



ÅRSREDOVISNING 2025

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB
Org.nr 556206-4914

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör intygar härmed att denna kopia av resultat- och balansräkning överensstämmer med originalet som fast-ställts på årsstämman 2026- . Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2026-

Sara Billing Feinberg, VD
Telefon: 08-508 353 01
e-post: sara.billing.feinberg@sgafastigheter.se

Innehåll

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	3
Verksamhetens art och inriktning	3
Ägarförhållanden	3
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	3
Fastighetsbeståndet	4
Resultat	5
Flerårsöversikt	7
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer	7
Förväntad framtida utveckling	8
Personal	8
Miljö	8
Förslag till vinstdisposition	9
RESULTATRÄKNING	10
BALANSRÄKNING	11
FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL	13
KASSAFLÖDESANALYS	14
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR	15
Allmän information	15
Redovisningsprinciper och värderingsprinciper	15
NOTER	18

ÅRSREDOVISNING FÖR STOCKHOLM GLOBE ARENA FASTIGHETER AB

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholm Globe Arena Fastigheter AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB är ett fastighetsbolag med syfte att tillhandhålla och utveckla ändamålsenliga arenor för evenemangsverksamhet av god kvalitet.

Det övergripande uppdraget är att stärka Stockholms internationella konkurrenskraft och aktivt bidra till utvecklingen av Stockholm som en ledande, klimatvänlig och inkluderande upplevelsestad.

Bolaget äger, förvaltar och utvecklar stadens arenafastigheter i Globenområdet, 3Arena, Avicii Arena inklusive SkyView, Annexet och Hovet samt nöjesdestinationen Tolv Stockholm. I bolagets markinnehav ingår även marken där f.d. Söderstadion låg (del av norra byggrätten), en markyta söder om 3Arena (södra byggrätten) samt stora delar av Arenatorget.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus AB, organisationsnummer 556415-1727. Stockholm Globe Arena Fastigheter AB är moderbolag i koncernen Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, där Arenan 9 Norra Fastigheten AB (556862-4182) och Stockholm Entertainment District AB (556862-4166) samt dess dotterbolag Södra Byggrätten Globen AB (556862-4174) ingår. Stockholm Stadshus AB upprättar koncernredovisning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arenor- arenahyresgäst

Gällande kontrakt med arenahyresgäst (från 2022-03-01) ger bolaget ett fast belopp årligen samt ett belopp på omsättning som regleras genom en trappmodell med olika procentsatser.

Under början av 2025 öppnade åter Avicii Arena efter att ha hållit stängt på grund av modernisering 2024. Bolagets intäkter 2025 från arenahyresgäst har ökat mer än budgeterat och den moderniserade Avicii Arena nyttjats frekvent för olika sorters evenemang. I förhållande till utfall 2024 så ökar intäkterna från arenahyresgäst med 40,5 mnkr.

Tolv Stockholm

Hyresgästerna på Tolv Stockholm, som driver restauranger, ett hotell samt nattklubb är beroende av tillströmning av publik till arenorna. Evenemangsverksamheten i området har varit god under året vilket gett bra förutsättningar för hyresgästernas verksamhet.

Skyview

Turistattraktionen SkyView drabbades hårt under pandemin och har haft svårt att återhämta sig. En stor del av besökarna under sommaren, som är högsäsong, brukar komma från kryssningsfartyg som besöker Stockholm. Antalet kryssningsfartyg som besöker Stockholm har minskat vilket ger negativ effekt på besökarantalet. Under 2025 har större underhållsarbeten genomförts vilket inneburit stängd anläggning vid två längre tillfällen. Anläggningen har även haft driftproblem under senare del av 2025 vilket inneburit begränsad tillgänglighet.

Moderniseringen av Avicii arena

Moderniseringen av Avicii arena har genomförts enligt tidplan och bolaget har arbetat i enlighet med genomförandebeslutet som togs i kommunfullmäktige per 13 juni 2022 med en sammanlagd ram på 830 MSEK. Projektets slutkostnad, har efter tecknade av överenskommelse med totalentreprenör, för projektet landat på 896 MSEK. Under våren 2026 kommer en slutrapport för projektet att framläggas.

Norra byggrätten

För Bolagets norra byggrätt har SGAF:s arbete hösten 2025 breddats med de justerade direktiven för Bolaget där arbete kommer ske för att se över utvecklingsmöjligheter för Globenområdets norra delar, med fokus på stadsutveckling samt framtida lösningar för evenemang och idrott. En uppgift är att säkerställa att Hovet kan användas under en övergångsperiod medans arbetet med framtidens lösningar pågår.

Södra byggrätten

Arbetet med att avyttra den södra byggrätten fortsatte under 2025 i tät dialog med Stockholm Stadshus AB. Beslut om försäljning skedde under december 2025 och överlåtelse kommer preliminärt ske 1 april 2026 till Stadens exploateringskontor.

Slakthusområdet

Arbetet med att planlägga två gångbroar över Arenavägen mellan arenaområdet och slakthusområdet, för att planskilt och säkert kunna förflytta besökare mellan de olika områdena har till stora delar pausats. Anledningen är att förutsättningarna har förändrats i och med att detaljplaneetappen delades upp i två delar, och den del där de aktuella åtgärderna ska genomföras förskjutits framåt i tiden.

Arbete gällande förberedande delar för att kunna bygga ut Tolv Stockholm (preliminärt 4 500 kvm), när Arenavägen flyttats, har till stora delar pausats. Även dessa delar ingår i den detaljplaneetapp som brutits ur vilket innebär att de aktuella åtgärderna som ska genomföras förskjutits framåt i tiden.

Fastighetsbeståndet

3Arena (Stockholmsarenan) invigdes 2013. Det är bolagets största arena med kapacitet för drygt 40 000 personer vid konserter. 3Arena är en multiarena som ger möjlighet att arrangera alla typer av sportevenemang till större konserter. Arenan bytte namn från Tele2 Arena till 3Arena per 2025-01-01.

Under 2025 har Hammarbys och Djurgårdens herrfotbollslag fortsatt att attrahera stora mängder besökare. Även Hammarbys damfotbollslag har spelat matcher på 3arena där exempelvis damernas gruppsspelmatcher i Champions League lockade stora mängder besökare. Under 2025 har ett stort antal konserter genomförts i arenan. Exempelvis genomförde det svenska bandet Kent 6 stycken utsålda spelningar under mars månad.

Avicii Arena (Stockholm Globe Arena) invigdes år 1989 och är världens största sfäriska byggnad med en maxkapacitet på drygt 17 000 åskådare. Det är en flexibel multiarena som nyttjas till sport-, kultur- och företagsevenemang samt till konserter. Under 2025 togs arenan åter i bruk efter genomförd modernisering. Arenan har under 2025 vunnit flera priser gällande genomförd modernisering. Exempelvis vann arenan Stålbyggnadspriset 2025 och prisades för sin avancerade och komplexa stålkonstruktion, inklusive ett nytt riggsystem som möjliggör större flexibilitet, utförd med hög precision.

Under 2025 har en stor mängd evenemang genomförts på arenan inklusive Hockey-VM för herrar samt uppträdanden av världsartister såsom Drake, Lady Gaga och Billie Eilish.

SkyView som invigdes år 2010, är en attraktion som tar resenärerna upp längs utsidan av Avicii Arena. Attraktionen består av två specialdesignade glasgondoler som har plats för 16 personer vardera. SkyView har inte nått upp till normal beläggning 2025 där två längre uppehåll för underhållsåtgärder har påverkat beläggningen avsevärt.

Annexet färdigställdes 1989 och har en maximal publikkapacitet på 3 500 åskådare. Arenan används huvudsakligen till mässor, konserter, bolagsstämmor, middagar och konferenser. Annexet fyller en viktig funktion som arena för arrangemang mellan 2000-3500 åskådare. Under 2025 har 41 stycken evenemang genomförts i arenan.

Hovet byggdes 1955 och blev en inomhusarena 1962. Maximal kapacitet är 8 500 åskådare. Arenan nyttjas till sport-, kultur- och företagsevenemang samt isträning. Två hockeylag, Djurgården Hockey och AIK Hockey, har Hovet som sin hemmaarena. I och med att Djurgården Hockey avancerade till SHL inför säsongen 2025-2026 har publiktillströmningen ökat ytterligare.

Tolv Stockholm i gatuplanet av 3Arena, är en nöjesdestination som ger både evenemangsbesökare och närboende en naturlig mötesplats och ses som en viktig del i utvecklingen av Globenområdet inom ramen för Söderortsvisionen. Det finns idag två hyresgäster i Tolv Stockholm, med restauranger, nattklubb, ett enklare hotellboende samt nöjen och aktiviteter.

Övrigt

Under 2025 genomfördes det ca 270 evenemang i bolagets arenor, med totalt 2,9 miljoner besökare. Under 2024 genomfördes det ca 220 evenemang i bolagets arenor, med totalt 1,9 miljoner besökare.

Samtliga arenor hyrs sedan 2008 av arenaoperatören Stockholm Live AB. Hyresperioden sträcker sig till 31 december 2035. Stockholm Live AB ägs av Legends Global.

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos S:t Eriks Försäkrings AB.

Bolagets tvist med entreprenören för lagd konstgräsmatta på 3Arena hanterades under december 2025 genom förlikning.

Resultat

Utvecklingen av räntekostnad och balansomslutning förutsätter full täckning av resultatet via koncernbidrag. Då en relativt stor post av bolagets kostnader och resultat består av räntekostnader och avskrivningar är det av vikt att en avyttring av markinnehav sker så ett långsiktigt hållbart resultat över tid, kan uppnås på sikt.

En dialog är pågående med Stockholms Stadshus AB gällande bolagets markinnehav. Arbetet har breddats i och med de justerade budgetdirektiven för Bolaget där arbete kommer ske för att se över utvecklingsmöjligheter för Globenområdets norra delar, med fokus på stadsutveckling samt

framtida lösningar för evenemang och idrott.

Beslut om försäljning av bolagets södra byggrätt skedde under december 2025 och överlåtelse kommer ske 1 april 2026. Detta beslut innebär att skuldbördan för Bolaget kommer minska vilket är positivt för exempelvis räntekostnadernas storlek.

Sammanfattning intäkter:

Bolagets totala intäkter för 2025 uppgår till 120,1 mnkr att jämföra med föregående års intäkter på 74,2 mnkr. Den stora skillnaden beror främst på att under 2024 var Avicii Arena stängd för modernisering.

Gällande kontrakt med arenahyresgäst (från 2022-03-01) ger bolaget ett fast belopp årligen samt ett belopp på omsättning som regleras genom en trappmodell med olika procentsatser. Bolagets utfall för hyresintäkter från Arenahyresgäst hamnar 2025 på 74,7 mnkr att jämföra med intäkt 2024 på 34,2 mnkr.

Bolagets intäkter inklusive tillägg för Tolv Stockholm 2025 är 32,0 mnkr vilket är något lägre än 2024 då ett mindre tilläggskontrakt upphörde våren 2025.

Turistattraktionen SkyView drabbades hårt under pandemin och har haft svårt att återhämta sig. En stor del av besökarna under sommaren, som är högsäsong, brukar komma från kryssningsfartyg som besöker Stockholm. Antalet kryssningsfartyg som besöker Stockholm har minskat vilket ger negativ effekt på besökarantalet. Bolaget gör inget överskott för turistattraktionen SkyView 2025 att jämföra med utfall 2024 på 0,1 mnkr.

Bolagets övriga intäkter 2025 är nästan 6 mnkr högre än utfall 2024 främst beroende på ökad vidarefakturerings till arenahyresgäst i samband med avslut moderniseringsprojektet i Avicii Arena. Detta möts dock av motsvarande kostnader, vilket gör att det på sista raden endast ger en liten resultatpåverkan.

Sammanfattning kostnader:

Verksamhetsnära kostnader såsom drift, vidarefakturerings, service och underhåll har ökat under 2025 och utfallet hamnar på 62,7 mnkr att jämföra med budgeterade 50,2 mnkr och utfall 2024 på 55,4 mnkr. Överdraget beror till stor del på kostnader som därefter vidarefakturerats till kund samt underhållskostnader kopplat till Skyview som uppstod i ett sent skede 2025.

Administrativa kostnader harmoniserar väl med lagd budget för 2025. Utfallet är klart lägre än 2024 främst beroende på att under 2024 kostnadsfördes en hyresrabatt för arenahyresgästen.

Personalkostnader 2025 är 1,8 mnkr lägre än utfall 2024 främst beroende på pensionsavgångar där rekryteringar är på plats först 2026. Vidare lämnade Bolagets VD SGAF per 2025-10-01 för andra uppdrag inom Stockholm Stad vilket minskade kostnaderna. Ny permanent VD rekryteras av moderbolaget Stockholms Stadshus AB under 2026. Tillsvidare är bolagets vice VD tillika utvecklingschef tillförordnad VD.

Räntekostnaderna för 2025 hamnar på 80,1 mnkr att jämföra med utfall 2024 på 73,0 mnkr. Ökningen beror främst på högre räntenivåer än tidigare år samt en något ökad checkräkningskredit.

Avskrivningarna 2025 hamnar på 110,8 mnkr att jämföra med utfall 2024 på 79,1 mnkr samt budget 2025 på 106,4 mnkr. Avvikelsen beror främst på ett något större avskrivningsunderlag från projektet modernisering Avicii arena.

Sammanfattning totalt resultat:

Bolaget redovisar ett resultat på -169,1 mnkr vilket kan jämföras med budgeterat resultat på -161,2 mnkr och resultat 2024 på -201,9 mnkr. Differensen mot utfall 2024 beror främst på kostnadsföringen av

hyresrabatt för arenahyresgästen på beloppet 30,0 mnkr.

Resultatet 2025 är 7,9 mnkr sämre än budgeterat nivå. Resultatet före räntor och avskrivningar är dock i paritet med budgeterad nivå så avvikelsen före bokslutsdispositioner och skatt beror på räntekostnader och avskrivningar.

Att ha kontroll och kunskap beträffande bolagets hyresgästers verksamhet och ekonomi är av största vikt. Möten hålls regelbundet med både arenaoperatör och hyresgäster Tolv Stockholm.

Projekt:

Bolagets utfall för årets investeringar uppgår till 74,0 mnkr. Utfallet består av investeringar relaterade till projektet modernisering Avicii Arena på 39,9 mnkr och övriga investeringar på 34,1 mnkr. För övriga investeringsprojekt som genomförs under 2025 är utfallet högre än budgeterad nivå. Detta beror på att ett antal åtgärder, exempelvis utbyte av lintelfrar och kabelvindor till högtalarkluster och jumbotron, blev nödvändiga att genomföra parallellt men oaktat moderniseringsprojektet för att erhålla en framtidssäkrad och säkerhetsmässigt korrekt arenafastighet.

Slutreglering med totalentreprenören för moderniseringsprojektet är genomförd och en slutrapport kommer färdigställas under våren 2026 och framläggas för styrelsen.

2024 uppgick investeringarna till 677 mnkr.

Flerårsöversikt

(Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	120 140	74 247	95 920	81 662	38 561
Rörelseresultat	-89 006	-128 891	-89 406	-76 907	-125 610
Resultat e. finansiella poster	-169 141	-201 927	-152 510	-100 673	-145 116
Kassaflöde från den löpande Verksamheten	-59 934	-122 308	-71 999	-22 603	-69 499
Balansomslutning	4 145 567	4 253 742	4 139 216	3 540 548	3 595 016
Justerad soliditet ⁽¹⁾	23,1%	22,8 %	23,4 %	14,3 %	14,1%
Medelantal anställda	17	18	19	19	19

(1) Justerat eget kapital/Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Konkurrensen på den marknad som bolaget är verksamt på är hög där konkurrerande verksamhet finns såväl lokalt som regionalt, men också i närliggande nordeuropeiska städer. Därtill är marknaden trend- och konjunkturkänslig.

Arenor med god kvalitet är nödvändigt för att Globenområdet ska kunna upprätthålla positionen som ett av Europas ledande evenemangsområden och kunna bidra till utvecklingen av Stockholm som en ledande klimatvänlig och inkluderande upplevelsestad.

Runt arenorna rör sig vanligtvis mycket människor, i synnerhet vid evenemang, vilket innebär att

frågor gällande säkerhet är mycket viktiga och att tydliggöra gränsdragningen mellan olika parter ansvarsområden har under 2025 utvecklats ytterligare. För bolaget innebär säkerhetsarbetet att tillse att det finns påkörningshinder, splitterfria fasadglas och att den fysiska utomhusmiljön bidrar till såväl trygghet som säkerhet med bland annat belysning och öppna ytor som bidrar till möjligheter för stora mängder av besökare att kunna flöda utan hinder. Därutöver är en ständig dialog med arenahyresgästen, övriga aktörer intressenter i arenaområdet och polisen av största vikt för att säkerställa samsyn, samverkan och att rätt insatser genomförs av bolaget.

Tillsammans med den samfällighetsförening, som bolaget ingår i, arbetar även bolaget med att kravställa hur kommersiella aktörer får vistas på torgen kring arenorna.

Bolaget fortsätter arbetet med att informationsklassa alla system gällande fastighetsdrift för att höja IT-säkerheten inom Bolaget.

Förväntad framtida utveckling

I och med en moderniserad Avicii Arena ser Bolaget framtiden an med tillförsikt. Bolagets arenor kan erbjuda möjligheterna för en bred palett av olika sorters evenemang och publikmängder vilket ska bidra till en långsiktigt hållbar besöksnäring för Stockholm.

De närmaste åren föreligger ett stort behov för bolaget att avyttra tillgångar i form av mark och byggrätter i syfte att avsevärt minska bolagets belåning. Tillsammans med ett fokus på ökade intäkter och minskade kostnader är målsättningen på sikt att vara ett bolag i ekonomisk balans.

Arbetet med Bolagets norra byggrätt fortsätter samt att den kommande försäljning av den södra byggrätten fortskrider. Se även text under väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Personal

SGA Fastigheter har en sjukfrånvaro på 2,1 % för 2025 och sjukfrånvaro dag 1-14 på 2,1 % Motsvarande siffror för 2024 var 2,2 % totalt och dag 1-14 1,8 %. Bolaget har inga anställda med ofrivillig deltidsanställning. Bolaget tillämpar kompetensbaserad rekrytering.

Bolaget startade under 2022 tvärfunktionella fokusgrupper med uppgift att driva frågor vidare om exempelvis tillgänglighet, trygghet och säkerhet samt medarbetarskap. Detta arbete har fortsatt även under 2025 och varit mycket framgångsrikt.

Under 2025 har två personer valt att gå i pension och Bolaget genomför ersättningsrekryteringar vilka kommer att finnas på plats under 2026.

Bolagets VD avslutade sin anställning i Bolaget per 2025-09-30 för att tillträda en annan VD-tjänst inom Stockholm Stad. Bolagets vice VD tillträdde tjänsten som tillförordnad VD per 2025-10-01 i väntan på att moderbolaget Stockholms Stadshus AB ska genomföra rekrytering av VD.

Miljö

Bolaget avslutade under 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 energieffektiviseringar. Vidare har arenans toalettpaket renoverats vilket innebär lägre vattenförbrukning. Bolaget har effektiviserat byggnadens ventilationsaggregat samt moderniserat styr- och övervakningssystem för bättre kontroll.

Bolaget har även under 2025 arbetat med att analysera hur en minskning av energiförbrukningen på 3Arena kan uppnås.

Tillsammans med arenahyresgästen pågår en dialog för att titta på olika projekt och modeller för att finna energiinvesteringar som är realiserbara, affärsmässiga och skapar verklig nytta. En av bolagets utmaningar gällande energieffektiviseringar är att stor del av energiavtal och förbrukning hanteras och bekostas av hyresgäst.

Bolaget ambition är att transporter utförda i tjänsten, så långt det är möjligt, sker hållbart och miljöanpassat. Resor i tjänsten sker till största del med tunnelbana, tåg och buss.

Bolaget undersöker vidare var och om det kan finnas platser att installera mer solceller inom bolagets fastighetsbestånd.

Förslag till vinstdisposition

(kronor)

Till årsstämman förfogande står följande ansamlad förlust

Balanserat resultat	-84 288 330
Årets resultat	-10 580 992
	<u>-94 869 322</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	-94 869 322
	<u>-94 869 322</u>

Beträffande företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

(Tkr)

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1, 17,18	120 140	74 247
		120 140	74 247
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2,18	-90 197	-100 492
Personalkostnader	3	-8 154	-23 548
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-110 648	-78 635
Resultat vid utrangering av anläggningstillgångar		-147	-463
Rörelseresultat		-89 006	-128 891
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	6	55	49
Räntekostnader och liknande kostnader	7	-80 191	-73 086
Resultat efter finansiella poster		-169 141	-201 927
Bokslutsdispositioner	8		
Erhållet koncernbidrag		169 000	202 000
Resultat före skatt		-141	71
Skatt hänförlig till tidigare år		-	-
Skatt	9,10	-10 440	-317
ÅRETS RESULTAT	19	-10 581	-246

BALANSRÄKNING

Not 2025-12-31 2024-12-31

(Tkr)

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	3 215 557	2 682 852
Byggnadsinventarier och andra tekniska anläggningar	5	668 321	333 362
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	11 882	916 299
		3 895 761	3 932 513

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	12	200	200
Uppskjuten skattefordran	10	30 239	32 609
		30 439	32 809

Summa anläggningstillgångar

3 926 200 3 965 322

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 755	26 903
Fordringar hos koncernföretag		169 125	202 100
Aktuell skattefordran		762	743
Övriga fordringar		9 485	23 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	34 239	34 735
		219 367	288 420

Summa omsättningstillgångar

219 367 288 420

SUMMA TILLGÅNGAR

4 145 567 4 253 742

BALANSRÄKNING

Not 2025-12-31 2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital		180	180
Uppskrivningsfond		1 000 000	1 000 000
Reservfond		36	36
		1 000 216	1 000 216

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-84 288	-84 042
Årets resultat	19	-10 581	-246
		- 94 869	-84 288

Summa eget kapital 905 347 915 928

Obeskattade reserver 14 67 734 67 734

Avsättningar

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		1 879	1 670
Uppskjuten skatteskuld	10	153 937	145 867
Övriga avsättningar		-	3 628
		155 815	151 165

Kortfristiga skulder

Checkkredit	15	2 971 798	2 880 511
Leverantörsskulder		16 101	177 908
Skulder till koncernföretag		807	1 152
Övriga kortfristiga skulder		636	779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	27 328	58 565
		3 016 670	3 118 915

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 4 145 567 4 253 742

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

(Tkr)

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Upp-skrivnings-fond	Reserv-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2024	180	1 000 000	36	-547 243	463 200	916 174
Disposition av föregående års resultat				463 200	-463 200	-
Årets resultat					-246	-246
Utgående balans per 31 december 2024	180	1 000 000	36	-84 043	-246	915 928

Aktiekapital 180 aktier á kvotvärde 1 000 kronor.

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Upp-skrivnings-fond	Reserv-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2025	180	1 000 000	36	-84 043	-246	915 928
Disposition av föregående års resultat				-246	246	-
Årets resultat					-10 581	-10 581
Utgående balans per 31 december 2025	180	1 000 000	36	-84 289	-10 581	905 347

Aktiekapital 180 aktier á kvotvärde 1 000 kronor.

KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)

Not

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		-89 006	-128 891
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		110 648	78 635
Förändring avsättning pension/semlöneskuld/		-123	312
Reavinst försäljning anläggningstillgångar		-	-
Reaförlust avyttring anläggningstillgångar		147	463
Erhållen ränta		55	49
Erlagd ränta		-80 191	-73 086
Betald inkomstskatt		-1 464	210

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-59 934 -122 308

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	21 148	-22 525
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar	12 355	-25 830
Minskning(-)/ökning(+) leverantörsskulder	-161 807	140 684
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder	- 31 725	17 899

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-219 964 -12 080

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-73 323	-677 332
Likvid försäljning anläggningstillgångar	-	-

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-73 323 -677 332

Finansieringsverksamheten

Erhållet koncernbidrag	202 000	741 399
------------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

202 000 741 399

Årets kassaflöde

-91 287 51 987

Likvida medel vid årets början

-2 880 511 -2 932 498

Likvida medel vid årets slut

15 -2 971 798 -2 880 511

Förändring likvida medel

-91 287 -51 987

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Allmän information

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB med organisationsnummer 556206-4914 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Box 10026, 121 26 Stockholm-Globen.

Bolaget ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus AB, org.nr. 556415-1727, med säte i Stockholm. Stockholms Stadshus AB upprättar koncernredovisning.

SGA Fastigheter är moderbolag i koncernen Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, där Arenan 9 Norra Fastigheten AB (556862-4182) och Stockholm Entertainment District AB (556862-4166) samt dess dotterbolag Södra Byggrätten Globen AB (556862-4174) ingår. Ingen koncernredovisning har upprättats med stöd av Årsredovisningslagen 7 kap. 2 § punkt 1.

Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter, returer och liknande avdrag. SGA Fastigheters intäkter består i huvudsak av hyresintäkter samt ersättning för utförda tjänster.

Utländsk valuta

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro m.m. samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Avgiftsbestämda planer

Företaget betalar fastställda avgifter enligt ITP-planen till Collectum för alla anställda exkl. VD och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Flertalet bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB har sina pensionsåtaganden försäkrade i SPP Pension & Försäkring AB som har till uppgift att samordna och strukturera hanteringen av pensioner inom bolagskoncernen. De avtal som är försäkrade är bland annat KAP-KL. VD har erhållit pensionsförmåner enligt denna.

Koncernbidrag

Erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller när det är sannolikt att skatteskulden kommer att regleras.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som gäller när det är sannolikt att underskottsavdraget kommer att nyttjas.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, från och med 2013 enligt komponentansats.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:	
Stomme	100 år
Tak	40 år
Fasad	40/60 år
Fönster/dörrar	20-50 år

Våutrymmen	20 år
Lokal	10-30 år
Rör/VS	50 år
Ventilation inkl. styr	30 år
El	50 år
Hiss	30-40 år
Hyresgästanpassning	Enligt kontrakt
Övrigt	20-25 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar:	
Maskiner och inventarier	3-20 år
Markanläggningar	10-20 år

Nyttjandeperioden för mark och konst är obegränsad och skrivs därför inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. En nedskrivning kostnadsförs i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen helt eller delvis.

Andelar i koncernföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

NOTER

Belopp i tkr om ej annat anges

Not 1 Nettoomsättning	2025	2024
Nettoomsättning	120 140	74 247

Not 2 Upplysning om ersättning till revisorn	2025	2024
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	301	170
skatterådgivning	35	59
Summa	336	229

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 3 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2025	2024
Medelantal anställda	17	18
antal män på balansdagen	11	13
antal kvinnor på balansdagen	5	5

Fördelning ledande befattningshavare på balansdagen

Styrelseledamöter

antal män	4	4
antal kvinnor	1	1

Övriga befattningshavare

antal män	1	2
antal kvinnor	2	2

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Löner och andra ersättningar	14 481	15 177
varav styrelse, VD och vice VD	3 030	3 080
varav övriga anställda	11 451	12 097
Sociala kostnader	7 458	7 790
varav pensionskostnader inkl. skatter på pensionskostnader och pensionsmedel	2 953	3 061
- VD och vice VD	1 332	1 350
- övriga anställda	1 621	1 711

Pensionskostnader utgår inte till företagets styrelse.

Avtal om avgångsvederlag

Mellan företaget och verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från företagets sida erhålls ett avgångsvederlag som uppgår till maximalt 24 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas ej mot andra inkomster. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag.

Not 4 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden *	3 911 105	3 902 348
Omklassificeringar	581 265	8 757
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 492 370	3 911 105
Ingående avskrivningar	-1 228 253	-1 188 686
Årets avskrivningar enligt plan	-48 560	-39 567
Utgående ackumulerade av-, ned- och uppskrivningar	-1 276 813	-1 228 253
Utgående planenligt restvärde	3 215 557	2 682 852

*** Varav anskaffningsvärde för mark** **1 311 849** **1 311 849**
(uppskrivning av mark om 1 000 000 tkr ingår)

Anläggningarnas marknadsvärde är svårt att fastställa, varför inget värde anges. Någon egentlig marknad med avläsbara transaktioner föreligger inte för denna typ av anläggningar. Kassaflödesvärdering är knappast möjlig då intäktsbedömningen är mycket osäker. Andra parametrar som arenans samhälleliga syfte och en eventuell alternativ användning av marken behöver också beaktas.

Not 5 Byggnadsinventarier och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 068 158	1 067 396
Omklassificeringar	397 194	4 213
Försäljningar/utrangeringar	-35 430	-3 451
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 429 922	1 068 158
Ingående av- och nedskrivningar	-734 796	-698 714
Försäljningar/utrangeringar	-35 283	-2 988
Årets avskrivningar enligt plan	-62 088	-33 094
Utgående ackumulerade av- och nedskrivningar	-761 601	-734 796
Utgående planenligt restvärde	668 321	333 362

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	2025	2024
Ränteintäkter	55	49
Summa	55	49

Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader	2025	2024
Räntekostnader och liknande kostnader	-5	-3
Räntekostnader, koncernföretag	-80 186	-73 083
Summa	-80 191	-73 086

Not 8 Bokslutsdispositioner	2025	2024
Erhållna koncernbidrag	169 000	202 000
Summa	169 000	202 000

Not 9 Årets redovisade skattekostnad		2025	2024
Justeringar avseende uppskjuten skatt hänförlig till tidigare år		-5 490	-
Uppskjuten skatt		-4 950	-317
Summa		-10 440	-317
Avstämning årets skattekostnad		2025	2024
Redovisat resultat före skatt		-141	71
Skatt enligt gällande skattesats		29	-15
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-278	-312
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		3	10
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning		-10 194	-
Årets redovisade skattekostnad		-10 440	-317

Not 10 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld		2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skattefordran			
Ingående uppskjuten skattefordran		32 609	25 062
Förändring uppskjuten skatt, skattemässigt underskott		-2 370	7 547
Summa uppskjuten skattefordran		30 239	32 609
Uppskjuten skatteskuld			
Ingående uppskjuten skatteskuld		-145 867	-138 003
Tillkommande skatteskuld på temporär skillnad		-8 069	-7 864
Summa uppskjuten skatteskuld		-153 936	-145 867
Förändring uppskjuten skatt		-10 440	-317

Not 11 Pågående nyanläggningar		2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde		916 299	251 938
Omklassificeringar		-978 459	-12 970
Investeringar		74 041	677 331
Utgående redovisat värde		11 882	916 299

Not 12 Andelar i koncernföretag		2025-12-31	2024-12-31		
Ingående anskaffningsvärde		200	200		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		200	200		
Utgående redovisat värde		200	200		
Företagets innehav av andelar i koncernföretag					
Företagets namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Redovisat värde	
				2025-12-31	2024-12-31
Arenan 9 Norra					
Fastigheten AB	100 %	100 %	100	100	100
Stockholm Entertainment					
District AB	100 %	100 %	100	100	100
Summa				200	200
Företagets namn	Organisationsnummer		Säte		
Arenan 9 Norra Fastigheten AB	556862-4182		Stockholm		
Stockholm Entertainment District AB	556862-4166		Stockholm		

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	226	218
Upplupna hyror	30 582	30 702
Upplupna intäkter	3 389	3 815
Summa	34 197	34 735

Not 14 Obeskattade reserver	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	67 734	67 734
Summa	67 734	67 734

Not 15 Checkkredit	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel på stadens koncernkonto	-2 971 798	-2 880 511
Summa	-2 971 798	-2 880 511

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna semesterlöner	804	1 136
Upplupna sociala avgifter	254	355
Förutbetalda hyror	19 337	20 679
Övriga upplupna kostnader	6 933	36 395
Summa	27 328	58 565

Not 17 Leasingavtal

Operationella leasingavtal - leasegivare

Bolaget är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende lokaler och inventarier som hyrs ut till kunder. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 54 558 tkr (13 692tkr). Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	2025	2024
Inom ett år	48 913	48 515
Senare än ett år men inom fem år	180 282	150 800
Senare än fem år	69 074	105 060
Summa	298 269	304 375

Not 18 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag	2025	2024
Försäljningar till andra koncernföretag	926	928
Inköp från andra koncernföretag	-6 662	-6 703
Räntekostnader till andra koncernföretag	-80 186	-73 079
Summa	-85 922	-78 854

Not 19 Förslag till vinstdisposition	2025-12-31	2024-12-31
Till årsstämman förfogande står följande ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-84 288 330	-84 042 231
Årets resultat	-10 580 992	-246 099
Summa	-94 869 322	-84 288 330

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 21 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen. Beslut om försäljning av södra byggrätten preliminärt per 2026-04-01 togs i december 2025. Undertecknande av köpekontrakt sker under våren 2026.

Innehållet i denna årsredovisning bestämdes den 27 februari 2026.

Stockholm 2026-03-19

Gustav Österman
Ordförande

Jonas Naddebo
Vice ordförande

Anna Sophie Liebst
Ledamot

Hassan Jama
Ledamot

Anders Blom Hartung
Ledamot

Sara Billing Feinberg
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-

Ernst & Young AB

Åsa Felton
Auktoriserad revisor