

Handläggare  
Anders Ranefall, 08-50835352

Till  
Styrelsen

## Budget 2027 med inriktning för 2028-2029 och investeringar till och med 2031

### Förslag till beslut

Styrelsen för SGA Fastigheter AB beslutar

att godkänna budget 2027 med inriktning för 2028-2029, samt investeringar 2027-2031

### Ärendet

Vd föreslår i enlighet med nedan underlag för budget 2027 med inriktning för 2028-2029, samt investeringar 2027-2031.

Sammanfattning av det ekonomiska utfallet under perioden:

Resultat (koncernen)	Utfall 2025	Budget 2026	Budget 2027	Inriktning 2028	Inriktning 2029		
Resultat före skatt och boksluts- dispositioner (mnkr)	-169,1	-157,9	-178,5	-176,8	-172,8		
Investeringar (koncernen)	Utfall 2025	Budget 2026	Budget 2027	Inriktning 2028	Inriktning 2029	Inriktning 2030	Inriktning 2031
Mnkr	74,0	20,0	39,1	38,5	100,0	182,0	30,0

### Sammanfattande kommentar

SGA Fastigheter är moderbolag i koncernen Stockholm Globe Arena Fastigheter AB där Arenan 9 Norra Fastigheten AB och Stockholm Entertainment District AB samt dess dotterbolag Södra Byggrätten Globen AB ingår. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar stadens arenafastigheter i Globenområdet; 3Arena, Avicii Arena inklusive SkyView, Annexet och Hovet samt nöjesdestinationen Tolv Stockholm. Dessutom äger bolaget mark norr om Avicii Arena (norra byggrätten) och söder om 3Arena (södra byggrätten). Enligt beslut i Stockholm stads

### SGA Fastigheter AB

-en del av Stockholms stad  
info@sgafastigheter.se  
www.sgafastigheter.se

### Adress

Arenatorget 1  
Box 100 26  
121 26 Stockholm-Globen

kommunfullmäktige samt SGA Fastigheters styrelse kommer den södra bygggrätten att överlåtas mot köpeskilling till Stockholm stad och dess exploateringsnämnd under 2026.

Bolagets utveckling under de närmaste åren kommer att domineras av:

- Det fortsatta arbetet med bolagets bygggrätter.
- Fortsatt verksamhetsutveckling där organisation, arbetssätt, processer och systemstöd inklusive IT-säkerheten står i fokus.
- Bolagets arbete med slakthusområdets etapper som berör SGAF samt utbyggnad Tolv Stockholm som kan realiseras under slutet av nu redovisad flerårsplan.
- Realisera lagd underhållsplan samt hantera kommande investeringar

### **Analys av bolagets verksamhet**

Bolagets budget 2027 är -178,5 mnkr.

Inriktning 2028: -176,8 mnkr

Inriktning 2029: -172,8 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.

Bolagets modernisering av Avicii Arena har gjort att arenan nu är uppgraderad för att kunna hantera en mängd olika sorters evenemang. Detta är en viktig pusselbit i Bolagets intäkter under lång tid framöver och samt även viktigt för Stockholm stads ambition att vara en ledande evenemangsstad.

Bedömningen är att evenemangsverksamheten har alla möjligheter att bedriva en mångsidig och omfattande verksamhet under perioden. Hur utvecklingen de facto blir för olika sorters event i arenorna är svårbedömt. Bolaget har kontinuerliga samtal med arenahyresgästen för att få vetskap om hur evenemangsverksamheten utvecklas. Hur mycket detta påverkar våra hyresintäkter som delvis är omsättningsbaserade är som alltid svårbedömt och beror på en rad faktorer som Bolaget inte har rådighet över.

Därutöver har nya faktorer lagts till i och med budgetuppdrag 2026 där *SGA Fastigheter ska tillsammans med kommunstyrelsen, Stockholms Stadshus AB, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och idrottsnämnden se över förslag som möjliggör en utveckling av Globenområdet norra delar ("norra bygggrätten")*, där stadsutveckling och lösningar för evenemangsverksamhet och idrott ges utrymme. En analys ska göras gällande en eventuell möjlighet att även framöver inkludera en is-pist med läktarkapacitet i området. I avvaktan på detta ska Hovet tillsvidare stå kvar. Det i sin tur adderar ytterligare underhållsåtgärder för Bolaget.

Turistattraktionen Skyview har svårt att locka tillräckligt med besökare för att uppvisa positivt resultat. Samtidigt är anläggningen komplicerad med kostsamma felavhjälpande underhållsåtgärder vilket gör ekvationen svår. En utredning pågår under 2026 för att identifiera åtgärder som förhoppningsvis kan vända trenden. I perioden är ett 0-resultat budgeterat för Skyview.

För Bolagets verksamhet i Tolv Stockholm är bedömningen att 2027 kan bli ett normalt år med intäkter enligt gällande kontrakt. Under 2028 ska kontrakt omförhandlas vilket innebär både risker och möjligheter. I nu framlagd treårsplan är bedömningen att hyresnivåer fortsätter med samma villkor som i gällande kontrakt under resterande del av perioden.

Kostnadsmässigt arbetar Bolaget strukturerat och kostnadseffektivt med drift, skötsel, energi, administration etc för att leverera ett positivt driftnetto före avskrivningar och räntor. I nu lagd treårsplan beräknas Bolagets definition på driftnetto hamna mellan 5-10 mnkr årligen under perioden.

Bolaget har genomfört omfattande underhållsåtgärderna i publika ytor i Avicii Arena under de senaste åren vilket gör att dessa ytor har förutsättningar för att förbli i gott skick under många år framöver. Bolaget har jobbat intensivt med analyser gällande underhållsbehov inför denna treårsbudget för att säkerställa en så korrekt underhållsplan som möjligt. Bolagets tidigare bedömning från föregående treårsplan revideras i och med denna plan. Anledningen är att de mer djupgående analyserna som kombinerats med omvärldsfaktorer och klimatförändringar, visar på behov av mer underhåll för att säkerställa bolagets arenor gällande driftsäkerhet, hållbarhet och funktion över tid.

De resultatmässiga kostnaderna för planerat underhåll beräknas till  
35,0 mnkr för 2027  
36,5 mnkr för 2028  
36,2 mnkr för 2029

Eftersom osäkerheten är stor gällande när och i vilken omfattning försäljning av den norra byggrätten kommer ske så finns ingen resultateffekt av detta medtagen i Budget 2027 med inriktning 2028-2029.

Avyttring av den södra byggrätten är beslutad att ske under 2026 vilket gör att byggrätten ej blir aktuell i perioden.

Under perioden kommer arbetet med utvecklingen av Slakthusområdet att fortsätta men för Bolaget finns nu en större osäkerhet om tidplan. Tidigare har SGAF ingått i detaljplaneetapp 4a vilket avsåg området väster om 3Arena och inkluderade Premiärtorget (tidigare kallat Evenemangstorget), flytt av Arenavägen, broar över Arenavägen, den nya Konstnärliga högskolan, tomträtterna Sandhagen 8 och 9 samt SGAFs möjlighet till utbyggnad av Tolv Stockholm. Staden har nu delat upp detaljplaneetapp 4a i två delar; dp4a och dp4c på grund av osäkerheter kring tomträtten Sandhagen 8 som påverkade tidplanen negativt. Detaljplaneetapp 4a innehåller Premiärtorget och den nya Konstnärliga högskolan. De övriga delarna, vilka påverkar SGAFs fastighet mer direkt, läggs i en ny detaljplaneetapp 4c. För detaljplaneetapperna finns det en översiktlig tidplan som visar att SGAFs arbeten med nya broar över Arenavägen, flytt av ledningar samt utbyggnad av Tolv har skjutits fram tidsmässigt med detaljplanearbete fram till mitten av 2028 och därefter projektering Q2 2029 med efterföljande produktion. Eftersom det finns såväl många olika beroenden i dp4c, i kombination med komplexa arbeten, så följer SGAF tidplanen och dess justeringar noga, för att se till att SGAF kan få en rimlig planeringshorisont och hinna upphandla arbeten i tid och bemanna med konsulter på rätt nivå.

### **Investeringar**

Investeringar som planeras att bli genomförda under perioden kan främst kopplas till hantering av tätskikt på olika delar av Bolagets fastigheter samt hantering av brandlarmssystem för bolagets bestånd.

Under åren 2029-2031 finns medel upptagna för Bolagets arbete med etapp 4c samt utbyggnad Tolv Stockholm.

Bolagets totala investeringar uppgår till:

39 mnkr för 2027

38 mnkr för 2028

100 mnkr för 2029

182 mnkr för 2030

30 mnkr för 2031

## Rapportering från ILS (Integrerat Ledningssystem för Stockholms stad)

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





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







Genomförd modernisering av Avicii Arena ger arenaoperatören ännu bättre möjligheter att genomföra fler evenemang med olika innehåll vilket främjar Stockholms besöksnäring samt Stockholms internationella konkurrenskraft och samt bidrar aktivt till utvecklingen av Stockholm som en ledande, klimatvänlig och inkluderande upplevelsestad.

SGAF samarbetar med kulturförvaltningen och idrottsförvaltningen för att finna möjligheter till ett rikt idrottsliv i arenaområdet. Den tillfällig idrottsyta på före detta Söderstadiontomten som skett i samarbete med flera förvaltningar blir färdigställd våren 2026. Detta innebär att tillgången till ett förbättrat idrotts- och föreningsliv under perioden 2027-2029 kommer att öka för alla stockholmare.

Under perioden 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, 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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för att arenaområdet och arenorna har en hög tillgänglighet för olika grupper av besökare	 Fortsätta	Bolaget ska fortsätta utvecklingen av torgytor kring arenorna för att skapa en hög tillgänglighet. Samarbetet med samfälligheten i Globenområdet för att öka tillgängligheten pågår enligt plan.
 Bidra till att arenorna och närliggande områden kan nyttjas mer sommartid	 Fortsätta	Eftersom Bolaget hyr ut samtliga arenor till arenahyresgäst Stockholm Live har SGAF inte rådighet över själva arenaytorna. Gällande hyreskontrakt inklusive gränsdragningslista reglerar en rad områden likt vem som har ansvar och rådighet över ytor, affärsmässighet, hyresnivåer etc. Bolagets bedömning är att det inte är möjligt att justera gällande hyresavtal för att kunna erbjuda spontanidrott i arenorna. Dessutom skulle det med stor säkerhet innebära betydande påverkan på Bolagets hyresintäkter.  Ett fortsatt arbete sker gällande hur markytor kring arenorna kan nyttjas vilket kan komma föreningar till godo. Eftersom Bolagets arenaområde tidvis

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
		<p>har stor trängsel med tiotusentals besökare så behöver eventuella åtgärder kopplade till aktiviteter ta hänsyn till detta. Bolaget har inrättat en fokusgrupp som specifikt tittar på hur markytorna kan nyttjas mer under icke evenemangstid. Exempelvis kommer ytor kring 3Arena kunna nyttjas mer för olika aktiviteter.</p> <p>Under 2026 kommer söderstadiontomten börja nyttjas för en temporär konstgräsplan vilket kommer öka möjligheterna till spontanidrott i området under många år framåt.</p>
 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	 Fortsätta	<p>Bolaget kommer även framledes ta emot ett stort antal platser för ferieungdomar i förhållande till vår storlek. Bolaget verkar även för fler ferieplatser för ungdomar genom samarbete med arenaoperatör och andra aktörer. Exempelvis kan ett stort evenemang för arenahyresgästen på 3Arena engagera ca 1000 personer, majoritet ungdomar.</p>
 Bolaget ska medverka till att en dialog förs mellan de föreningar som är stående hyresgäster och hyresvärden Stockholm Live	 Fortsätta	<p>Bolaget hyresförhållande är med arenaoperatören och därigenom är SGAF försiktiga med hur kontakterna och samarbeten ska ske med arenaoperatörens hyresgäster. Dialog förekommer i frågor men Bolaget är noga med att inte riskera kontraktsdelar eller gränsdragning gentemot arenaoperatören</p>
 Tillsammans med kommunstyrelsen, Stockholms Stadshus AB, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och idrottsnämnden se över förslag som möjliggör en utveckling av Globenområdet norra delar, där stadsutveckling och lösningar för evenemangsverksamhet och idrott ges utrymme. En analys ska göras gällande en eventuell möjlighet att även framöver inkludera en is-pist med läktarkapacitet i området	 Avsluta	<p>Utredningen där SGAF är en part ska slutföras under 2026.</p>







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

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

Bolaget har kontinuerliga möten med arenahyresgästen om det gemensamma intresset av att minska klimatutsläppen. Utmaningen för SGAF är att stor del av de olika energikontrakten hanteras direkt av arenahyresgäst vilket är i linje med gällande hyreskontrakt. Bolagets ambition är att hitta "win-win" situationer där en åtgärd som leder till minskad energiförbrukning också är del av finansieringen av det som utförs.

Bolaget ser framåt att återvinning och återbruk av material från byggprojekt är ett område för fortsatt utveckling. Även här är samarbetet med arenahyresgäst viktigt för att nå effekt då många byggprojekt rör delar som faller inom arenahyresgästens ansvar.

En utmaning för såväl SGAF som arenaoperatören är att mäta nettoförbrukningen av energi, på så sätt att den kan rensas från bland annat evenemangspåverkan.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Fortsätta arbeta med energieffektivisering och förnybar energi	 Fortsätta	Bolaget prioriterar arbetet med energiförbrukning och en framtagna energieffektiviseringsplan fortsätter att omsättas i ännu fler åtgärder. Exempelvis kommer matchbelysningen bytas på 3Arena vilket kommer leda till lägre energiförbrukning. Bolagets ambition är att fortsätta arbetet med att utöka solcellsanläggningen. Trots ett svårt utgångsläge med få platser som lämpar sig för solceller så lägger bolaget kraft på att driva arbetet vidare..
 Genom klimatsmarta fastigheter bidra till att uppnå målet om en klimatpositiv stad år 2030	 Fortsätta	Eftersom energikontrakten till största del innehåller av Bolagets hyresgäster eftersträvar SGAF win-win lösningar gällande energi och hållbarhetsfrågor. Bland annat har ett belysningsprojekt genom gemensam finansiering som innebär fördelar för både SGAF och arenaoperatören. Bolagets ambition är att även fortsättningsvis finna lösningar som ger energivinster samtidigt som Bolaget ej försämrar det finansiella resultatet.
 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	 Fortsätta	Bolaget återbrukar solcellspaneler från 3Arena och denna installation kan genomföras på en del av annexet tak. Utrymmet är dock begränsat på grund av byggnads bärighet. Bolagets möjligheter att nyinstallera solcellsanläggningar är begränsade på grund av byggnadens utformning och takkapacitet. Bolagets ambition är dock att fortsätta utreda om och var nyinstallationer kan bli möjliga.

### 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 genomför såväl granskning av verksamhet, som ekonomisk granskning av arenahyresgästen. Eftersom hyreskontraktet innehåller både en fast del och en rörlig del är det av stor vikt att granskningen är grundlig och ger Bolaget rätt hyra av arenahyresgästen. Därutöver kommer arbetet med bolaget övriga två hyresgäster att struktureras upp ytterligare, för att tillse att även deras kontrakt följs upp grundligt.

I nu lagd treårsplan uppnår Bolaget positiva driftnetton före avskrivningar och räntekostnader i storleksordningen 5-10 mnkr årligen. Dessa positiva driftnetton är av betydelse för Bolaget i framtiden. Den långsiktiga målsättningen speglas i målet "utveckla arenorna affärsmässigt med målet om en självfinansierad verksamhet".

Utvecklingen av räntekostnad och balansomslutning förutsätter full täckning av resultatet via koncernbidrag idag. Beskrivningen ovan gällande driftnetto ger att en avyttring av markinnehav behöver ske och ger bättre möjligheter att ett långsiktigt hållbart resultat över tid,

kan uppnås.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 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	 Fortsätta	Bolaget bedriver ett aktivt arbete tillsammans med Explo och Sbk gällande slakthusområdets utveckling. Bolaget kommer även fortsatt att medverka i styrgrupp för utvecklingen av söderstaden.
 Redogör för hur bolaget arbetar med att öka graden av egenfinansiering i syfte att minska skuldutvecklingen. I detta ingår att arbeta för att innehavet av fastigheter bidrar till att planerade investeringar kan genomföras med bibehållen finansiell styrka och med låg finansiell risk samtidigt som stadens kapacitet och förmåga att tillhandahålla effektiva och ändamålsenliga verksamhetslokaler utvecklas	 Fortsätta	Bolaget har under 2026 startat en fokusgrupp med inriktning mot kris och oönskade händelser. Bland uppgifterna ingår att undersöka hur ett 100-årsregn kan påverka bolagets byggnader och mark. I detta arbete ingår även att med hjälp av framtaget material bedöma hur och om extern finansiering är möjlig.
 Utveckla arenorna affärsmässigt med målet om en självfinansierad verksamhet	 Fortsätta	Bolaget arbetar aktivt för att på sikt nå en verksamhet i balans rent ekonomiskt. Försäljningen av Bolagets byggrätter är centrala i sammanhanget. I och med budgetdirektivet för 2026 tillsammans med andra aktörer inom staden gällande att utreda möjligheterna för hur den norra delen av bolagets bestånd ska utvecklas så blir detta mål mer mångfacierat. Vidare prioriterar Bolagets arbete gällande lönsamhet i den löpande verksamheten där det interna mätetalet positiva driftnetton är centralt. Detta mätetal fokuserar på påverkningsbara kostnader inom Bolaget och berör alla. I detta arbete är även uppföljning av hyresgästernas verksamhet mycket viktig samt att eventuella tilläggstjänster debiteras på affärsmässig grund.

### 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Bolaget har under många år haft ett stort engagemang gällande trygghetsfrågor. Bolaget har under många år arbetat med dessa frågor i så kallade fokusgrupper där förslag och tankar har realiserats. Under åren kommer IT-säkerhet med informationssäkerhet fortsatt att vara ett viktigt område.



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. SGAF har skärpt kravbildens gentemot arenahyresgästen gällande säkerhet vilket resulterar i ett större fokus från deras sida. Detta resulterar i att arenahyresgästens kravbild gentemot arrangörer gällande säkerhet ökar vilket leder till ökad trygghet i området. Detta komplexa arbete är fortsatt mycket viktigt för bolaget.

Bolaget medverkar i olika trygghetsforum i området. Genom dessa forum får Bolaget än mer insikt i aktuella frågor och kan arbeta än mer förebyggande och tillsammans med andra aktörer i området.

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 kommande år ska utomhusmiljöerna succesivt uppgraderas med bl.a.

portalskyltar till området, sittyta vid Annexet, digitala skyltar, översiktskartor, ökad belysning, robusta sittplatser och fler gröna ytor. Tillsammans med tidigare åtgärder såsom stora krukor och pollare så minskar Bolaget riskerna för allvarlig händelse gentemot folksamlingar. Även trafikkontorets insatser med påkörningsskydd vid exempelvis globens tunnelbanestation är viktigt för området. Bolaget analyser kontinuerligt vad för insatser som kan och bör göras för arenaområdet.

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. Den tunnelbaneuppgången kommer att kraftig förändra hur flödena rör sig. Bolaget har påtalat inom ramen för detaljplaneprocessen att dessa personflöden måste kunna förflytta sig på säkra sätt, bl.a. utifrån trängselperspektiv, planskilt från biltrafik och fredas genom påkörningsskydd.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för ökad trygghet och säkerhet i arenaområdet och arenorna	 Fortsätta	Bolaget verkar inom ett geografiskt område med förhöjd risk för oönskade händelser. Bolaget tar därför frågor om säkerhet både för personal och byggnader på största allvar. Samarbete med samfällighet, arenaoperatör och polis sker regelbundet gällande trygghet, säkerhet och potentiella hot. vidare har bolagets ledning regelbundna samtal med all personal på månadsmöten om säkerhetsläge, risk för påverkan och hur man ska agera vid någon händelse som avviker.

Sara Billing Feinberg

Tf. VD

#### Bilagor

1. ILS-rapport, Treårsplan 2027-2029 Tertial 1 2026 Stockholm Globe Arena Fastigheter AB
2. Treårsplan 2027-2029 med jämförelse och kommentarer