

A group of people are sitting around a wooden table in a meeting. A man with glasses and a beard is smiling and gesturing with his hand. A woman with long dark hair is also smiling and looking at him. Another man is visible in the foreground, looking towards the woman. There are papers, a tablet, and glasses on the table. The background is a brick wall.

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB Årsbokslut

Räkenskapsår 2025

10 februari 2026



Shape the future
with confidence



Till VD, ledning, styrelse och lekmannarevisorer

Vi har i denna rapport sammanfattat våra väsentliga iakttagelser från vår revision av Stockholm Globe Arena Fastigheter AB.

Vår revision är anpassad till företagets verksamhet och är primärt utformad för att vi ska kunna avge en revisionsberättelse avseende företagets årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Denna rapport är primärt avsedd för information till koncernrevisionsteamet, lekmannarevisorerna samt för VD/företagsledningen/styrelsen.

Med vänlig hälsning

Ernst & Young AB

Åsa Felton

Huvudansvarig revisor

■ Agenda

Innehållsförteckning

- 01 Sammanfattning
- 02 Revisionsrisker
- 03 Analys av resultat- och balansräkning
- 04 Väsentliga redovisnings- och revisionsfrågor
- 05 Nyheter

01

Sammanfattning



Sammanfattning

Genomfört arbete

Granskning av årsbokslutet

- ▶ Vi har genomfört vår granskning i enlighet med vår revisionsplan för räkenskapsår 2025. Revisionen har omfattat granskning av bolagets resultat- och balansräkning, samt styrelsens förvaltning.

Följande aktiviteter kvarstår:

- ▶ Inhämta uttalande från företagsledningen
- ▶ Granska slutlig version av årsredovisning
- ▶ Granska händelser efter balansdagen
- ▶ Avge revisionsberättelse

Slutsats

Preliminär slutsats

- ▶ Vi har i vår revision till dags datum inte noterat väsentliga avvikelser. Under förutsättning att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga fel och om inget ytterligare som kan påverka vårt uttalande kommer till vår kännedom vid slutförandet av revisionen är vår bedömning att vi kommer att kunna lämna en omodifierad (ren) revisionsberättelse.

	Tidplan	Dokumentation	Justeringar	Årsredovisning
Sammanfattande bedömning av årsbokslutet	●	●	●	●

- Omedelbara åtgärder behöver vidtas för att förbättra processen
- Processen kan förbättras
- Bedöms tillfredsställande

The background image shows a group of people sitting around a table in a meeting or workshop. A single, glowing incandescent lightbulb hangs from the ceiling, casting a warm light. The scene is slightly blurred, focusing attention on the lightbulb and the text overlays. The overall atmosphere is professional and collaborative.

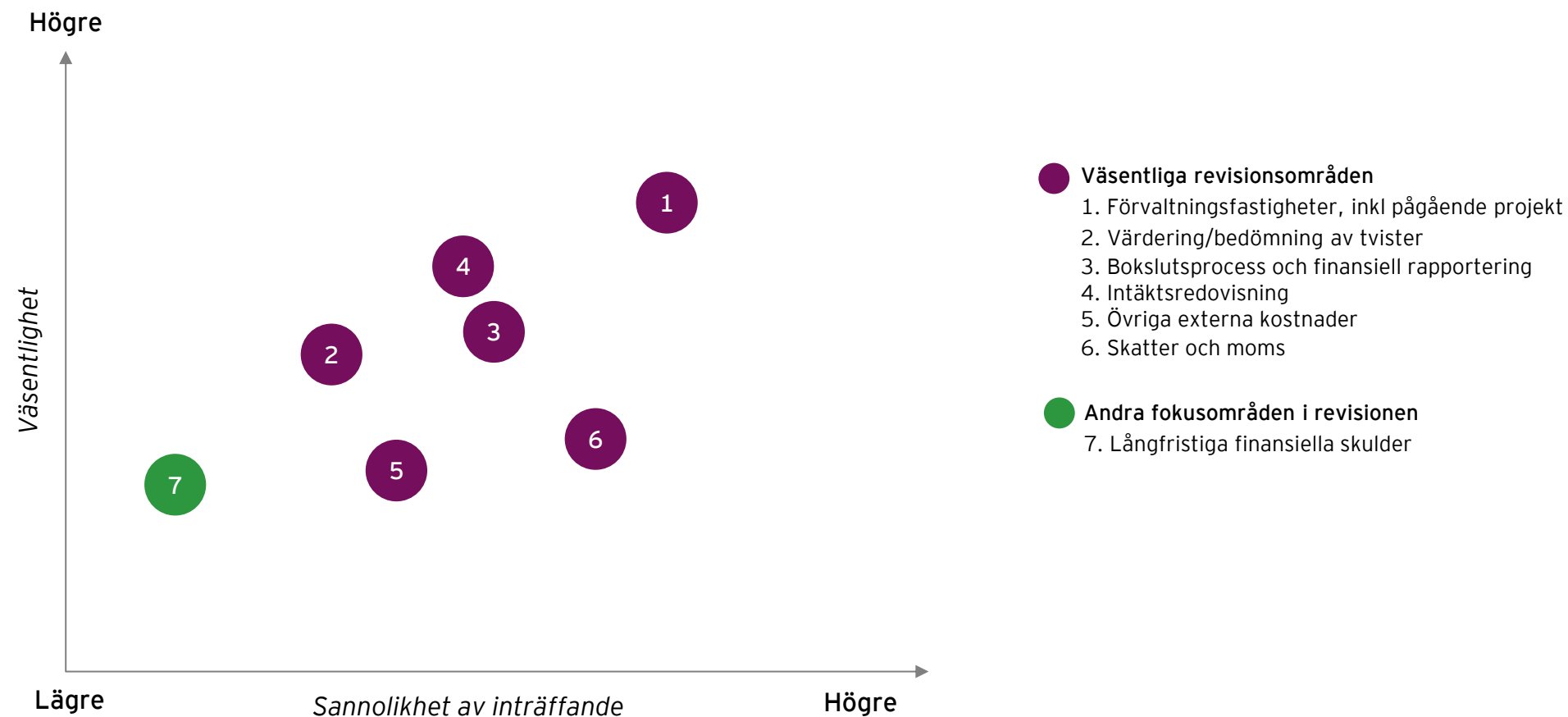
02

Revisionsrisiker

Revisionsrisker och fokusområden

Riskbedömning

Vi har uppdaterat vår förståelse för väsentliga risker och fokusområden. Vår bedömning av risker och fokusområden är oförändrad jämfört med vår revisionsplanering.



03

Analys av resultat- och
balansräkning



Resultaträkning

Område	2025-12-31	2024-12-31	Skillnad i tkr	Skillnad %
Intäkter	120 140	74 247	45 893	62%
Driftskostnader	-13 533	-16 311	-2 779	-17%
Reparations- och underhållskostnader	-46 667	-38 786	7 882	20%
Driftnetto	59 940	19 150	40 790	213%
Personalkostnader och administrationskostnader	-38 298	-69 406	-31 109	-45%
Av- och nedskrivningar	-110 648	-78 635	31 013	41%
Rörelseresultat	-89 006	-128 891	39 886	31%
Resultat från finansiella poster	-80 129	-73 030	-7 099	-10%
Årets resultat innan koncernbidrag och skatt	-169 134	-201 922	32 878	16%

Resultaträkning

Område	Iakttagelser och kommentarer
Intäkter	Intäkterna uppgår till 120,1 mkr (74,2 mkr) och har ökat med 45,9 mkr eller 62% jämfört med föregående år. Hyresintäkterna uppgår till 100,4 mkr (60,4 mkr) och har ökat med 40 mkr eller 66 %. Övriga intäkter uppgår till 19,7 (13,8) och har ökat med 6 mkr eller +43%. De ökade hyresintäkterna beror på att Avicii Arena har öppnat efter slutförandet av moderniseringsprojektet i januari.
Driftskostnader	Driftkostnader uppgår till - 13,5 mkr (-16,3 mkr) vilket är en minskning med -2,8 mkr eller -17%. Utfallet är dock 2,1 mkr högre än budget, vilket främst beror på att bolaget har erhållit ökade kostnader som dock vidarefakturerats och sedan gett upphov till en motsvarande intäkt.
Reparations- och underhållskostnader	Kostnader för reparation och underhåll uppgår till -46,7 mkr (-38,8 mkr) och har ökat med +7,9 mkr eller 20% jämfört med föregående år. Utfall är 7 mkr högre jämfört med budget. Ökningen består främst av planerat underhåll som ökat under året.
Avskrivningar	Avskrivningar uppgår till -110,6 mkr (-78,6 mkr) vilket är en ökning med 31 mkr eller 41%. Avskrivningsunderlaget för byggnader har ökat med 978 mkr under året, vilket till övervägande del avser moderniseringsprojektet av Avicii Arena.
Personalkostnader/ Administrationskostnader	Personal- och administrationskostnader uppgår till -38,3 mkr (-69,4 mkr) vilket är en minskning med 31 mkr eller 45%. Föregående år inkluderar posten en kostnad om 30 mkr hänförlig till lämnad ersättning till Stockholm Live då hyresgästen inte haft tillgång till Avicii Arena under renoveringen 2024. Kostnad hänförlig till tvist mot Unisport finns även tagen här på 3,6 mkr, se ytterligare i avsnitt Tvister.
Resultat från finansiella poster	Finansnettot uppgår till -90 mkr (-73 mkr) vilket är en ökning med 7,1 mkr eller +10% och förklaras främst av ökad upplåning på koncernkontot. Samtliga räntekostnader avser koncernintern ränta till Stockholm Stadshus AB.

Balansräkning

Område	2025-12-31	2024-12-31	Skillnad tkr	Skillnad %
Materiella anläggningstillgångar	3 895 760	3 932 513	-36 753	-1%
Finansiella anläggningstillgångar	30 239	32 609	-2 370	-7%
Omsättningstillgångar	219 267	288 320	-69 053	-24%
Summa tillgångar	4 145 266	4 253 442	-108 176	-3%
Eget kapital	-959 156	-969 731	-10 575	-1%
Avsättningar	-169 769	-165 118	4 651	3%
Långfristiga skulder	-2 971 469	-2 880 187	91 282	3%
Kortfristiga skulder	-17 801	-181 330	-163 529	-90%
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-26 267	-57 076	-30 809	-54%
Summa skulder och eget kapital	-4 145 266	-4 253 442	-108 176	-3%

Balansräkning

Område	Iakttagelser och kommentarer
Byggnader och mark/ Materiella anläggningstillgångar	Förvaltningsfastigheter uppgår till 3 895,8 mkr (2 682,9 mkr). Förändringen sedan föregående år om +45% avser ett netto av periodens avskrivningar och aktiveringar. Aktiveringar beror främst på att moderniseringsprojektet har slutförts.
Pågående projekt/ Materiella anläggningstillgångar	Pågående projekt uppgår per balansdagen till 11,9 mkr (916,3 mkr). Nedlagda investeringar under året uppgår till 73,3 mkr, samtidigt som 977 mkr har aktiverats avseende färdigställda projekt vilket till övervägande del avser moderniseringsprojektet avseende Avicii Arena.
Maskiner och inventarier/ Materiella anläggningstillgångar	Maskiner och Inventarier uppgår till 668,3 mkr (333,4 mkr). Förändringen sedan föregående år, om +334,9 mkr eller +100%, är ett netto av årets avskrivningar och aktiveringar. Aktiveringar beror främst på att moderniseringsprojektet har slutförts.
Finansiella anläggningstillgångar	Finansiella anläggningstillgångar uppgår till 30,2 mkr (32,6 mkr). Förändringen sedan föregående år om -2,4 mkr förklaras främst av minskad uppskjuten skattefordran till följd av minskat skattemässigt underskott.
Omsättningstillgångar	Omsättningstillgångar uppgår till 219,3 mkr (288,3 mkr). Förändringen sedan 2024-12-31, en minskning om -69 mkr eller -21% avser främst minskad fordran mot koncernföretag efter minskat erhållet koncernbidrag, årets koncernbidrag uppgår till 169 mkr , att jämföra med 202 mkr föregående år. Bolaget har en momsfordran på 9,5 mkr (23,9) som redovisas som omsättningstillgång likt föregående år.
Eget kapital	Eget kapital uppgår till -959,2 mkr (-969,9 mkr). Förändringen sedan 2024-12-31, en minskning om -10,6 mkr förklaras i sin helhet av årets resultat.
Avsättningar	Avsättningar uppgår till -169,8 mkr (-165,1 mkr) varav 153,9 mkr (145,9) avser uppskjuten skatteskuld. Förändringen sedan 2024-12-31, en ökning om 4,7 mkr eller 3%, är ett netto främst av att man nyttjat 3,6 mkr av tidigare avsättning avseende färdigställande av Tele2Arena, att uppskjuten skatteskuld har ökat med ca 8 mkr som följd av ökade temporära skillnader, samt mindre ökning i pensionsavsättning.
Långfristiga skulder	Långfristiga skulder uppgår till -2 971,5 mkr (-2 880,2 mkr). Förändringen sedan 2024-12-31 om +3% förklaras av netto minskat nyttjande av checkräkningskrediten mot Stockholm Stad. Kreditlimit uppgår till 3 300 mkr.
Kortfristiga skulder	Kortfristiga skulder uppgår till -17,8 mkr (-181,3 mkr). Förändringen sedan 2024-12-31, en minskning om 163,5 mkr eller -54% förklaras av det föregående fanns leverantörsskulder hänförliga till pågående projekt (Avicii Arena).
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter uppgår till -26,2 mkr (-57,2 mkr). Förändringen sedan 2024-12-31, en minskning om -30,8 mkr eller -54%, avser främst att minskning av upplupen kostnad hänförligt till pågående projekt (Avicii Arena).

04

Väsentliga redovisnings-
och revisionsfrågor

HIDE SLIDE

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslut

Område	Iakttagelse och kommentar
Framtida försäljning byggrätter	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Byggrättsintäkterna i Tele2 arena-projektet, namnändrat till 3Arena per 2025-01-01, utgör liksom tidigare en betydande osäkerhetsfaktor. Det rådande marknadsläget påverkar det uppskattade marknadsvärdet på de byggrätter som avses försälas, och som är en viktig del av finansieringen i projektet. Dessa byggrätter består av Norra byggrätten (tomterna för Söderstadion och Hovet) och Södra byggrätten. ▶ Norra byggrätten ska främst användas för att bygga kontor och bostäder. Södra byggrätten ska användas främst för att bygga kontor. ▶ Värdet på de båda byggrätterna beror på typ av byggrätt som beslutas, antalet våningar som får byggas, fördelning kontor/bostäder etc. Enligt aktuell värdering föreligger inte värdenedgång i bolagets byggrätter, tvärtom indikerar marknadshändelser på att värdet med marginal kan försvaras. ▶ Den Södra Byggrätten planeras att säljas till Exploateringskontoret och beslut om detta har fattats av kommunfullmäktige hösten år 2025. Avtal om försäljningen kommer att upprättas när fastighetsdelning från Stockholm Grishuvudet 2 är klar. Planen är att det sker under T1 2026 med slutligt frånträde under år 2026. Vi kommer att fortsätta följa upp status och utfall. ▶ Enligt företagsledningen har bolaget inte rådighet över utvecklingen av Norra byggrätten eller tidpunkt för försäljningen av den. Tidpunkten för försäljning av den norra byggrätten är ännu inte fastställd då det i budget för 2026 beslutats om ny utredning avseende området. Förskjutningar i tidplanen för försäljningarna påverkar bolagets resultaträkning de närmaste åren i form av räntekostnader. Uppskattningsvis innebär en förskjutning i tiden av försäljning av byggrätterna ökade räntekostnader om ca 90 mkr årligen med rådande snittränta (ca 3%) men dessa ökar givetvis i ett läge där koncernens snittränta stiger, beroende på ränteläget. Dock räknar Stockholm Stad, enligt företagsledningen, med att SGAF kommer att erhålla ersättning från försäljningarna av byggrätterna minst motsvarande de kalkylerade värdena på byggrätterna som fanns i kalkylen för Tele2 Arena-projektet, det vill säga 1 250 mkr. Vi gör ingen annan bedömning. ▶ Bolaget genomförde en markanvisningstävling år 2017 gällande den norra byggrätten som vanns av Castellum, Åke Sundvall och Wallenstam. Under 2023 tecknades ett samverkansavtal med parterna med syfte att signera ett markanvisningsavtal. Under hösten 2025 justerades bolagets uppdrag gällande den norra byggrätten vilket speglas i budget 2026. Detta omtag gäller att se över utvecklingsmöjligheter för Globenområdet norra delar, med fokus på stadsutveckling samt framtida lösningar för evenemang och idrott. ▶ Vid vår granskning har, liksom tidigare år, konstaterats att Globen-arenan har fortsatt negativ lönsamhet, vilket i sig indikerar nedskrivningsbehov. I enlighet med vår slutsats från tidigare år anser vi det dock möjligt att argumentera för att ägaren, Stockholms Stadshus AB, årligen täcker upp underskottet samt att samhälleliga positiva effekter bör beaktas. Framförallt bör vid en bedömning beaktas vilket värdet skulle vara vid en alternativ användning av arenan, t ex för exploatering av marken för bostadsändamål. Utifrån detta resonemang har vi ansett att det redovisade värdet på fastigheterna kan försvaras utan nedskrivning. ▶ Det är av stor vikt att en fortsatt dokumenterad uppföljning och bedömning löpande görs avseende hyresintäkterna från arenorna, dels för säkerställande av intäkterna, dels som grund till värdering och nedskrivningsprövning av värdet på fastigheterna. Vi rekommenderar även, likt tidigare, att bolaget tillser att utvärdering avseende hyresgästen Stockholm Live rutiner och ekonomiadministration fortsätter, för att säkerställa att rapportering och prognoser från hyresgästen är tillförlitliga.

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslut

Område	Iakttagelse och kommentar
Globen 2.0	<ul style="list-style-type: none">▶ Moderniseringsprojektet i Avicii Arena startade i januari 2024. Arenan stängdes helt den 10 januari 2024. Projektet innebär att Avicii Arena har hållits stängd under 2024 och evenemang hanterats i bolagets övriga arenor av arenahyresgästen.▶ Projektet har slutförts i början av 2025 och många evenemang har genomförts år 2025.▶ Budgetram som beslutades av kommunfullmäktige 2022-06-13 uppgick till 830 mkr och slutkostnad efter uppgörelse med NCC blev 896 mkr. Slutredovisning kommer att lämnas under våren 2026.▶ NCC har varit totalentreprenör i projektet. Det har varit ett projekt i samverkan med löpande räkning. I slutfas forcerades arbetet för att bli klart i tid. Byggekostnadsökningar (index) samt valutakursförändring har även inneburit högre kostnad jämfört med ursprunglig beräkning.
Extern värdering	<ul style="list-style-type: none">▶ Senaste externa marknadsvärdering av fastigheterna genomfördes per 2025-12-31, av Forum Fastighetsekonomi.▶ Marknadsvärdet på fastigheterna uppgår till 4 239 mkr (3 959 mkr) vilket överstiger det bokförda värdet som uppgår till 3 896 mkr.▶ Marknadsvärderingen synliggör att investeringarna i Avicii Arena har bidragit till ökat värde på arenan.<ul style="list-style-type: none">▶ Marknadsvärdet har ökat med 280 mkr sedan 2024-12-31.▶ Inget nedskrivningsbehov finns.

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslut

Område	Iakttagelse och kommentar
Skatter och avgifter	<ul style="list-style-type: none">▶ I samband med bolagets arbete med att lämna in inkomstdeklarationen för år 2024 noterades det ett fel i skatteberäkningen avseende ej avdragsgill ränta. Korrigering skedde i deklarationen till korrekt belopp. Bokslutet var redan signerat och rättelse i bokföringen avseende den uppskjutna skatten gjordes därför år 2025. Utgående redovisad uppskjuten skattefordran i balansräkningen är därmed korrigerad till rätt belopp.▶ Vi har i vår förvaltningsrevision genomfört granskningsåtgärder för att säkerställa att skatter och avgifter i allt väsentligt är korrekt redovisade, samt att skatter och avgifter redovisas och betalas i rätt tid till Skatteverket.▶ Vår bedömning är att skatter och avgifter i allt väsentligt är rimliga och har betalats i rätt tid under året.
Twist Unisport Sverige AB	<ul style="list-style-type: none">▶ Bolaget har haft en tvist med leverantören av konstgräset i Tele2 Arena, Unisport. I december 2025 beslutades om en förlikning mellan parterna där SGAF AB betalade 900 tkr exkl moms. Detta innebar en total resultateffekt 2025 med 3,6 mkr i kostnad. Betalning av slutbelopp har genomförts i januari år 2026.
Slutkostnad Tele2 arena	<ul style="list-style-type: none">▶ Slutkostnad Tele2 arena: Avsättning från överenskommelsen med Peab avseende kostnader för kvarstående åtgärder i Tele2 arena uppgick till årets början till 3,6 mkr. Slutliga kostnader om 2,5 mkr har betalats under året. Resterande del av reserven på 1,1 mkr har upplösts och innebär en positiv resultateffekt år 2025.

Summering av noterade avvikelser

Avvikelser	Korrigering ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
Korrigerade avvikelser	
Faktiska, ej korrigerade avvikelser	5,5
Bedömda ej korrigerade avvikelser	0
Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt	0
<i>Skatteeffekt</i>	0
Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt	0

- I samband med bolagets arbete med att lämna in inkomstdeklarationen för år 2024 noterades det ett fel i skatteberäkningen avseende ej avdragsgill ränta. Korrigerig skedde i deklarationen till korrekt belopp. Bokslutet var redan signerat och rättelse i bokföringen avseende den uppskjutna skatten gjordes därför år 2025.

A background image showing a group of people in a professional setting. In the foreground, a person's hands are holding a tablet displaying a business dashboard with line and bar charts. The charts are labeled 'GROUP A' and 'GROUP B'. Other people are visible in the background, some holding documents or other devices. The image is partially covered by a dark blue overlay on the left side, which contains the number '05' and the word 'Nyheter'.

05

Nyheter

Nyheter och aktuell regelutveckling

Ändringar i Årsredovisningslagen

Ändring i Årsredovisningslagen med tillämpning för räkenskapsår som inleds efter 30 juni 2024 (räkenskapsåret 2025).

I årsredovisningens sista sida ska datum anges då styrelsen har tagit ett beslut om den, utöver ledamöternas digitala underskrift.

Övriga uppdateringar:

- Hållbarhetsrapportering (kap 6, 7, 8)
- Uppställning eget kapital (bilaga 1)
- Presentation av förändring av eget kapital (6:2)
- Datering av årsredovisningen (2:7)
- Fond för verkligt värde i juridisk person (4:14d)
- Upplysning om förändring i fördelning av kvinnor och män bland styrelseledamöter (5:38)
- Information om immateriella nyckelresurser (6.1b)
- Mångfaldhetspolicy (6:6)

Utveckling på redovisningsområdet

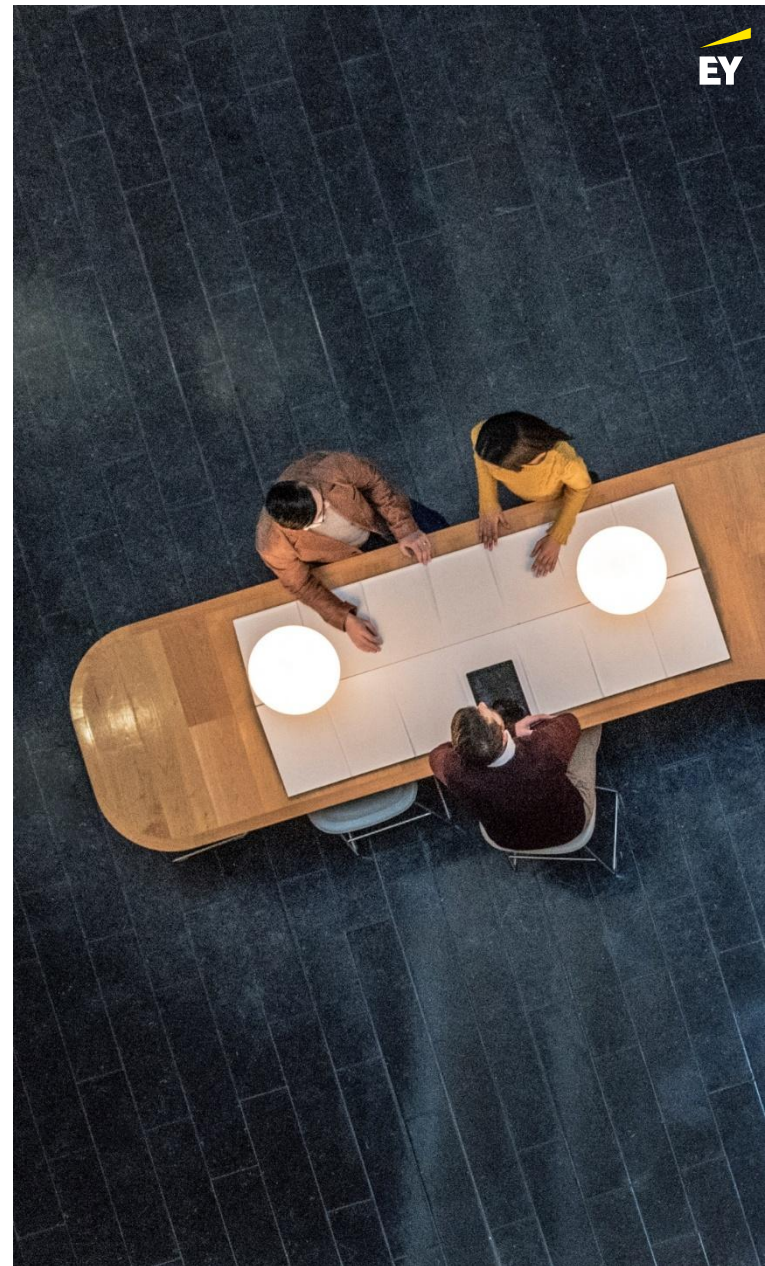
Bokföringsnämnden har under juni 2025 publicerat ändringar i K-regelverken, med tillämpning från och med räkenskapsår 2026. Det är få förändringar och kommer sannolikt inte påverka er.

Uppdateringar K2

- Fler företag som inte längre får tillämpa regelverket.
- Höjt belopp avseende utgifter som ej behöver periodiseras till 7 TSEK.
- Förtydligande kring hur händelser efter balansdagen ska beaktas inom de finansiella rapporterna.
- Rättelse av fel får hanteras genom omräkning av ingående balans.
- Tidpunkt för redovisning av aktieägartillskott behöver utfästelse ha lämnats på balansdagen för att redovisning ska få ske.

Uppdateringar K3

- Tilläggsköpeskilling vid rörelseförvärv där justering görs till följd av händelser efter förvärvstidpunkten ska detta redovisas inom koncernresultaträkningen.
- Jämförelsetal behöver ej lämnas i not om disposition av vinst eller förlust.



EY | Building a better working world

På EY arbetar vi varje dag för att uppfylla vårt syfte Building a better working world. Vi skapar värde för kunder, medarbetare, samhälle och världen i stort, samtidigt som vi bygger förtroende på finansmarknaderna.

Med stöd av data, AI och annan avancerad teknik hjälper vi våra kunder att hitta lösningar på dagens och morgondagens mest angelägna frågor.

Vi arbetar med ett brett utbud av tjänster inom revision, redovisning, affärsrådgivning, skatt, strategi och transaktioner. Genom att dra nytta av branschinsikter, ett globalt nätverk och samarbete inom olika ekosystem kan vi erbjuda tjänster i fler än 150 länder.

All in to shape the future with confidence.

EY syftar på den globala organisationen och kan referera till ett eller flera av medlemsföretagen inom Ernst & Young Global Limited som vart och ett är en separat juridisk enhet. Ernst & Young Global Limited, ett bolag registrerat i Storbritannien, tillhandahåller inte tjänster till kunder. Information om hur EY samlar och använder persondata och en beskrivning av vilka rättigheter individer har enligt dataskyddslagen finns på ey.com/privacy. Medlemsföretag inom EY tillhandahåller inte juridiska tjänster där det inte är förenligt med lokal lagstiftning. För mer information om vår organisation, besök gärna ey.com/se

© 2026 Ernst & Young AB.
All Rights Reserved.

