

Utfallsrapport Tertial 1 2025

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
Resultatsammanställning, investeringar & övrigt	3
Analys.....	5
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	5
1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.....	5
1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan	5
1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	5
1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....	6
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	6
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	7
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	7
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	10
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	10
2.4 Stockholmnarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....	11
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.....	11
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	11
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	14
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....	15
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.....	16
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	17
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	18
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	20

Bilagor

Bilaga 1: SGAF Investeringar

Sammanfattande kommentar

Bolagets resultat för tertial 1 uppgår till -37,5 mnkr att jämföras med budget för tertial 1 på -53,7 mnkr.

Bolagets resultat för 2025 efter finansnetto är budgeterat till -161 mnkr och nu lämnar Bolaget prognos 1 på -159 mnkr.

Då en relativt stor post av bolagets kostnader och resultat består av räntekostnader och avskrivningar som bolaget innehar är det av stor vikt att en avyttring av markinnehav sker så ett långsiktigt hållbart resultat över tid, kan uppnås på sikt.



Analys av ekonomisk utveckling

Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Omsättning	38 297	36 679	113 485
Rörelsekostnader	-15 614	-21 365	-63 907
Avskrivningar	-25 760	-35 462	-106 396
Nedskrivningar och Utrangeringar			
Personalkostnader	-7 805	-8 228	-24 684
Övriga kostnader	-1		-1
Finansnetto	-26 592	-25 369	-78 090
Resultat efter finansnetto	-37 475	-53 745	-159 593

Bolagets intäkter under tertial 1 överträffar budget för perioden med 1,6 mnkr. En anledning är det lyckade evenemangen med sex utsålda konserter med bandet Kent som genomfördes under mars 2025 i 3Arena. Bolagets analys är att en moderniserad arena tillsammans med övriga arenors möjligheter har skapat en bra förutsättning för en välfylld evenemangskalender. Bolaget redovisar en något höjd årsprognos gällande intäkter i förhållande till lagd budget.

Turistattraktionen Skyview har svårt att locka besöksantal som innan pandemin. En orsak är den minskade kryssningstrafiken som sker till Stockholm. Kryssningspassagerare har sommartid varit en avsevärd del av publiktillströmningen. Bolaget har genomfört en större underhållsinsats för att säkra drifttillförlitlighet och skapa förutsättning för ökade intäkter.

Verksamhet i Tolv Stockholm löper på enligt plan där utfallet speglar lagd budget.

Bolaget fortsätter arbetet med att vara kostnadseffektiva och vässar uppföljningsarbetet gentemot leverantörer ytterligare. I perioden harmoniserar löpande driftkostnader väl med lagd budget. Däremot är utfallet i tertial 1 klart lägre än budget gällande planerat underhåll. Bedömningen är dock att prognosen lämnas oförändrad i förhållande till lagd budget,

I perioden är utfallet för administrativa- och personalkostnader lägre än budgeterade nivåer. Dock är

skillnaderna små och i linje med planering.

Det interna resultatmålet driftnetto som påvisar de påverkningsbara parametrarna i Bolaget är fortsatt viktiga och kommuniceras till samtliga. I perioden är utfallet 14,9 mnkr att jämföra med budgeterat nivå på 7,1 mnkr. Denna förbättring består främst av lägre underhållskostnader men även av något högre intäkter samt lite bättre utfall än budgeterat gällande administrativa- och personalkostnader.

I perioden är kostnaderna för avskrivningar klart lägre än budgeterad nivå. Skillnaden (9,7 mnkr) består nästan enbart av att invärdering av projektet modernisering Avicii Arena ej påbörjats. Bedömningen är dock att på helår kommer lagd budget överensstämja väl med kostnaderna.

Räntekostnaderna är 1,2 mnkr högre än budgeterat främst beroende på räntenivån som är något högre än budgeterad nivå.

Bolaget lämnar som helhet ett resultat på -37,5 mnkr för perioden att jämföra med budgeterat nivå på -53,7. Differensen på 16,2 mnkr består främst av lägre kostnad underhåll (6,0 mnkr) samt lägre kostnad avskrivningar (9,7 mnkr).

Bolaget lämnar nu en prognos 1 som överträffar lagd budget. Bolaget tar hänsyn till att hyresintäkterna från arenahyresgäst förväntas öka men Bolaget tar även hänsyn till det osäkra läget gällande räntenivåer. Sammanvägt ger det att Bolaget lämnar en prognos på -159 mnkr att jämföra med lagd budget på -161 mnkr,

Investeringar

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Nyproduktion			
Strategiska investeringar (Ombyggnad)	59 300	26 000	65 000
Ersättningsinvesteringar	15 028	5 000	20 000
Summa investeringar	74 328	31 000	85 000

Bolagets utfall i perioden uppgår till 74,3 mnkr. Utfallet består av kostnader relaterade till projektet modernisering Avicii Arena på 59,3 mnkr och övriga investeringar på 15,0 mnkr.

Differensen mot lagd årsbudget beror på slutfasen i projektet modernisering Avicii Arena och dess kostnadsutveckling. Slutreglering med totalentreprenören är ännu inte klar vilket gör att i dagsläget är både utfallet 2025 samt den totala projektkostnaden osäker. Slutreglering beräknas vara klar innan sommaren 2025 vilket gör att projektets utfall och kommande avskrivningar kan hanteras till rapportering tertial 2.

Övrigt

Nyckeltal	Utfall
Antal anställda	18
Balansomslutning	4 088 377

Internrevisorernas anmärkningar på Bolaget rör tre områden:

1. Säkerställ att bolaget i sin interna kontroll i tillräcklig omfattning omhändertar risker för att bolagets bolagsdirektiv inte uppnås eller att kärnverksamheten inte är ändamålsenlig och effektiv
2. Se över hur bolaget arbetar med åtgärder, systematiska kontroller och kontrollaktiviteter utifrån systemet för intern kontroll utifrån Stadshus AB:s tillämpningsanvisningar och regler för ekonomisk förvaltning
3. Se över och dokumentera vilket ansvar och vilka befogenheter olika roller inom bolaget har och om det

finns roller som inte bör kombineras hos samma person

Bolaget hanterar dessa anmärkningar i samförstånd med internrevisorerna. Bolaget har under lång tid arbetat systematiskt med att hantera risker genom kontroller och kontrollaktiviteter med utgångspunkt från de risker som är aktuella och påtagliga för Bolaget.

SGAF tar nu internrevisorernas synpunkter i beaktande i arbetet inför kommande internkontrollplaner. Bolaget kommer att renodla internkontrollplanen till att enbart rapportera och följa upp mot KFs mål för verksamhetsområdena

Gällande punkt 3 har Bolagets attestinstruktioner kompletterats med relevanta delar så att en större tydlighet uppnås. Dessa justerade attestinstruktioner antogs på Bolagets styrelsemöte 2025-04-24.

Analys

Projekt:

Utfallet för projekt under tertial 1 är 74,1 mnkr att jämföra med Bolagets budget 2025 för investeringar 2025 som uppgår till 45 mnkr. Det finns en osäkerhet i både utfall och prognos för 2025 då slutreglering med totalentreprenören inte ännu är klar.

Övriga projekt såsom slutförande publika ytor Avicii Arena pågår enligt plan.

Byggrätter:

Osäkerheten är fortsatt stor gällande när en försäljning av den norra byggrätten kan ske. Arbetet pågår där bland annat SGAF, Stadshus AB och konsortiet deltar. Ambitionen är fortsatt att detaljplanearbetet kan påbörjas under 2025.

Arbetet med kommande avyttring av den södra byggrätten fortsätter i tät dialog med Stadshus AB. Frågan bevakas även i det pågående arbetet med utvecklingen av Slakthusområdet. Staden har beslutat att dela upp detaljplaneetapp 4a, som avser området väster om Tele2 Arena inkluderande det nya Evenemangstorget, flytt av Arenavägen, broar över Arenavägen, den nya Konstnärliga högskolan, tomträtterna Sandhagen 8 och 9 samt SGAFs möjlighet till utbyggnad av Tolv Stockholm.

Stadens beslut att dela upp arbetet innebär att detaljplaneetapp 4a nu bara innehåller Evenemangstorget och den nya Konstnärliga högskolan. De övriga delarna, vilka påverkar SGAF, läggs i en ny detaljplaneetapp 4c. Någon ny tidplan för denna etapp finns i dagsläget inte, varför SGAFs arbeten med nya broar över Arenavägen, flytt av ledningar samt utbyggnad av Tolv idag är oklar.

1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden



1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid



1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan



1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst



1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet

1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv


Bolagets modernisering av Avicii Arena som slutfördes under kvartal 1 2025 kommer att öka besökarens upplevelse av arenarummet och fortsatt vara en viktig pusselbit i stadens kultur- och evenemangsambition. Exempelvis kommer den moderniserade arenan fungera som en av huvudarenorna för Hockey-VM våren 2025.









Arbetet fortsätter under 2025 med planeringen för att gamla söderstadiontomten ska nyttjas som bland annat tillfällig konstgräsplan. Arbetet sker i samråd med andra parter såsom Fastighetskontoret och Idrottsförvaltningen. Ytan kommer användas som Fanzone under kommande Hockey-VM våren 2025 för att därefter kunna nyttjas för etablering av ovan nämnda. Denna satsning kommer innebära ökad tillgänglighet för idrotts- och föreningsliv i området.

Vidare så fortsätter samarbetet tillsammans med Samfälligheten i området för att utveckla Globenområdets utomhusytor så att dessa är trivsamma och trygga - vilket i sin tur kan uppmuntra till att de nyttjas ännu mer aktivt.

Två idrottsföreningar, Stockholm Roller Derby och Royal Swedish Roller Derby, nyttjar betongytan på Svenne Berkas torg (söder om 3Arena) för Roller Derby-träning och matcher. Detta samarbete är lyckosamt och har lett till nyttjande av Bolagets ytor på ett nytt sätt. Vi hoppas på ett minst lika bra samarbete under 2025.

Bolagets har inrättat en fokusgrupp med uppgift att föreslå och gärna genomföra åtgärder som uppmuntrar till än mer nyttjande av tillgängliga utomhusytor.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att arenaområdet och arenorna har en hög tillgänglighet för olika grupper av besökare				<p>▶ Aktiv förvaltning och utveckling av torgytor kring arenorna för att skapa en hög tillgänglighet</p> <p>Analys</p> <p>Sedan ett par år tillbaka arbetar SGAF tillsammans med fastighetsägarna i Globenområdet (Corem och Quality Hotel Globe) via en samfällighetsförening, med att förnya, utveckla och bl.a. tillgänglighetsanpassa utomhusytorna. Under 2025 skapas förbättrade instruktioner samt taxor för parter som vill använda ytor kring arenor.</p> <p>Bolaget bildade under 2024 en fokusgrupp med inriktning mot hur ytor kring arenorna kan nyttjas än mer under icke evenemangstid. Ambitionen är att åtgärder kan genomföras under 2025. Arbetet sker med beaktande</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				av vad som utvecklas på gamla söderstadiontomten under andra halvan av 2025.
 Bidra till att arenorna och närliggande områden kan nyttjas mer sommartid				 Fokusgrupp utomhusytor tar fram förslag på sätt att nyttja markområden kring arenorna Analys
 Bidra till att stärka besöks- och upplevelsesektorn och i samarbete med evenemangsarrangörerna verka för att öka det sociala engagemanget för barn och unga som rör sig kring arenorna vid matcher och evenemang				 Verka för fler ferieplatser för ungdomar genom samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen och bolagets hyresgäster, samarbetspartners etc. Analys
 Bolaget ska medverka till att en dialog förs mellan de föreningar som är stående hyresgäster och hyresvärderna Stockholm Live				 Aktiv part i att främja dialogen mellan arenahyresgäst och dess idrottsföreningar. Analys
				  Kommunstyrelsen ska i samråd med idrottsnämnden, kulturnämnden, trafiknämnden, Stockholm Globe Arena Fastigheter AB och Stockholm Business Region AB genomföra förstudier om Stockholms framtida konkurrenskraft som värdstad för stora evenemang Analys

2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning



2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring



Bolaget avslutar under våren 2025 de underhållsåtgärder i Avicii Arena som skett i publika ytor. Dessa åtgärder såsom att gammal belysning har bytts mot modern LED-teknik har inneburit avsevärda energieffektiviseringar. Vidare har arenans toalettpaket renoverats vilket innebär avsevärt lägre vattenförbrukning.

Under början av 2025 färdigställs även moderniseringsprojekt av Avicii Arena där modern belysning installeras som ger effekt på energiförbrukning och vidare ger effektiva ventilationsaggregat minst 15% energivinst. Bolaget moderniserar alla styr- och övervakningssystem för bättre kontroll. Ambitionen är att de tekniska anläggningarna endast ska användas vid verksamhetsbehov och inte under annan tid.

I samband med upphandlingar ställer bolaget krav i enlighet med stadens riktlinjer och program, som exempelvis arbetsvillkor och krav på att hälsofarliga ämnen inte ingår i den upphandlade varan.






Bolaget fortsätter arbetet med hur material inom bolagets olika underhålls- och byggprojekt kan återbrukas internt inom bolagets projekt, dels hur man kan återbruka material mellan bolag som verkar i Slakthusområdet.



Genom att bolaget planerar att framgent riva den dåligt isolerade arenan Hovet kan arenabeståndet konsolideras och den totala energiförbrukningen för arenorna att minskas.




En utmaning för såväl SGAF som arenaoperatören är att mäta nettoförbrukningen av energi, på så sätt att den kan rensas från bland annat evenemangspåverkan. Eftersom inget evenemang är det andra likt, i kombination med att väder påverkar, har bolaget än så länge inte funnit ett fungerande och rättvisande nyckeltal, som ger den styrmekanism som efterfrågas.

Även samarbetet med arenaoperatören är viktigt i arbetet med att minska utsläpp. Arenahyresgästen hyr samtliga arenor och har även energiabonnemangen kopplade till arenorna. Bolagets möjlighet framgent är att hitta lösningar som är lönsamma för bägge parter. Exempelvis har belysning byts ut i passager under arenorna där en investering även bekostas av arenahyresgästen som därefter får energiminskningar och därigenom lägre energikostnader.

Bolaget deltar aktivt i Stadshus AB:s arbete med CSRD och taxonomi för att säkerställa rätt information från Bolaget till Stadshus AB:s hållbarhetsredovisning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbeta med energieffektivisering och förnybar energi				 Utveckla framtagen plan för energieffektiviseringar Analys
 Genom klimatsmarta fastigheter bidra till att uppnå målet om en klimatpositiv stad år 2030				 Aktivt arbete för att uppnå win-win lösningar med Bolagets hyresgäster gällande energi och hållbarhetsfrågor. Analys
 Säkerställa att de kommunala bolagen inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen				 Redogöra för hur bolaget inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Bolaget har genomfört en inventering, för att identifiera var och om en utökad installation av solceller är möjlig. Tyvärr identifieras endast södra sidan av drakryggen på 3Arena som möjlig, men med väldigt dålig lönsamhet.</p> <p>Globens lågdelstak är utsätts för snöras från Globen, Annexets tak samt hovet tål inte viktbelastningen.</p> <p>Bolagets arbete med energifrågor som även inkluderar solceller fortsätter och ambitionen är att finna platser i framtiden som kan nyttjas för solceller</p>
	 Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet Analys <p>Bolagets ambition är fortsatt att återanvända material vid exempelvis ombyggnationer i befintliga byggnader.</p>		20 %	
	 Elproduktion baserad på solenergi Analys <p>I samband med att Stockholmsarenan fick ett nytt sponsornamn 2025 (3Arena) kunde inte befintlig solcellsanläggning med namnet "Tele2" finnas kvar. Det är arenornas hyresgäst som har rådighet över namnsponsor och de avtal som träffas så länge som Stockholm Stad finner aktören lämplig. Bolagets ambition är att återanvända hela eller delar av solcellerna på annan plats i beståndet. Det pågår utredning om hur detta ska genomföras rent</p>		40 MWh	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>praktiskt då lämpliga ställen är mycket begränsade.</p> <p>Periodens utfall gällande elproduktion solenergi är 5,5 MWh vilket gör att vi får mycket svårt att klara målet om 40 MWh produktion på helårsbasis.</p>			
	 Köpt energi i stadens organisation Analys <p>Bolagets utfall är 1,8 GWh vilket gör att bedömningen är att satt årsmål kan uppnås.</p>		7,5 GWh	
	 Relativ energianvändning Analys <p>Bolagets relativa energianvändning är i paritet med planering för året.</p>		94 (kWh/enhet)	
				 Utveckla Bolagets plan för att fortsätta använda digitala möten och arbetssätt i en större utsträckning i det nya normala Analys


2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar

2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar

Bolaget arbetar för att transporter utförda i tjänsten (av både egen personal och de som arbetar på uppdrag av bolaget) sker hållbart och miljöanpassat. I princip alla transporter i tjänst sker per buss, tunnelbana eller elbil. Bolagets transporter inom arenaområdet sker med eldrivna så kallade golfbilar.



Bolagets tillhandahåller inga parkeringsplatser publikt. Den begränsade mängden parkeringsplatser vid bolagets byggnader som existerar används främst för entreprenörer och hyresgäster samt annat liknande behov kopplat till arenorna och dess verksamhet. Dessutom är dessa platser inte permanenta för framtiden. Under 2025 kommer begränsningar för dessa ytor att föreligga då exempelvis ett fanzone för Hockey-VM ska etableras under våren 2025.

Laddplatser hänvisar SGAF idag till Arenagaraget

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Utreda möjligheterna till laddstolpar på Bolagets parkeringsytor som ej är publika. Analys

2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen Analys Bolaget fortsätter på inslagen väg med att använda Byggvarubedömningen vid entreprenader. Bolaget kommer avsluta både modernisering Avicii Arena samt ny entré Annexet under den första halvåret 2025		100 %	

3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla



3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd



Bolaget har genomfört modernisering av Avicii Arena under 2024 vilket medfört att bolaget kan gå vidare med planerna att avyttra den så kallade Norra byggrätten, dvs tomterna för f.d Söderstadion och Hovet. Avyttringen av den norra byggrätten är mycket viktigt i det långsiktiga arbetet att bli ett bolag i ekonomisk balans.

Arbete pågår också för att skapa möjligheter att avyttra den Södra byggrätten, söder om 3Arena vilket involverar både Stadshus AB och Explo för att hitta lösningar och tidplan som innebär att Bolagets byggrätt kan avyttras.

Under 2025 är åter alla arenor tillgängliga för evenemang. Med en moderniserad Avicii Arena, en ny entré till annexet som möjliggör fler evenemang samt 3Arena med nedskalningsmöjligheter är förutsättningarna bättre än någonsin. I de underlag vi erhållit från arenaoperatören både för utfall våren 2025 samt prognos












helår så ser 2025 ut att bli ett år som kommer generera ökade intäkter för SGAF.









Vidare är ambitionen att Bolagets underhållskostnader ska sjunka på sikt då arenarum och publika ytor i Avicii Arena är nyrenoverade.


Bolaget genomför såväl granskning av verksamhet, som ekonomisk granskning av arenahyresgästen. I och med det konsoliderade avtalet per 2022-03-01 har granskningen blivit enklare och fokus kan ligga på respektive bolags kärnverksamheter.

Bolaget kommer under 2025 fortsätta arbetet med att systematisera och strukturera upphandlingsarbetet med målet att fortsätta sänka bolagets kostnader samt kvalitetssäkrar leveranser från leverantörer. Även uppföljningen av leverantörer och dess avtal kommer prioriteras i detta arbete.

Bolagets prognos för 2025 tyder på ett resultat före räntekostnader och avskrivningar som speglar SGAF.s ambition om ständiga förbättringar av ekonomiskt resultat. Dock består en stor post av bolagets kostnader och resultat av räntekostnader och avskrivningar vilket ger att en avyttring av markinnehav behöver ske så ett långsiktigt hållbart resultat över tid, kan uppnås.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att öka extern finansiering				 Undersöka möjligheterna till EU-finansiering Analys
 Delta i utvecklingen av Globenområdet och säkerställa arenornas fortsatta betydelse inom ramen för det övergripande arbetet med Söderstaden i samarbete med staden och med andra intressenter i området				 Aktivt deltagande tillsammans med Explo och Sbk avseende utvecklingen av Slakthusområdet Analys
				 Detaljplaneprocess norra byggrätten samt avyttra södra byggrätten Analys
				 Styrgruppsdeltagande för utveckling Söderstaden. Analys
 Iakttä skarp kostnadskontroll inom ramen för Globens renoveringsprojekt.				 Bemanning projekt modernisering Avicii Arena för kostnadskontroll Analys Arbetet mot ett avslut gentemot totalentreprenör pågår och beräknas kunna slutföras innan sommaren 2025.
 Utveckla arenorna affärsmässigt med målet om en självfinansierad verksamhet	SGAF  Uppföljning resultatmått driftsnetto Analys Bolagets driftsnetto i perioden överträffar lagd budget där utfallet i	100 %	21 Mnkr	 Service till hyresgäst ska debiteras på affärsmässig grund Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>perioden är 14,9 mnkr att jämföras med budgeterat 7,1 mnkr.</p> <p>Den största anledningen är att underhållskostnaderna är lägre än budgeterat i perioden. Dock ger även något högre intäkter samt lägre kostnader för administration och personal effekt på nyckeltalet.</p>			
				 Systematiskt arbete med upphandlingar och uppföljning genom Kommers Analys
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys <p>Utfallet i perioden är 16,2% vilket överträffar lagt budgetmål</p>		17 %	
	  Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut Analys <p>Bolaget har slutfört moderniseringen av Avicii Arena under början av 2025 och slutförhandling pågår gentemot totalentreprenör. Övriga mindre investeringsprojekt som genomförs under 2025 löper på enligt plan och budget.</p>		100 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % Analys <p>Det föreligger en osäkerhet i dagsläget gällande kostnaderna i tertiäl 1 gällande projektet Modernisering Avicii Arena. Förhandling pågår med</p>	88,89 %	45 mnkr	 Regelbundna avstämmningar av bolagets projekt Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	totalentreprenör för att säkerställa rätt uppgörelse och rätt fakturering. Av totala utfallet i perioden, 74,1 mnkr ,består projektet Modernisering Avicii Arena av 59,3 mnkr			
	 Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys Bolaget redovisar ett resultat i perioden på -37,5 mnkr att jämföra med budget för perioden på -53,7 mnkr. Resultatförbättringen består främst av lägre underhållskostnader i perioden samt att avskrivningskostnaderna är lägre på grund av något senarelagd avskrivningstart för projektet modernisering Avicii Arena.	-37,5	-161	<p>▶ Följa upp evenemangssverksamheten i arenorna för att säkerställa att verksamheten på ett affärsmässigt sätt bidrar till att förbättra Bolagets resultat Analys</p> <p>▶ Strukturerad uppföljning av bolagets samtliga kostnader Analys</p>

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb



Stimulera tillväxt och företagsamhet samt förbättra service, tillgänglighet och myndighetsutövning

Bolaget samverkar med stadens arbetsmarknadsförvaltning för att bidra till att skapa nya kontaktytor - och möjligheter mellan SGAF:s hyresgäster, samarbetspartners (t.ex. samfällighetsföreningen i Globenområdet) och leverantörer.

Bolagets ambition är att varje hyresgäst, samarbetspartner och leverantör på något sätt ska vara med och bidra. I detta arbete ingår att SGAF:s alla sociala klausuler i upphandlingar aktiveras, så att de leverantörer som förbundit sig till dialog blir kontaktade av arbetsmarknadsförvaltningen.

Attraktivare miljöer och bättre framkomlighet

Torgytorna mm runt arenorna ingår i en samfällighetsförening som innebär att SGAF, Corem och Strawberry Properties gemensamt ansvarar för drift, skötsel och utveckling av dessa gemensamma utomhusytor. Under en 7-årsperiod ska utomhusmiljöerna succesivt uppgraderas med bl.a. portalskyltar till området, sittyta vid Annexet, digitala skyltar, översiktskartor, ökad belysning, robusta sittplatser och fler gröna ytor.







Bolaget har skapat nya fokusgrupper inom SGAF där en av grupperna fokuserar på utomhusmiljöer och hur dessa kan nyttjas mer och bättre under icke evenemangstid.

Öka tillgången till arbetskraft med relevant kompetens

Bolaget kommer även under 2025 ta emot ett stort antal feriearbetare i förhållande till vår storlek. Bolaget

har även en dialog med aktörer och samarbetspartners i området med syfte att ta emot fler ferieungdomar 2025.


Vidare kommer bolaget undersöka möjligheterna att åter ta emot en Stockholmsjobbare. För ett mindre bolag likt SGAF är det viktigt att analysera hur nästa insats kan se ut och när detta blir lämpligt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar				 Utökade sociala klausuler för upphandling Analys
	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys Bolagets ambition är att infria satt årsmål för 2025	0	9 st	
	  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys Bolagets ambition är att kunna hantera en plats för Stockholmsjobb under slutet av 2025. En utmaning för ett mindre Bolag likt SGAF är att både kunna handleda och finna meningsfulla arbetsuppgifter.	0	1 st	

3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med

Bolaget äger den så kallade Norra Byggrätten, dvs tomterna för f.d Söderstadion och Hovet. Ett konsortium (Wallenstam/Åke Sundvall/Castellum) vann den markanvisningstävling som hölls 2017 och planerna av aktörerna är att bygga kontor, affärslokaler och bostäder. I början av 2025 slutförs moderniseringen av Avicii Arena vilket innebär att Bolaget kan gå vidare med planerna att avyttra byggrätten. Detta kommer leda till fler bostäder i Globenområdet. Ambitionen är att arbete bot en detaljplan inleds under 2025.

Bolaget är vidare en aktör som aktivt bistår avseende planeringen av det nya Slakthusområdet i Söderstaden, för att kunna hjälpa exploaterings- och stadsbyggnadskontorens arbete med att skapa en ny stadsdel som kan leva i symbios med det befintliga arenaområdet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Aktivt deltagande i processen utveckling av den norra

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>byggrätten för att säkerställa byggnation av bostäder.</p> <p>Analys</p> <p>Arbete pågår under 2025 där SGAF, Stadshus AB och konsortiet deltar för att finna vägar mot ett kommande detaljplanearbete</p>






3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb




Att vara en attraktiv arbetsgivare är mycket viktigt och prioriterat för bolaget. SGAF är ett Bolag med få anställda (18 f.n.) som ger medarbetare breda arbetsuppgifter och möjlighet att självständigt lösa uppgifter. Denna tillitsbaserade styrning ställer krav på Bolagets chefer att agera med omdöme och att finnas där som stöd till medarbetare.

Bolagets senaste AMI landade på 87 vilket är en förbättring med 4 enheter gentemot 2024. Resultatet är glädjande och samtidigt är ambitionen att fortsätta resan mot ännu bättre resultat.

Bolaget har trätt in i nästa fas (det nya normala) där arbete både sker på kontor och hemmavid. Vi drar nytta av de digitala arbetssätten för effektiva möten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan				<p>▶ Fokusgrupp gällande trygg arbetsmiljö</p> <p>Analys</p>
				<p>▶ Information och stöd i att agera rätt</p> <p>Analys</p>
	  Aktivt Medskapandeindex Analys Aktivt medskapandeindex som bolaget erhöll mars 2025 visar på en ökning från 83 till 87 vilket är mycket glädjande		83	<p>▶ Gemensamma personalaktiviteter genomförs</p> <p>Analys</p> <p>En personalaktivitet kommer att genomföras under maj månad i samband med Hockey-VM som pågår i Bolagets arenor.</p>
	  Sjukfrånvaro Analys	2,7 %	3 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys Det något högre utfallet beror på några influensafall i början av året.	2,2 %	2 %	

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

SGAF har sedan lång tid tillbaka verkat inom ett område som är utsatt, då stora mängder människor, stora (kända) byggnader och stora öppna markytor kan vara ett direkt eller indirekt mål för olika brottsliga aktioner. Detta har bidragit till att SGAF systematiskt arbetat med att identifiera olika problem, i såväl den egna fastighetsförvaltningen som i olika projekt, för att se vilka problem som är prioriterade att hantera för att se till att de inte orsakar någon skada (människa, miljö, egendom osv), påvisa konsekvenser i samband med beslutsfattande samt arbeta för att ta fram kontinuitetsplaner för de fall de blir ett skarpt läge. Bolaget ha i realiteten agerat som att det har varit terrorhot 4 under många år.

Under hösten 2024 genomfördes en omfattande samverkansövning där aktörer i området, Polis, stadsdelsförvaltning, stadens säkerhetsavdelning med flera deltog. Under 2025 används denna värdefulla input till arbete med samverkan och kunskapsöverföring som viktiga delar.

SGAF är även en kravställare gentemot arenaoperatören om betydelsen av att arbeta proaktivt med säkerhet och beredskap. Bolagets kravbild på arenaoperatören har skärpts betydligt och SGAF betonar betydelsen av arenaoperatörens arbete med säkerhet och trygghet gentemot de olika arrangörerna.


I bolagets RSA har de risker och sårbarheter som SGAF anser vara av störst vikt för bolagets kontinuitet identifierats och analyserats. Dessa, tillsammans med andra delar som är direkt kopplade till den dagliga verksamheten, har plockats vidare in i internkontrollplanen för SGAF. Parallellt med detta arbete går bolaget igenom alla tekniska system och lägger in dem i förvaltningsmodellen PM3 för att på ett systematiskt sätt sätt att arbeta med bolagets informationstillgångar och system. Som en del i detta genomför bolaget informationsklassning i KLASSA 4, där de system som är mest kritiska, har högst prioritet. Större delen av SGAF är involverade i detta arbete.

Under 2025 kommer Bolaget i samförstånd med internrevisorerna arbeta vidare mot ett justerat upplägg gällande framtida internkontrollplaner.

Bolaget kommer även fortsätta att identifiera hur byggnader och fastighetsteknik kan påverkas vid t.ex. dippar i strömförsörjningen för att vid behov kunna ha olika åtgärdsplaner. Arbetet med att identifiera fastighetstekniskt relaterade risker har genomförts till stora delar men arbetet fortsätter även under 2025. Planen är att risker så långt som möjligt ska kunna "byggas bort" och annars ska det finnas tydligt utarbetade kontinuitetsplaner och rutiner. Även här utgår bolaget från riskanalyser och prioriterar de system som är kritiska, för att på ett systematiskt sätt hantera arbetet.

Utifrån ett informationssäkerhetsperspektiv så har SGAF tagit fram krav och rutiner som ställs på leverantörer som upphandlas samt de leverantörer som sedan ska ha åtkomst till olika delar av bolagets verksamhet. Bolagets styrelse beslutade 231107 att anta "lokal anvisning för informationssäkerhet". Denna lokala anvisning kompletterar stadens centrala riktlinje och tillämpningsanvisning för informationssäkerhet och dokumenterar hur SGAF lokalt och praktiskt tillämpar och arbetar med informationssäkerheten. Den

förtydligar även hur ansvarsfördelning och roller har anpassats för SGAF – vem som ansvarar, vilka stödfunktioner och kontrollfunktioner som finns, och vilka övriga roller som i sitt uppdrag arbetar med skydd av informationstillgångar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts Analys Bolagets plan att utföra uppföljning av alla avtal på årsbasis ligger fast samt att ett arbete pågår med att strukturera och implementera alla avtal i kommers.		100 %	

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Bolaget har under många år haft ett stort engagemang gällande trygghetsfrågor. Under de senaste åren har en av bolagets fokusgrupper arbetat med trygghetsfrågor. Under 2025 kommer arbetet mer inriktas mot trygg arbetsmiljö vilket också är av stor vikt.

Bolaget medverkar i SISS, samverkansforum/konferens för trygghet och säkerhet i staden. Genom detta forum får Bolaget än mer insikt i aktuella frågor och kan arbeta än mer förebyggande.

SGAF ingår sedan flera år tillbaka i en samfällighetsförening i Globenområdet, där de största fastighetsägarna samverkar kring gemensamma utomhusytor och för att utveckla Globenområdet. Under en 7-årsperiod ska utomhusmiljöerna succesivt uppgraderas med bl.a. portalskyltar till området, sittyta vid Annexet, digitala skyltar, översiktskartor, ökad belysning, robusta sittplatser, bombsäkra papperskorgar och fler gröna ytor. Tillsammans med tidigare åtgärder såsom stora krukor och pollare så minskar Bolaget riskerna för allvarlig händelse gentemot folksamlingar.

Under 2025 har samfälligheten även implementerat nya regler för vilka aktörer som får befinna sig i området vid ett evenemang. Dessa nya regler syftar till att stärka tryggheten och förhindra oönskade händelser.

Parallellt samverkar Bolaget med polis och stadsdelsförvaltningen för en ökad trygghet i området, vilket bl.a. sker genom s.k. trygghetvandring där man tillsammans, fysisk, ser över vad som kan göras i området för att förbättra trygghet och säkerhet. Det kan t.ex. vara platser som behöver bättre belysning, eller ytor som behöver byggas bort för att inte skapa undanskymda miljöer.

Tillsammans med bolagets hyresgäster lyfter Bolaget löpande frågor om trygghet och säkerhet, där SGAF i grunden utgår från de krav och ansvarsområden som hyresavtalen stipulerar. Utifrån den nya terrorhotnivån är arbetet än mer prioriterat även om arenaområdet med arenorna under lång verkat i en miljö som sedan länge haft en hög medvetenhet om antagonistiska hot.

Bolaget har under många år deltagit i arbetet med utvecklingen av Slakthusområdet. Utifrån SGAFs befintliga arenaverksamhet har bolaget lyft och verkat för att planarbetet ska inkludera trygghet och

säkerhet, bl.a. utifrån de enorma personflöden som kommer att finnas i Slakthusområdet genom att en ny tunnelbaneuppgång uppförs i den södra delen av Slakthusområdet.

Bolaget har efter samråd med ägaren installerat ett nytt CCTV-system i och kring Avicii Arena för att stärka polisens möjligheter att stävja brott samt kunna identifiera och lagföra personer som begår brott i och kring arenorna.

Bolaget planerar att starta ett arbete med att byta ut en del glaspartier på främst Avicii Arena samt Hovet mot glas laminerat glas som minskar risken för skador vid tryckvågor från ett eventuellt attentat.

Glaspartierna på 3Arena håller redan hög nivå.

Arbete mot välfärdsbrottslighet:






Bolaget genomför såväl granskning av verksamhet, som ekonomisk granskning av hyresgäster för att erhålla relevant information och rätt ekonomisk ersättning.

Bolaget har genomfört ett arbete med att systematisera och strukturera upphandlingsarbetet vilket ger resultat i nya ramavtal som sänker bolagets kostnader samt kvalitetssäkrar leveranser från leverantörer. Alla avtal hanteras i stadens verktyg för avtal vilket även gör att vi kvalitetssäkrar arbetet med att uppföljning sker. Den mer systematiska uppföljningen som pågår med förbättrade mallar och mötesunderlag syftar även till att erhålla tidiga signaler på om leverantörer ej uppfyller ingångna avtal.

Bolaget genomför uppföljning och information gällande kommande och pågående upphandlingar månadsvis för all personal. Detta arbetssätt syftar till att sprida kunskap och förståelse om hur upphandlingsarbetet går till och att förhindra inköp från andra aktörer som inte har genomgått den kontroll Bolaget genomför vid nya avtal.

Bolaget tillämpar sedan många år extrakontroller (trestegsattest) för större belopp och representation för att säkerställa att de leverantörsfakturer vi godkänner är korrekta.

Bolaget genomför under 2025 ett pilotprojekt gällande om och hur en än mer detaljerad uppföljning på fakturanivå kan genomföras med hjälp av AI.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för ökad trygghet och säkerhet i arenaområdet och arenorna				 Arbetet inom Fokusgrupp trygghet/säkerhet fortsätter och förslag på åtgärder genomförs Analys
				 Installation bombsäkra papperskorgar i Globenområdet Analys
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet				 Samverkan med aktörer för trygghet och säkerhet Analys

3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt

Bolaget prioriterar arbetet med tillgänglighet från en rad olika aspekter och stämmer löpande av olika frågor med Funktionshinderrådet. Möten med funktionshinderrådet kommer att ske under 2025.

Bolagets har i samarbete med Stockholm Roller Derby och Royal Swedish Roller Derby. Dessa föreningar har genom ekonomiskt stöd från bl.a. idrottsförvaltningen kunnat finansiera SGAF:s iordningsställande av betongytan på Svenne Berkas torg (söder om Tele2 Arena) för Roller Derby-träning och matcher.



Bolaget samarbetar med andra aktörer inom staden för att nyttja ytan för gamla Söderstadiontomten till en temporär konstgräsplan. Denna yta kan tas i anspråk efter Hockey-VM våren 2025 och kommer tillföra ökad tillgång på aktivitetsyta för idrott inom Staden.

Bolaget fokusgrupp gällande utomhusmiljö kommer under 2025 undersöka hur utomhusytor omkring arenorna kan nyttjas mer för olika aktiviteter när det inte är pågående evenemang.

Ett gott samarbete med arenaoperatören i frågor gällande exempelvis hållbarhet, tillgänglighet och bidrag till jobb är mycket viktigt. Arenaoperatören hyr alla Bolagets arenor och driver alla evenemang som genomförs. Bolagets rådighet över arenaoperatörens verksamhet är därmed begränsad, men olika initiativ från Bolagets sida har tagits för att arenaoperatören och t.ex. arbetsmarknadsförvaltningen ska hitta samarbeten.

Bolaget har precis slutfört en historisk modernisering av Avicii Arena som inneburit innovativa och framtidssäkra lösningar. Projektet hade en tydlig internationell prägel där de bästa konstruktörerna, akustiker, arenastolsexperter med mera från olika länder samverkade.

Bolaget eftersträvar alltid en jämställd arbetsplats med en rekrytering som särskilt beaktar denna fråga. I dagsläget är exempelvis Bolagets ledningsgrupp helt jämställd i antal mellan könen. Under perioden kommer arbetet fortsätta med jämställdhet och åtgärder för förbättringar tas fram. Den årliga medarbetarenkäten är en viktig komponent i det fortsatta arbetet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Tillsammans med berörda nämnder undersöka möjligheten att tillfälligt aktivera den gamla Söderstadiontomten, till exempel genom en tillfällig idrottsyta, i väntan på att byggandet på platsen kommer igång.				 Undersöka möjligheten till nyttjande av gamla söderstadiontomten Analys