,8 mkr till 23,3 mkr.
 - Antas rak avskrivning under en 30-40-årsperiod ökar avskrivning i grundkalkylen från cirka 2,8 mkr, uttryckt som amortering i annuitetsberäkningen, till 10,6-14,2 mkr.
 - Antas investeringskostnaden till 563 enligt Tema arkitekter med tillägg om 15 % för byggherrekostnader skulle kapitalkostnaden öka med cirka 10,4 mkr jämfört med grundkalkylen.
- Publikintäkter
 - En förändring av genomsnittligt biljettpris med 10 kr/besökare motsvarar cirka +/- 2 mkr i ändrade årliga intäkter.
 - 10 % färre besökare, motsvarande minskning av försäljning och VIP-stolar reducerar tillkommande intäkter med cirka 2,3 mkr
- Hyresintäkter
 - En förändring av marknadshyra för lokaler med 15 % motsvarar cirka +/- 2 mkr.

Kommentarer

- Känslighetsanalysen visar att kalkylen är särskilt känslig för antaganden om kapitalkostnader; investeringsbelopp, ränta och avskrivningstid.
- Biljettintäkter, försäljning av VIP-stolar, försäljning av mat och dryck mm samt intäkter från namngivning samvarierar och förutsätter goda sportsliga framgångar.

Avsnitt 7

Kontaktuppgifter

Jörgen Sigvardsson

Partner

E-post: jorgen.sigvardsson@se.pwc.com

Mobil: +46 (0) 709 29 37 09

Per-Erik Waller

Director

E-post: per-erik.waller@se.pwc.com

Mobil: +46 (0) 709 29 30 85

© 2009 PricewaterhouseCoopers i Sverige AB. Att mångfaldiga innehållet helt eller delvis är förbjudet enligt lagen (1960:729) om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk. Förbudet gäller varje form av mångfaldigande genom tryckning, kopiering etc.