

# Utfallsrapport VB 2025

## Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattande kommentar .....</b>	<b>3</b>
<b>Analys av ekonomisk utveckling .....</b>	<b>3</b>
<b>Resultatsammanställning, investeringar &amp; övrigt .....</b>	<b>3</b>
<b>Analys.....</b>	<b>4</b>
<b>Bedömning av bolagets interna kontroll .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.....</b>	<b>5</b>
<b>1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan .....</b>	<b>5</b>
<b>1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst .....</b>	<b>5</b>
<b>1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....</b>	<b>5</b>
<b>1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning .....</b>	<b>8</b>
<b>2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring .....</b>	<b>8</b>
<b>2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar .....</b>	<b>12</b>
<b>2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar .....</b>	<b>12</b>
<b>2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....</b>	<b>13</b>
<b>3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla .....</b>	<b>13</b>
<b>3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd .....</b>	<b>13</b>
<b>3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....</b>	<b>18</b>
<b>3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....</b>	<b>20</b>
<b>3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.....</b>	<b>20</b>
<b>3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden .....</b>	<b>22</b>
<b>3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser .....</b>	<b>23</b>
<b>3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt .....</b>	<b>26</b>
<b>Övrigt.....</b>	<b>28</b>

## Bilagor

*Bilaga 1: GDPR arsrapport SGAF 2025*

*Bilaga 2: Innovationssatsningar VB 25\_SGAF*

*Bilaga 3: Personalredovisningsblankett 2025 SGA Fastigheter*

## Sammanfattande kommentar

Bolagets resultat för 2025 efter finansnetto är budgeterat till -161 mnkr och nu lämnar Bolaget ett helårsresultat efter finansnetto på -169 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 VB	Prognos
Omsättning	120 140	110 035	118 977
Rörelsekostnader	-76 452	-64 098	-64 461
Avskrivningar	-110 648	-106 385	-109 508
Nedskrivningar och Utrangeringar			
Personalkostnader	-21 897	-24 684	-24 036
Övriga kostnader	-148		-1
Finansnetto	-80 130	-76 103	-79 744
Resultat efter finansnetto	-169 135	-161 235	-158 773

#### Investeringar

Nyckeltal	Utfall	Budget VB	Prognos
Nyproduktion			
Strategiska investeringar (Ombyggnad)	40 000	1 500	65 000
Ersättningsinvesteringar	34 042	43 500	20 000
Summa investeringar	74 042	45 000	85 000

Bolagets utfall för året uppgår till 74,0 mnkr. Utfallet består av kostnader 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 något högre än budgeterad nivå. Detta beror på att ett antal åtgärder, exempelvis lintelfrar och kabelvindor till högtalarkluster och jumbotron, som blev nödvändiga att genomföra parallellt med moderniseringsprojektet för att erhålla en framtidssäkrad arenafastighet.

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

#### Övrigt

Nyckeltal	Utfall
Antal anställda	16
Balansomslutning	4 145 266

## Analys

Bolagets intäkter under 2025 överträffar budget med 10 mnkr. Den största anledningen är ökad fakturering avseende tilläggsbeställningar från arenahyresgäst i samband med moderniseringen av Avicii Arena vilket ger en effekt på nästan 5 mnkr. I övrigt bidrar genomförda evenemang både på 3Arena och Avicii Arena till ökade intäkter på ca 3 mnkr samt ökade intäkter energidebitering på drygt 1 mnkr. Dock ska det poängteras att ökade intäkter tilläggsbeställningar och vidarefakturering även har kostnader förknippade med dessa poster. Dock är alltid nettot, de vill säga intäkterna minus kostnaderna alltid positivt.

Bolagets analys är att en moderniserad arena tillsammans med övriga arenors möjligheter har skapat en goda förutsättningar för en välfylld evenemangskalender för framtiden vilket bidrar positivt till Stockholms besöksnäring.

Turistattraktionen Skyview har svårt att locka samma nivå av besöksantal som innan pandemin. En av orsakerna är den minskade kryssningstrafiken som sker till Stockholm bland annat på grund av omvärldsläget. Kryssningspassagerare har sommartid varit en avsevärd del av publiktillströmningen. Skyview i sig är en unik anläggning, som är en kombination av åkattraktion och lift, som går i en böjd bana på Avicii Arenas fasad där den i sin tur utsätts för väder och vind. Bolaget har genomfört flera större underhållsinsats för att säkra drifttillförlitlighet och skapa förutsättning för fortsatta intäkter. De olika underhållsinsatserna har medfört att anläggningen har varit stängd avsevärt mer än normalt samt att kostnader för underhållet har stigit kraftigt där stora delar, trots ett intensivt och fokuserat planeringsarbete, varit felavhjälpande utanför bolagets kontroll.

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. Under 2025 är de löpande driftkostnader ca 5,6 mnkr högre än lagd budget. Detta beror främst på kostnader förknippade med vidarefakturering (vilka gett intäkter) samt förlusttäckning Skyview.

För 2025 är utfallet för administrativa-och personalkostnader lägre än budgeterade nivåer vilket ger effekt på resultatet och i synnerhet vårt bolagsspecifika indikator gällande påverkningsbart resultat.

Personalkostnaderna är klart lägre än budgeterat för året. Detta beror bland annat på pensionsavgångar där rekrytering ännu ej är på plats samt lägre VD-kostnader till följd av att VD lämnade Bolaget per 2025-09-30 och utvecklingschef tillika vice VD har tillförordnats som VD som en tillfällig lösning.

Det interna resultatmåttet driftnetto som påvisar de påverkningsbara parametrarna i Bolaget är fortsatt viktiga och kommuniceras till samtliga. För 2025 är utfallet 21,8 mnkr att jämföra med budgeterat nivå på 21,2 mnkr. Denna förbättring består främst av högre intäkter samt minskade personalkostnader.

För 2025 är kostnaderna för avskrivningar 4,4 mnkr högre än budgeterad nivå. Bolaget har under året genomfört en invärdering av projektet modernisering Avicii Arena vilket gav större effekt på avskrivningarna än budgeterat.

Räntekostnaderna är 4 mnkr högre än budgeterat främst beroende på räntenivån som är något högre än budgeterad nivå. Att bedöma räntekostnaderna är generellt svårt och bolaget är helt beroende av vad för räntenivåer vi erhåller månadsvis från stadens finansavdelning.

Bolaget lämnar som helhet ett resultat på - 169,1 mnkr för året att jämföra med budgeterat nivå på -161,2 mnkr. Vi når uppsatt mål på driftnetto för 2025 vilket gör sammantaget att differensen består av främst avskrivningskostnader samt räntekostnader.

Att jämföra resultatet 2025 med resultatet 2024 blir lite missvisande då Bolaget under 2024 moderniserade Avicii Arena som innebar främst lägre intäkter men även påverkade vissa kostnadsdelar. Nu redovisat resultat på -169,1 mnkr jämfört med redovisat resultat 2024 på -201,9 mnkr ger en förbättring på 32,8 mnkr.

## **Bedömning av bolagets interna kontroll**

SGA Fastigheter har följt upp och analyserat de 16 kontrollpunkterna i bolagets internkontrollplan där 4 stycken "mindre avvikelser" har rapporterats, varav alla är under kontroll och/eller inom ramen för verksamhetens utvecklingsarbete men ändå ett sätt för bolaget att markera att det är områden som fortsatt ska bevakas och kontrolleras.

Bolaget bedömer att den interna kontrollen under år 2025 varit tillräcklig.

## **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**

Bolagets rådighet över arenahyresgästens arbete med tillgänglighet är begränsad. Dock har Bolaget en ständig dialog med arenahyresgästen gällande hur besökare med olika funktionsvariation ska kunna besöka arenorna och dess evenemang.

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 bland annat tillgänglighetsanpassa utomhusytorna.

Bolaget genomför möten med funktionshindersrådet där tillgängligheten i området är i fokus. Genom detta arbete utvecklas Bolagets kunskaper om hur vi kan bidra på bästa sätt i arenaområdet och dess byggnader.

Bolaget har under 2025 tagit emot en praktikplats avseende en person med särskilda behov inom området Stockholmsarbetare.

### **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 har ökat besökarens upplevelse av arenarummet och är fortsatt en viktig pusselbit i stadens kultur- och evenemangsambition. Exempelvis användes den moderniserade arenan som en av huvudarenorna för Hockey-VM våren 2025. Därutöver har flera internationella artister lagt sina konserter i Avicii Arena under 2025, turnéer som enligt utsago inte hade kommit till Stockholm om inte Avicii Arena hade moderniserats.







Bolagets uppdrag tillsammans med andra aktörer gällande att skapa en temporär idrottsyta på gamla

söderstadiontomten har fortsatt. Avtal är skrivet och fastighetskontoret har genomfört en byggnation av en temporär konstgräsplan för fotboll tillsammans med andra olika aktiveringsytor.

Bolaget hyr ut samtliga byggnader till arenahyresgästen så tillgången till ytor är mycket begränsade. Dock nyttjas viss isytetid i Hovet för stadens verksamheter enligt kontrakt mellan staden och arenahyresgästen.

Bolaget har däremot rådighet över markytorna i arenaområdet vilket innebär möjligheter. 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. Bolaget arbetar vidare med hur ytor kan nyttjas för spontanidrott när det är evenemangsfritt. Exempelvis kommer en ramp för skejtare finnas på plats under våren 2026. Därutöver har samfällighetsföreningen för Globenområdet, där SGAF är en av tre parter, tillsett att utomhusytor kommer att kunna aktiveras genom att nyttjanderättsavtal har tagits fram där ett 20-tal olika punkter kan nyttjas av arenaoperatören och bland annat dess arrangörer. Om detta faller väl ut så ger det en grund för fortsatt aktivering och utveckling av såväl området som samarbeten.

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><b>Analys</b></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 har nya förbättrade instruktioner samt taxor för parter som vill använda ytor kring arenor införts</p> <p>Bolaget har under 2025 haft en fokusgrupp med inriktning mot hur ytor kring arenorna kan nyttjas än mer under icke evenemangstid. Arbetet har resulterat i en kommande skateramp samt förslag på fler åtgärder. En stor utmaning med arbetet är att det tidvis är det enormt mycket människor på torgytorna vid evenemang och då är det av största vikt att flöden och säkerhet kan upprätthållas.</p>
 Bidra till att arenorna och närliggande områden kan nyttjas mer sommartid				<p> Fokusgrupp utomhusytor tar fram förslag på sätt att nyttja markområden kring arenorna</p> <p><b>Analys</b></p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Att finna sätt hur markytor kan nyttjas på ett bra sätt när det inte är evenemang och samtidigt fungera när det befinner sig stora folkmängder i området är inte lätt. Bolagets fokusgrupp har identifierat vissa ytor kring 3Arena som kan fungera för aktiviteter och samtidigt behålla säkerheten vid stora publika flöden. Arbetet fortsätter under 2026
 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. <b>Analys</b> Bolaget för en ständig dialog med hyresgästerna och samarbetspartner likt leverantörer om vikten av att ge ungdomar sysselsättning. Arenahyresgästen anställer enormt många människor (många ungdomar) vid olika evenemang i SGAF:s olika byggnader.
 Bolaget ska medverka till att en dialog förs mellan de föreningar som är stående hyresgäster och hyresvärden Stockholm Live				 Aktivt part i att främja dialogen mellan arenahyresgäst och dess idrottsföreningar. <b>Analys</b> Bolagets har kontraktsförhållande (hyreskontrakt med gränsdragningslistor) med arenahyresgästen och inte med idrottsföreningar som hyr direkt av arenahyresgästen. Bolaget beaktar alltid ovanstående i dialogen med arenahyresgäst och idrottsföreningar. Bolagets uppmuntrar en aktiv dialog i frågor som rör alla parter och ser idrottsklubbarnas kunskap som nyttig input även i samarbetet mellan Bolaget och arenahyresgästen
				  Kommunstyrelsen ska i samråd med idrottsnämnden, kulturnämnden,

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>trafiknämnden, Stockholm Globe Arena Fastigheter AB och Stockholm Business Region AB genomföra förstudier om Stockholms framtida konkurrenskraft som värdstad för stora evenemang</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har deltagit i forum gällande evenemangsrelaterade frågor inom Staden. Förslag framtaget inför kommande beslut</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 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 avsevärda energieffektiviseringar. Vidare har arenans toalettpaket renoverats vilket innebär avsevärt lägre vattenförbrukning.

Under början av 2025 färdigställdes även moderniseringsprojektet 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.

Samarbetet med arenaoperatören är mycket 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 bytts ut i passager under arenorna där en investering även bekostas av arenahyresgästen som därefter får energiminskningar och därigenom lägre energikostnader. Detta exempel på win-win lösning är något som eftersträvas av bolaget för att minska utsläpp.

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.





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.





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				<p>✔ Utveckla framtagen plan för energieffektiviseringar</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbetet med modernisering av publika ytor i Avicii arena har genomförts där utbyte(enligt plan) av armaturer, toalettstolar etc lett till energieffektiviseringar och minskad vattenförbrukning. Under 2024-2025 har Bolaget hanterat armaturer i Tele2 Arena där en betydande energivinst uppnåtts. Vidare har Bolaget med energikartläggningen som grund utrett ventilationseffektiviseringar i Tolv Stockholm.</p> <p>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.</p>
 Genom klimatsmarta fastigheter bidra till att uppnå målet om en klimatpositiv stad år 2030				<p>▶ Aktivt arbete för att uppnå win-win lösningar med Bolagets hyresgäster gällande energi och hållbarhetsfrågor.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget genomför återkommande möten med dess hyresgäster för att säkerställa ett gott samarbete och hantera frågor gällande energi och hållbarhet.</p> <p>Gällande hyreskontrakt med arenahyresgäst ger att Bolagets hyresgäst</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				ansvarar för alla energikontrakt vilket ger utmaningar i arbetet med energieffektiviseringar. SGAF arbetar dock aktivt med både kommunikation och samarbete med hyresgäst för att finna lösningar som gynnar bägge parter. Under sista kvartalet 2025 hölls två större möten med arenahyresgäst för att hitta samsyn i olika viktiga frågor samt även identifiera olika win-win situationer som kan innebära gemensamma projekt.
 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 <b>Analys</b> 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. Globens lågdelstak är utsätts för snöras från Globen, Annexets tak samt hovet tål inte viktbelastningen. Bolaget har dock identifierat en mindre plats på annexets takdel som kan nyttjas för solceller. Denna installation beräknas ge effekt under 2026. Bolagets arbete med energifrågor som även inkluderar solceller fortsätter och ambitionen är att finna platser i framtiden som kan nyttjas för solceller
	  Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet	50	20 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p><b>Analys</b></p> <p>Bolagets ambition är fortsatt att återanvända material vid exempelvis ombyggnationer i befintliga byggnader. Exempelvis dörrar kan vid en ombyggnation nyttjas som reservdörr eller som utbytesdörr på annan plats i våra byggnader. Ett stort antal stolar från projektet modernisering Avicii arena återanvändes på annat håll i staden</p>			
	<p>  Elproduktion baserad på solenergi</p> <p><b>Analys</b></p> <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 delar av anläggningen på tak nära SGAF:s kontor. På grund av utmaningar med bärighet så kan inte hela anläggningen monteras.</p>	19,2 MWh	40 MWh	
	<p>  Köpt energi i stadens organisation</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolagets utfall för egen köpt energi överträffar lagd budget . Bolaget arbetar kontinuerligt med energioptimering för att nå låg förbrukning</p>	6,8 GWh	7,5 GWh	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Relativ energianvändning <b>Analys</b>	88,11 (kWh/enhet)	94 (kWh/enhet)	
				 Utveckla Bolagets plan för att fortsätta använda digitala möten och arbetssätt i en större utsträckning i det nya normala <b>Analys</b> Bolaget har inarbetade rutiner på att använda digitala möten i en stor utsträckning som ger en effektiv arbetssituation. Detta kombinerat med vissa fasta dagar då alla arbetar från kontoret har visat sig vara en bra lösning för bolaget.

## 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.

För laddplatser hänvisar SGAF idag till Arenagaraget som ägs och driftas av Stockholm Parkering.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Utredda möjligheterna till laddstolpar på Bolagets parkeringsytor som ej är publika. <b>Analys</b> Möjligheterna till laddstolpar på Bolagets ytor är mycket begränsade då vi endast har ett fåtal

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				platser tillgängliga. Dessa används främst för entreprenörer och hyresgäster samt annat liknande behov kopplat till arenorna och dess verksamhet. I dagsläget hänvisar vi till arenagaraget där laddmöjligheter finnes. På längre sikt kan frågan bli aktuell beroende på utvecklingen i samband med exploateringen av norra byggrätten.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 <p>Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har fortsatt på inslagen väg med att använda Byggvarubedömningen vid entreprenader. Bolagets projekt gällande modernisering Avicii Arena samt ny entré Annexet har avslutats under 2025 och i bägge fallen har byggvarubedömningen använts.</p>	100 %	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 2024-2025 vilket medfört att bolaget kan arbeta vidare med den så kallade Norra byggrätten, dvs tomterna för f.d Söderstadion och Hovet. Under

hösten 2025 har arbetet breddats med de justerade direktiven för Bolaget där arbete kommer ske för att se över utvecklingsmöjligheter för Globenområdet 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.

Arbete har pågått under 2025 för att skapa möjligheter att avyttra den Södra byggrätten, söder om 3Arena vilket involverat både Stockholms Stadshus AB och exploateringskontoret för att hitta lösningar och tidplan som innebar att Bolagets byggrätt kan avyttras. Beslut om försäljning 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.

Under 2025 har åter alla arenor varit tillgängliga för evenemang. Med en moderniserad Avicii Arena, en ny entré till Annexet som möjliggör fler evenemang samt 3Arena med nedskalningsmöjligheter har förutsättningarna optimerats. Omsättningsmässigt har 2025 varit en mycket bra år för arenaoperatören vilket även inneburit högre intäkter för Bolaget.

Vidare är ambitionen att Bolagets underhållskostnader ska sjunka på sikt då bland annat arenarum och publika ytor i Avicii Arena är nyrenoverade, samtidigt som fler evenemang i arenorna och ett optimerat nyttjande av hela området skapar nya utmaningar, såväl finansiellt som planeringsmässigt, för Bolaget att hålla byggnaderna, installationerna och markområden i ändamålsenligt skick.




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. Parallellt har SGAF påbörjat ett än mer systematiska arbete med att följa övriga hyresgästers verksamhet, för att tillse att hyresavtalens alla villkor uppfylls och arbeta för en ännu mer professionell ekonomisk förvaltning.




Bolaget har under 2025 fortsatt arbetet med att systematisera och strukturera upphandlingsarbetet med målet att fortsätta att sänka bolagets kostnader samt kvalitetssäkra leveranser från leverantörer. Även uppföljningen av leverantörer är mycket viktigt och en pusselbit i att förbli en bra beställare samt vara kostnadseffektiva.








Bolagets resultat för 2025 före räntekostnader och avskrivningar hamnar på -169,1 mnkr

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.








Bolaget undersöker hur och om EU-finansiering kan bli aktuella för SGAF då olika riskområden kopplat till klimat är ett område som kan ligga inom ramen för finansiering. En fokusgrupp är bildad inom Bolaget som ska identifiera områden som kan bli aktuella. Som exempel är extrema regnmängder och dess hantering redan identifierat som ett område för vidare analyser. Detta arbete kommer fortgå hela 2026.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att öka extern finansiering				 Undersöka möjligheterna till EU-finansiering <b>Analys</b> Bolaget har inlett ett arbete gällande att identifiera områden som kan vara aktuella för framtiden. Arbetet kommer fortsätta under hela 2026.
				 Aktivt deltagande tillsammans med Explo och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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				<p>Sbk avseende utvecklingen av Slakthusområdet</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har under lång tid varit och är fortsatt djupt involverat i detaljplanearbetet för Slakthusområdet, där fokus från bolaget sida varit hantering av besökarflöden i syfte att dels uppnå en bra besökarupplevelse men också att minimera negativ påverkan på Slakthusområdet på grund av stora personflöden. Arbetet kommer fortsätta under de kommande åren.</p>
				<p> Detaljplaneprocess norra byggrätten samt avyttra södra byggrätten</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolagets arbete med den norra byggrätten fortsätter med beaktande av de justerade direktiven för Bolaget där arbete kommer ske gällande att se över utvecklingsmöjligheter för Globenområdets norra delar, med fokus på stadsutveckling samt framtida lösningar för evenemang och idrott. Den södra byggrätten kommer säljas till Exploateringskontoret per 2026-04-01</p>
				<p> Styrgruppsdeltagande för utveckling Söderstaden.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>SGAF deltar i Slakthusområdets fastighetsägarforum, har ett samarbetsforum tillsammans med Corem (som äger Globen shopping och de befintliga kontorsbyggnaderna) samt med Strawberry som äger Quality Globe Hotel. Bolaget deltar i en mängd möten tillsammans med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret, och har täta kontakter med dessa. Bolagets Vd deltar också i Stockholms stads styrgrupp för Söderstaden. I och med</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				att Bolagets VD lämnade SGAF per 2025-10-01 så har viceVD trätt in i rollen som Tf VD och deltar i alla styrgrupper.
 Iaktta skarp kostnadskontroll inom ramen för Globens renoveringsprojekt.				 Bemanning projekt modernisering Avicii Arena för kostnadskontroll <b>Analys</b> Arenan togs i bruk i början av 2025 och punkten är avslutas. Slutrapport är under framtagande och kommer presenteras under våren 2026. Bemanningen under projektiden har inneburit att SGAF:s controller varit djupt involverad i projektets samtliga transaktioner och SGAF: ekonomichef deltagit på alla större avstämningsmöten. Tillsammans med projektets externa projektledare har Bolaget jobbat för bästa möjliga kostnadskontroll.
 Utveckla arenorna affärsmässigt med målet om en självfinansierad verksamhet	  Uppföljning resultatmått driftsnetto <b>Analys</b> Bolaget överträffar budget (21,2 mnkr) för denna indikator med ett utfall på 21,8 mnkr.	100 %	21 Mnkr	 Service till hyresgäst ska debiteras på affärsmässig grund <b>Analys</b> Bolagets inriktning är att agera såsom fastighetsägare där underhåll, drift, ronderingar etc är i fokus. Den service som levereras till hyresgäst är begränsad och ska tillföra värde för oss såsom fastighetsägare. Befintlig prislista säkerställer affärsmässig debitering och uppdateras kontinuerligt.
				 Systematiskt arbete med upphandlingar och uppföljning genom Kommers <b>Analys</b> SGAF arbetar systematiskt i det stadsövergripande avtal- och upphandlingssystemet Kommers, vilket bidrar till att bolagets avtal och upphandlingar följer stadens struktur och bidrar till att data kan samlas in och aggregeras på kommunkoncernnivå.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Utvecklingen under 2025 har inriktats mot att förbättra uppföljningen av avtalen i kommers genom mallar och tydligare instruktioner.
	  Andel administrations- och indirekta kostnader <b>Analys</b>  Bolaget överträffar lagt mål. De tillfälliga vakanserna för bolaget ger effekt på detta nyckeltal	15,1 %	17 %	
	  Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut <b>Analys</b>  Bolaget har inga inriktningsbeslut under 2025 gällande projekt. Bolaget har slutfört moderniseringen av Avicii Arena under 2025 och slutrapport kommer framställas våren 2026. Budgetramen för projektet på 830 mnkr som togs i juni 2022 kunde inte riktigt hållas. Trots skenande priser på material och hög eurokurs för inköp så stannar överdraget på endast ca 8%	100 %	100 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % <b>Analys</b>  Bolaget slutförde projektet Modernisering Avicii Arena i januari 2025. Trots extrem tidspress lyckades projektet genomföras så att evenemang i arenan kunde genomföras enligt plan. Förhandlingen med	62,89 %	45 mnkr	 Regelbundna avstämningar av bolagets projekt <b>Analys</b>  Bolaget har under 2025 avslutat alla större projekt och invärderat dessa. Däremot fortsätter avstämningar av mindre projekt vare sig de är av investerings- eller underhållskaraktär. Ett arbete har pågått under 2025 med att nyttja Bolagets fastighetssystem än bättre vilket kommer ge bra

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	totalentreprenör för att säkerställa rätt uppgörelse och rätt fakturering resulterade i ett mindre överdrag totalt på ca 8 %. Under våren 2026 kommer en slutrapport av projektet att redovisas. Av totala utfallet i perioden, 74,0 mnkr ,består projektet Modernisering Avicii Arena av 39,9 mnkr och övriga projekt av 34,1 mnkr.			förutsättningar för framtiden att följa upp projekt mer noggrant.
	  Resultat efter finansnetto(mnkr) <b>Analys</b> Bolaget når inte lagd helårsbudget trots att den löpande verksamheten(se indikator driftnetto) överträffar lagd budget. Orsaken är att både avskrivningarna (+4,4 mnkr) och räntekostnader(+4,0 mnkr) ger differensen för Bolagets resultat efter finansnetto.	-169	-161	 Följa upp evenemangssverksamheten i arenorna för att säkerställa att verksamheten på ett affärsmässigt sätt bidrar till att förbättra Bolagets resultat <b>Analys</b> Bolaget har en kontinuerlig uppföljning av arenahyresgästens ekonomi och erhåller material månadsvis för analys och synpunkter. Under 2025 har Bolaget fortsatt att prioritera uppföljningen av food & beverage då arenahyresgästen mer och mer går över till att driva detta i egen regi.
				 Strukturerad uppföljning av bolagets samtliga kostnader <b>Analys</b> Bolaget har utökat uppföljningen av det löpande resultatet och dess kostnader under 2025 där månadsvisa avstämningar är grunden. Som del i detta genomförs även avstämningar med fastighetschef för alla förvaltningskostnader för att erhålla ett rättvisande resultat och på sikt ännu mer tillförlitliga prognoser. Detta arbete är nu del av den normala verksamheten och aktiviteten stängs.

### 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 bland annat portalskyltar till området, sittyta vid Annexet, digitala skyltar, översiktskartor, ökad belysning, robusta sittplatser och fler gröna ytor.


Bolaget har en fokusgrupp inom SGAF som jobbar med utomhusmiljöer och hur dessa kan nyttjas mer och bättre under icke evenemangstid. Vissa åtgärder kring 3Arena är identifierad som genomförbara. Bolagets utmaning med detta arbete är att åtgärder även måste fungera när det befinner sig mycket stora publikmängder på ytorna. Efter analys under 2025 kommer bland annat en skateramp kunna placeras i närheten av 3Arena under våren 2026.

### Öka tillgången till arbetskraft med relevant kompetens


Bolaget har även under 2025 tagit 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 ferieungdomar.

Vidare har bolaget tagit emot en praktikplats för Stockholmsjobbare under 2025 vilket är planerat att fortgå under delar av 2026. För ett mindre bolag likt SGAF är det viktigt att bidra efter förmåga.

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 <b>Analys</b>  Bolaget samarbetar med aktörer för att införliva sociala klausuler vid upphandlingar när så är lämpligt. Bolaget har få större projekt som ger mer hävstång för exempelvis praktikplatser. Dock erhöll en person som befann sig långt från arbetsmarknaden sysselsättning av totalentreprenören för projektet Avicii Arena som slutfördes 2025.
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	9 st	9 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<b>Analys</b>  Bolaget genomförde uppsatt plan med att ta emot feriejobb både under sommaren och höstlov.			
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb <b>Analys</b>  Bolaget tog under september 2025 emot en praktikplats Stockholmsjobb i samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen	1 st	1 st	

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Aktivt deltagande i processen utveckling av den norra byggrätten för att säkerställa byggnation av bostäder. <b>Analys</b>  Bolaget har under 2025 fortsatt arbetet med utvecklingen av den norra byggrätten tillsammans med berörda parter.

### 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 (för närvarande 16) 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 ett kvitto på att den positiva utvecklingen inom Bolaget fortsätter.

Under 2025 har en fokusgrupp för ”hållbara medarbetare” formerats, vilka arbetar för att hitta arbetssätt och aktiviteter som ska främja arbetsglädje, medarbetarskap, ansvarstagande och god arbetsmiljö.

De digitala arbetssätten som utvecklades under pandemin har bolaget behållit och erbjuder möjlighet att kunna arbeta hemifrån vissa dagar, om arbetsuppgifterna tillåter det. Vi har en veckodag, som alla måste vara på kontoret samtidigt, för att se till att vi inte tappar den fina sammanhållningen som vi har på bolaget.

Vi drar även nytta av de digitala arbetssätten för effektivare möten med konsulter, som vi numera, där så är möjligt, träffar digitalt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan				 Fokusgrupp gällande trygg arbetsmiljö <b>Analys</b> Bolagets fokusgrupp trygg arbetsmiljö har under 2025 arbetat med en rad frågor som rör exempelvis personalens säkerhet i utrymmen, mobiltäckning, nödljus med mera. Gruppens arbete övergår till den dagliga förvaltningen och en ny fokusgrupp är bildad med en inriktning mer mot hållbara medarbetare.
				 Information och stöd i att agera rätt <b>Analys</b> Eftersom SGAF är ett litet bolag så kan vi alla samlas ofta och informera samt stödja Bolagets anställda. Exempelvis har Bolaget månadsvisa möten med fast agenda där frågor om agerande är centralt. På dessa mötet är det alltid en genomgång av pågående upphandlingar, redovisning av våra fokusgrupper, personal- och HR-frågor med mera. Detta arbete ingår i den dagliga verksamheten och utvecklas ständigt för att få ett en så trygg arbetsmiljö som möjligt. Bolagets förbättrade resultat i medarbetarundersökningen visar på att SGAF bedriver en verksamhet som ständigt förbättras.
	 Aktivt Medskapandeindex <b>Analys</b> Aktivt medskapandeindex som bolaget erhöll mars 2025 visar på en ökning från 83 till 87	87	83	 Gemensamma personalaktiviteter genomförs <b>Analys</b> En personalaktivitet genomfördes under maj månad i samband med Hockey-VM samt en aktivitet med studiebesök

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	vilket är mycket glädjande. Fördelning mellan män och kvinnor kan ej utläsas på grund av bolagets få anställda.			under december månad
	 Sjukfrånvaro <b>Analys</b> Bolagets utfall för 2025 är 2,1% vilket är klart bättre än uppsatt mål.	2,1 %	3 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 <b>Analys</b> Bolaget missar uppsatt mål på 2% med minsta marginal. Ett antal förkylningar under senare del av 2025 drar upp utfallet.	2,1 %	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.

Bolaget deltog i en stor samverkansövning 2024 där aktörer i området, Polis, stadsdelsförvaltning, stadens säkerhetsavdelning med flera deltog. Under 2025 har Bolaget använts 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 väsentlighets- och riskanalys(VoR) har de risker och sårbarheter som SGAF anser vara av störst vikt för bolaget 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 fortsatt igenom alla tekniska system för att på ett systematiskt sätt 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.

Bolaget kommer även fortsätta att identifiera hur byggnader och fastighetsteknik kan påverkas vid till exempel dippar i strömförsörjningen eller andra tekniska avbrott för att vid behov kunna ha olika

åtgärdsplaner. Arbetet med att identifiera fastighetstekniskt relaterade risker har genomförts till stora delar men arbetet har fortsatt under 2025 och kommer att behöva fortgå då tekniken hela tiden utvecklas, riskerna förändras och kraven ökar. 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. I detta arbete är även bolagets största hyresgäst involverad.

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 <b>Analys</b> Bolaget ambition att uppföljning på minst årsbasis ska ske av alla avtal. Under 2025 har ett arbete skett med att strukturera och implementera alla avtal i kommers för att lättare kunna följa upp vårt arbete.	100 %	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 har arbetet mer inriktas mot trygg arbetsmiljö vilket också är av stor vikt.

Bolaget ingår i den obligatoriska SISS, samverkansforum 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 uppgaderas med bland annat 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 formaliserat områdets regler för vilka aktörer som får befinna sig i

området vid ett evenemang och vad som gäller inför och efter evenemang. Dessa regler syftar till att stärka tryggheten och förhindra oönskade händelser.

Parallellt samverkar Bolaget med polis och stadsdelsförvaltningen för en ökad trygghet i området, vilket bland annat sker genom så kallade trygghetvandring där man tillsammans, fysisk, ser över vad som kan göras i området för att förbättra trygghet och säkerhet. Det kan till exempel 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. För att kunna samarbeta än bättre utifrån hyresavtalet kring områden som rör säkerhet (till exempel skalskydd, system och rutiner), så träffas arenaoperatören och SGAF regelbundet för att följa upp aktuella frågor inom detta. Utifrån den terrorhotnivån som förelåg tidigare under året har arbetet varit 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 genomför under 2025 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 2025 fortsatt arbetet med att systematisera och strukturera upphandlingsarbetet. Bland annat har nya rutiner för upphandlingar tagit fram för att tydliggöra arbetssätt och ansvar mellan upphandlingskonsult och bolaget. Alla upphandlingar och avtal hanteras i stadens verktyg, Kommers, vilket även gör att vi kvalitetssäkrar och är transparenta. 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. Under året har även samtal förts på ledningsnivå med två leverantörer som inte levererat utifrån Bolagets krav och avtal.

Bolaget har under 2025 fortsatt att informera månadsvis skriftligen och muntligen om kommande och pågående upphandlingar för all personal. Detta arbetssätt syftar till att sprida kunskap och förståelse om upphandlingar och ramavtal, 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 leverantörsfakturor vi godkänner är korrekta.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för ökad trygghet och säkerhet i				🟢 Arbetet inom Fokusgrupp trygghet/säkerhet



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
arenaområdet och arenorna				<p>fortsätter och förslag på åtgärder genomförs</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har under året genomfört ett arbete med att öka säkerheten för glaspartier både för Avicii arena och Hovet med syftet är att vid oönskad händelse avsevärt reducera skador.</p> <p>Arbetet med trygghet/säkerhet införlivas i den löpande verksamheten och fokusgruppens nya inriktning sker mot kris, krishantering, utrymning etc.</p>
				<p>✔ Installation bombsäkra papperskorgar i Globenområdet</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbetet med utveckling av utomhusytor sker inom samfälligheten där Bolaget är en betydande part. I detta långsiktiga arbete med utomhusmiljöerna ingår hantering av säkerhet där farthinder, papperskorgar etc finns med. Denna aktivitet införlivas i den löpande verksamheten och bevakas inom arbetet med samfälligheten.</p>
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet				<p>▶ Samverkan med aktörer för trygghet och säkerhet</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har regelbundna möten med aktörer i Globenområdet gällande trygghet och säkerhet. SGAF har även en kontinuerlig dialog med arenahyresgästen där Bolaget betonat dess ansvar för säkra och trygga evenemang. Under året har ett</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				samarbete med staden och polisen resulterat i ökad och bättre kameraövervakning på relevanta ställen inom arenaområdet.  Bolaget har under 2025 medverkat på en rad säkerhetsgenomgångar inför större evenemang.

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



Genom bolaget och stadens satsning på moderniseringen av Avicii Arena har staden en konkurrenskraftig arena, som bidragit till ett framgångsrikt evenemangsår för Stockholm. I bolagets arenor, som drivs av extern arenaoperatör, har ca 300 evenemang genomförts, såväl publika som slutna, såväl konserter som sport; bland annat hockey, handboll, basket och supercross. Hockey-VM bidrog till 34 matcher. Totalt har 2 500 000 besökare varit på dessa evenemang, vilket är en viktig del av Stockholms besöksnäring. Över 1 500 personer har jobbat för dessa evenemang under 2025. En stor del av dem är unga människor som får en första rad på sitt CV och en framtidstro.

Utmaningarna för ett bolag som SGAF är bland annat den intressekonflikt som uppstår. Staden vill ha evenemang som gynnar besöksnäringen - samtidigt som evenemang bidrar till ökat antal transporter, energiförbrukning och liknande negativa parametrar utifrån ett klimatperspektiv. I detta arbete är det goda samarbete som SGAF har med arenaoperatören oerhört viktigt, då det är arenaoperatören som har full råddighet över energikontrakt, arrangörer, transporter och besökare.

SGAF har sedan tidigare år inrättat olika fokusgrupper, för att hantera olika områden. Bland annat har fokusgrupp för tillgänglighet bedrivit ett framgångsrikt arbete, som lett till flertalet åtgärder som genomförts utifrån det ansvar som SGAF har som fastighetsägare. Därutöver har den kunskap som medarbetarna fått med sig kunnat användas för att fortsatt bevaka tillgänglighetsaspekten vid till exempel ombyggnader och ronderingar, och på så sätt synliggöra och uppmärksamma vad som kan förbättras utifrån ett tillgänglighetsperspektiv. Bolagets arbete stäms även av med Funktionshinderrådet där möten hålls regelbundet. Därutöver har SGAF upphandlade tillgänglighetskonsulter som kan anlitas vid större frågor.

Bolaget har även inrättat fokusgrupp för att undersöka hur utomhusytor omkring arenorna kan nyttjas på ett tryggt och innovativt sätt för olika aktiviteter när det inte är pågående evenemang. En komplex uppgift då området tidvis behöver hantera mycket stora publikmängder, vilket gör att det måste vara flexibla åtgärder eller installationer, som inte riskerar säkerheten. Planen är nu att installera en ramp för skateboardåkare, som kan användas som bänk/vilyta när den inte nyttjas aktivt. Det finns även plan på att måla upp olika löparbanor, på samma sätt som SGAF aktiverat Svenne Berkas Torg (söder om 3Arena), där man målat en Roller Derby Track, som numera nyttjas av föreningarna Stockholm Roller Derby och Royal Swedish Roller Derby. Roller derby är en fullkontaktsport på rullskridskor där flertalet av deltagarna är barn och kvinnor.

Under året har SGAF tagit emot ferieungdomar inom fastighetsförvaltningen samt även praktikant inom ekonomi/internkontroll/uppföljning via arbetsmarknadsförvaltningens enhet för funktionsnedsättning och psykisk ohälsa. Praktikanten har fått arbeta med bolagets ledning och delta i bland annat granskning av fakturor och analysera risker inför bolagets internkontrollplan. Praktiken pågår och har varit lärorikt för alla



inblandade, där vi fått lära oss nya perspektiv.

Ett gott samarbete med arenaoperatören, men även bolagets två andra hyresgäster, i frågor gällande exempelvis hållbarhet, tillgänglighet och bidrag till jobb är mycket viktigt, speciellt som SGAF själva är en relativt litet bolag. Bolagets rådighet över arenaoperatören och övriga hyresgästers verksamhet är begränsad, men olika initiativ från Bolagets sida tas löpande för att hyresgästerna och till exempel arbetsmarknadsförvaltningen ska hitta samarbeten. Detsamma gäller för SGAFs ramavtalsleverantörer. Bland annat har SGAF uppmuntrat ramavtalsleverantörer att ta emot ferieungdomar.

Bolaget ska vara en jämställd och inkluderande arbetsplats, och detta följs upp genom den årliga medarbetarenkäten för att se om det finns något som indikerar negativa avvikelser. Hittills ser det ut att bli ännu bättre, men det är fortsatt svårt att avgöra vad som kan vara orsak och vad som kunnat påverka mot en positiv utveckling. Ledningen för bolaget har dock satsat på ett tydligt och inkluderande ledarskap, där medarbetarna ska vara delaktiga inom ramarna för bolagets uppdrag. Det har bland annat konkretiserat genom att en grupp medarbetare fick i uppdrag att hjälpa till att analysera delar av medarbetarenkätens resultat och involvera övriga medarbetare för att komma med förslag för att bättra bolagets kultur och delaktighet ytterligare. Därutöver formades en fokusgrupp med "Hållbara medarbetare" för att arbeta vidare med frågorna.

Bolaget arbetar med ständiga förbättringar vilket speglas väl i arbetet med fokusgrupper. Vi kan genom detta arbetssätt både djupdyka i olika viktiga frågor för framtiden samtidigt som delaktigheten ökar bland all personal vilket även speglas i Bolagets förbättrade resultat i medarbetarundersökningar. Detta innovativa sätt att hantera viktiga frågor samtidigt som ett högt engagemang från Bolagets medarbetare behålls är en framgångsfaktor. Bolagets synsätt där frihet under ansvar betonas för att lösa sin arbetssituation är lyckad. En kombination av arbete på kontoret respektive digitalt från hemmet optimerar arbetet och arbetsglädjen.

SGAF har deltagit med två personer från ledningsgruppen under hela CSRD-arbetet, för att kunna navigera i underlagen och rapporteringskraven. Tillsammans med Stadshus AB har SGAF försökt att hantera arbetet utifrån SGAFs DVA (dubbla väsentlighetsanalys) och fortsatt rikta in arbetet på klimat/klimatutsläpp och i enlighet med GHG-protokollet (Greenhouse Gas Protocol). I detta ingår SGAFs värdekedjor med SGAFs Direkta utsläpp från egna processer (t.ex. vilka utsläpp som våra eldrivna golfbilar skulle kunna förmodas generera), Indirekta utsläpp från egna processer (t.ex. den el som vi köper till kontoret), Övriga indirekta utsläpp i värdekedjan med utsläpp från varor och tjänster (t.ex. byggmaterial och avfallshantering) samt den som vi kan förmoda är den största; Övriga indirekta utsläpp i värdekedjan (som hyresgäster abonnemang, avfall, resor – där evenemangens påverkan kommer in). Till detta kommer SGAF att fortsätta att göra rimlighetsanalyser för att se vad det faktiskt finns en reell påverkan samt hur vi kan hitta data tillsammans med arenaoperatören. Bland annat kommer SGAF behöva beskriva målkonflikter och resonera kring utsläpp vid evenemang/arenor i förhållande till de sociala delarna (kultur, sociala styrkan med arbetstillfällen i evenemang/besöksnäring osv), för att kunna ge en fullödlig bild. Därutöver har SGAF tillsammans med Stadshus AB sett att det finns goda möjligheter att samarbeta kring rapportering med vissa andra dotterbolag som har verksamhet som är uppbyggd på motsvarande sätt, bl.a. S:t Erik Markutveckling, Mässfastigheter och Hamnen. Med hjälp av de andra bolagen har SGAF sett goda möjligheter att kunna rapportera enligt CSRD-kraven.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Tillsammans med berörda nämnder undersöka möjligheten				 Undersöka möjligheten till nyttjande av gamla söderstadiontomten <b>Analys</b>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
att tillfälligt aktivera den gamla Söderstadiontomten, till exempel genom en tillfällig idrottsyta, i väntan på att byggandet på platsen kommer igång.				Efter genomfört Hockey-VM våren 2025 startade anpassningen av ytan med syfte att öka tillgänglighet gällande idrottsytor i Stockholm. Fastighetskontoret/Idrottsförvaltningen har därefter genomfört ett uppförande av en temporär idrottsyta på gamla söderstadiontomten.

## Övrigt