

Handläggare
Anders Ranefall, 0850835352

Till
Styrelsen

Budget 2023 med inriktning för 2024-2025 och investeringar till och med 2027

Förslag till beslut

Styrelsen för SGA Fastigheter AB beslutar

att godkänna budget 2023 med inriktning för 2024-2025, samt investeringar 2023-2027

Ärendet

Vd föreslår i enlighet med nedan underlag för budget 2023 med inriktning för 2024-2025, samt investeringar 2023-2027.

Sammanfattning av det ekonomiska utfallet under perioden:

Resultat (koncernen)	Utfall 2021	Budget 2022	Budget 2023	Inriktning 2024	Inriktning 2025		
Resultat före skatt och boksluts-dispositioner (mnkr)	-145,1	-100,2	-100,8	-99,0	-93,4		
Investeringar (koncernen)	Utfall 2021	Budget 2022	Budget 2023	Inriktning 2024	Inriktning 2025	Inriktning 2026	Inriktning 2027
Mnkr	28,0	27,7	19,0	26,6	4,0	4,0	4,0

Sammanfattande kommentar

SGA Fastigheter är moderbolag i koncernen Stockholm Globe Arena Fastigheter AB där Arenan 9 Norra Fastigheten AB och Stockholm Entertainment District AB samt dess dotterbolag Södra

SGA Fastigheter AB

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

Adress

Arenatorget 1
Box 100 26
121 26 Stockholm-Globen

Byggrätten Globen AB ingår. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar stadens arenafastigheter i Globenområdet; Tele2 Arena, Avicii Arena inklusive SkyView, Annexet och Hovet samt nöjesdestinationen Tolv Stockholm. Dessutom äger bolaget mark norr om Ericsson Globe (norra byggrätten) och söder om Tele2 Arena (södra byggrätten).

Bolagets utveckling under de närmaste åren kommer att domineras av:

- Fortsatt verksamhetsutveckling där organisation, arbetssätt, processer och systemstöd inklusive IT-säkerheten står i fokus.
- Färdigställande av underhållsarbete för Avicii Arena där både investeringar och underhåll genomförs.
- Moderniseringsprojektet Avicii Arena.
- Det fortsatta arbetet med bolagets fyra byggrätter.

Analys av bolagets verksamhet

Bolagets budget 2023 är -100,8 mnkr.

Inriktning 2024 -99,0 mnkr.

Inriktning 2025 -93,4 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.

När detta skrivs är vi fortfarande påverkade av Coronakrisen. En betydande del av evenemangsverksamheten i våra arenor under 2022 är inställda eller framflyttade och bedömningen är att 2022 kommer bli ett år där vi inte har möjlighet att nå uppsatt resultatmål. Bedömningen är att 2023 kan bli ett bra evenemangsår, förutsatt att yttre faktorer såsom pandemier eller oroligt världsläge inte förändrar bilden. I denna treårsplan budgeterar vi efter ett normalår, det vill säga ordinarie verksamhet och ett genomsnittligt evenemangsår.

2022-03-01 startade det konsoliderade hyresavtalet mellan bolaget och arenaoperatören, som ersatte de två olika hyresavtal som tidigare gällde. Det nya hyresavtalet har en positiv inverkan på vårt finansiella resultat. Genom att konsolidera befintliga avtal och skapa detta nya hyresavtal har parterna även skapat möjligheter för bolagen att kunna fokusera på sina respektive kärnverksamheter, vilket ska gynna Stockholms stads evenemangs- och besöksnäring.

Turistattraktionen Skyview har drabbats hårt under pandemin, men bedömningen är att verksamheten har goda möjligheter att återgå till mer normal verksamhet och högre besökarantal. För vår verksamhet i Tolv Stockholm är bedömningen att 2023 kan bli ett bra år. En återgång till mer evenemang i Globenområdet har en mycket positiv inverkan på restaurang- och nöjesverksamheten i Tolv Stockholm.

Arbetet med planering av moderniseringen Avicii Arena har fortsatt under 2021 och 2022. Bolaget har prioriterat att säkerställa förutsättningar för genomförandet, att vi uppnår rätt

lösningar för arenans framtid, tidplan och att beslutad ekonomisk ram beaktas. Ett genomförandebeslut har antagits i SGAF:s styrelse den 10 mars 2022 och planeras att antas i kommunfullmäktige i maj 2022. Tillsammans med en underjordisk träningsrink, där Hovet står idag, och en ny entré till Annexet kan arenan framtidssäkras för att bland annat kunna möta stadens ambitioner om att genomföra internationella mästerskap.

Efter dialog med Stockholms Stadshus AB kommer Bolaget lämna in en reviderad treårsplan senast den 12 augusti 2022, där beslutade investeringsvolymerna för modernisering Avicii Arena är medtagna samt intäktpåverkan av intentionsavtal beaktas. Med stor sannolikhet kommer även avskrivningar och räntekostnader för år 2024 samt 2025 justeras i den reviderade treårsplanen till följd av beslutet gällande modernisering.

Eftersom osäkerheten är stor gällande när försäljningen av den norra byggrätten sker så finns ingen resultateffekt av detta medtagen i Budget 2023 med inriktning 2024-2025.

Arbetet med kommande avyttring av den södra byggrätten fortsätter. Frågan bevakas även i det pågående arbetet med utvecklingen av Slakthusområdet. I nu framlagd budget för 2023 med inriktning 2024-2025 är en försäljning inte medräknad till följd av ovanstående utredningsarbete.

Bolaget har nyttjat situationen under pandemin, där arenorna har stått tomma i större utsträckning än tidigare, med att genomföra åtgärder. Avsevärt mycket mer investeringar och underhållsåtgärder, än tidigare planerat, är genomfört där åtgärder som ventilation, toaletter, golv och ytskikt är genomfört i främst Avicii Arena. Detta leder till att på sikt kommer våra underhållskostnader att sjunka, vilket även speglas i denna treårsplan.

De resultatmässiga kostnaderna för planerat underhåll beräknas till:

19,3 mnkr för 2023.

14,3 mnkr för 2024.

11,0 mnkr för 2025.

Investeringar som planeras att genomföras under perioden kan kopplas till främst reinvesteringar i Avicii Arena. Dessa består bland färdigställande av moderna toalettgrupper, energieffektiva belysningsåtgärder och utbyte av golv i publika ytor. Bolaget kommer, enligt ovan beskrivet, att efter planerat beslut i kommunfullmäktige revidera inskickad treårsplan och genomföra en ny rapportering. Detta tillvägagångsätt sker i samförstånd och dialog med ägare.

Bolagets totala investeringar (modernisering Avicii Arena inte medräknad) uppgår till:

19,0 mnkr för 2023

26,6 mnkr för 2024

4,0 mnkr för 2025

4,0 mnkr för 2026

4,0 mnkr för 2027

Analys utifrån kommunfullmäktiges inriktningsmål



1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i

SGA Fastigheter kommer att fortsätta att samverka med polisen och övriga aktörer i närområdet, som bland annat arenaoperatören Stockholm Live, samfällighetsföreningen med Corem/Klövern och Globe Hotel samt stadsdelsförvaltningen Enskede-Årsta-Vantör. Samverkan sker bland annat genom trygghetsinventering för att löpande se över vilka delar i området som behöver förbättras.



Under perioden 2023-2025 fortsätter arbetet med åtgärder för att öka tryggheten i området. Bland annat så fortsätter arbetet med att alla papperskorgar i området byts till ett bombsäkert utförande. Det ska även bli lättare att hitta i området, översiktskartor, digitala skyltar med mera uppgraderas.

Bolaget bidrar även i arbetet med Slakthusområdet gällande frågor kring hur flöden av besökare, såväl gående som bilburna, påverkar utformningen av lösningar kring gator och gångstråk och torg.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för ökad trygghet och säkerhet i arenaområdet och arenorna	 Fortsätta	Bolagets arbete fortsätter både internt och med externa parter i Globenområdet. Bolaget är en viktig part i områdets samfällighet och driver på gällande förbättringar för trygghet och säkerhet. Under perioden kommer ett flertal åtgärder genomföras i området.

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Delta i utvecklingen av Globenområdet och säkerställa arenornas fortsatta betydelse inom ramen för det övergripande arbetet med Söderstaden i samarbete med staden och med andra intressenter i området	 Fortsätta	Bolaget är en aktör som aktivt bistår avseende planeringen av det nya Slakthusområdet, en del av Söderstaden, för att kunna hjälpa exploaterings- och stadsbyggnadskontorens arbete med att skapa en ny stadsdel som kan leva i symbios med det befintliga arenaområdet. En del i Bolagets arbete, för att bidra till utvecklingen av Slakthusområdet, är att beskriva och förklara olika konsekvenser av att bebygga Slakthusområdet med nya tunnelbaneuppgångar intill Nordens största evenemangsområde. Här ingår en mängd aspekter avseende





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
		<p>trygghet, säkerhet, personflöden och antagonistiska hot som Bolaget, med hjälp av hyresgästen Stockholm Live, polisen och andra aktörer, hjälper exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret att analysera och förstå, i syfte att kunna skapa en god och säker stadsutveckling i området.</p> <p>SGAF har kontakt med säkerhetsavdelningen på SLK i de fall det föreligger behov att diskutera olika aspekter på säkerhet och trygghet i arenaområdet. Bolaget deltar även i Stadens interna samverkanskonferens för säkerhetsfrågor (SISS).</p>

2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangstad med en stark besöksnäring

Kommande modernisering av Avicii Arena kommer att öka besökarens upplevelse av arenarummet. Genom en moderniserad arena kan Globenområdet fortsätta att vara en viktig pusselbit i stadens kultur- och evenemangsambition.

Bolaget ska fortsätta att följa upp evenemangsverksamheten i arenorna. Genom en god insikt säkerställer vi ett fungerande evenemangsområde och tryggar även rätt ekonomisk redovisning från arenahyresgästen.

Genom ett deltagande i styrgrupp för utveckling av Söderstaden (Slakthusområdet) bidrar vi till att tillvarata bolagets och stadens intressen.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för att arenaområdet och arenorna har en hög tillgänglighet för olika grupper av besökare	 Fortsätta	<p>I samband med underhålls- och investeringsprojekt som genomförs i Avicii Arena säkerställs att tillgänglighet för olika besökskategorier är god. För kommande moderniseringsprojekt i Avicii Arena är hög tillgänglighet för olika grupper ett skallkrav.</p>
 Fortsätta att följa utvecklingen av nationella och internationella arenor och arbeta med utveckling av arenorna och arenaområdet för att bibehålla och stärka Globenarenornas attraktions- och konurranskraft	 Fortsätta	<p>Bolagets arbete inom ramen för Avicii Arenas kommande modernisering är av stor betydelse. Bolaget tillskaffar sig ökad kunskap om hur marknaden inom evenemangsunderhållning ser ut och vad framtiden har att erbjuda. Under 2020-2021 och dess pandemitider har bevakningen av nationell och internationell evenemangsverksamhet skett digitalt och Bolagets ledningsgrupp och VD i synnerhet har deltagit i olika sammankomster. Bolagets ambition är att i framtiden även kunna genomföra studiebesök för</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
		att öka kunskapen om evenemang både för arenor och andra fysiska platser.

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

Bolaget har under pandemiåren 2020 - 2022 genomfört stora underhållsåtgärder i främst Avicii Arena. En rad av dessa åtgärder har inneburit avsevärda energieffektiviseringar där exempelvis gammal belysning har bytts mot modern LED-teknik. För perioden 2023-2025 fortsätter insatser för en mer hållbar arena med färdigställande av belysningsåtgärder, moderna toalettgrupper, effektiv ventilation som exempel.

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 har infört det stadsövergripande systemet Kommers som verktyg för att få ännu bättre ordning på upphandlingar och avtal. Bolaget ser framåt att återvinning och återbruk av material från byggprojekt är område för fortsatt utveckling.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Fortsätta arbeta med energieffektivisering och förnyelsebar energi	 Fortsätta	Bolaget har ett stort fokus på energianvändningen i arenorna och söker lönsamma åtgärder som kan genomföras. Det är Bolagets arenahyresgäst som har energiabonnemangen och dess kostnad så SGAF som fastighetsägare söker win-win situationer som gagnar båda parter. Vidare planerar Bolaget att utöka befintlig solcellsanläggning på Tele2 Arena.

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser



Bolaget genomför såväl granskning av verksamhet, som ekonomisk granskning av arenahyresgästen. I och med det konsoliderade avtalet per 2022-03-01 kommer granskningen bli enklare och fokus kan ligga på respektive bolags kärnverksamheter. Bedömningen är att Bolaget kommer att öka dess intäkter till följd av det konsoliderade avtalet.

Bolaget har genomfört ett arbete med att systematisera och strukturera upphandlingsarbetet vilket nu ger resultat i nya ramavtal som sänker bolagets kostnader samt kvalitetssäkrar leveranser från leverantörer. Under kommande period kommer bolaget att arbeta med att utveckla uppföljning av avtal, för att säkerställa att upphandlade avtal håller måttet och att det levereras i enlighet med kravställan.

Det lyckade underhållsarbetet under 2020 och 2021 till följd av bättre tillgänglighet till arenorna har lett till att vårt underhållsbehov under kommande år sjunker.

Bolaget erhöll i januari 2021 beslut om planbesked gällande en utbyggnad av befintligt hotell. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att en utbyggnad av befintlig bebyggelse, för att skapa större yta för hotell och tillhörande verksamheter, kan prövas i detaljplan. Detta innebär att möjligheterna för SGA Fastigheter att sälja mark för detta ändamål har ökat. Emellertid är parterna ännu inte överens om pris för byggrätterna. Bolaget har genomfört värderingar samt har en dialog med exploateringskontoret och Stockholms Stadshus AB om fortsättningen.

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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Utveckla arenorna affärsmässigt med målet om en självfinansierad verksamhet	 Fortsätta	För den långsiktiga möjligheten att uppnå ett resultat i balans är avyttringarna av befintliga markinnehav helt avgörande. Bolaget jobbar vidare med de påverkingsbara delarna som innefattar både intäkter och kostnader. Det konsoliderade avtalet per 2022-03-01 kommer innebära bättre möjligheter för Bolaget att förbättra driftresultatet och möjligheterna att bedriva ett effektivt uppföljningsarbete förbättras avsevärt. Ambitionen är att vårt interna nyckeltal gällande påverkingsbart resultat ska vara positivt.

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna









Under 2022 har IT-relaterade frågor och dess säkerhet fått ett ökat fokus. Bolaget förstärker sin kompetens i området från sommaren 2022, i samverkan med några av de mindre bolagen i koncernen. Bedömningen är att för åren 2023-2025 kommer IT-säkerhet och arbete med digital sårbarhet att få en ökad betydelse.

Digitalisering och ett ökat användande av smarta hjälpmedel är viktiga parametrar för Bolaget och dess säkerhet behöver självfallet beaktas. Bolagets digitala utveckling har varit stor under pandemitider där exempelvis en mindre sårbarhet för personalomsättning föreligger då information numera lagras strukturerat och digitalt på samma ställe.

Bolaget fortsätter arbetet med förbättrade arbetssätt och processer kopplade till vårt fastighetssystem. Bolagets totala underhållsbehov finns numera inlagt i fastighetssystemet som bas för prioriteringar och planering. Denna information är viktig för att kunna ta rätt beslut för en effektiv användning av underhållsmedel.

Bolaget fortsätter sitt arbete med att effektivisera sin verksamhet och arbeta med fastighetsförvaltning. Fokus för organisationen är idag att genomföra tillsyn, skötsel, reparationer och underhåll av bolagets byggnader och mark, och inte som tidigare när dessa

områden nedprioriterats för ett evenemangsstödande arbetssätt. Bolaget arbetar nu med att inventera alla de risker och sårbarheter som finns i byggnaderna och alla dess olika installationer som kan skapa problem för den verksamhet som bedrivs i byggnaderna. Dessa risker analyseras och det upprättas handlingsplaner för hur de kan byggas bort eller minimeras, liksom att bolaget har handlingsplaner för att snabbt ta hand om problem om de ändå uppstår. Allt detta arbete kommer att leda till dels att byggnadernas driftsäkerhet ökar och behovet av resurser minskar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta tillsammans med Stockholms Stadshus AB, kommunstyrelsen, exploateringsnämnden med att utreda och utveckla bolagets befintliga markinnehav, så att avyttring kan genomföras	 Fortsätta	Arbetet med kommande avyttring av norra respektive södra byggrätten fortsätter i dialog med Stockholms Stadshus AB. Bolagets arbete gällande Tolv Stockholm samt eventuell utbyggnad och/eller försäljning utreds vidare. Utvecklingen av södra byggrätten respektive Tolv Stockholm är relaterade till Slakthusområdets fortsatta arbete där Bolaget är en aktör.
 Ha en långsiktig planering för att behålla, utveckla samt rekrytera verksamhetskritisk kompetens.	 Fortsätta	I ett mindre bolag likt SGAF är en bred kompetens positivt och att utbilda sig uppmuntras. Bolagets ambition är att varje medarbetare genomför totalt 5 utbildningsdagar per år för intern samt extern vidareutbildning. Bolaget värdesätter även gemensamma aktiviteter högt och har som mål i årlig uppföljning att minst 2 aktiviteter genomförs.
 Säkerställa att gemensamma arbetssätt, processer och systemstöd används	 Fortsätta	Bolaget har identifierat ett behov av ännu bättre struktur för de styrande dokumenten som gäller för SGAF. Det fortsatta arbetet avser bland annat modell för implementering och förvaltning av styrdokument för Bolaget. Vidare har Bolaget infört stadens modell för förvaltningsprocess för hanteringen av fastighetssystem och dess processer. Detta arbete fungerar även som modell för pågående arbete gällande förvaltningsetablering för ritnings- och dokumenthantering.
 Säkerställa att stadens inköp är kostnadseffektiva och konkurrensneutrala med rätt kvalitet utifrån verksamhetens behov	 Fortsätta	Bolagets införande av Kommers har inneburit ännu bättre ordning och reda. Ett systematiskt arbete med tecknande av ramavtal genomförs. Genomgång av aktuella och kommande upphandlingar genomförs månatligen för alla i Bolaget. SGAF genomför få direktupphandlingar och när så sker hanteras varje tillfälle strukturerat och affärsmässigt.

Mats Viker
Verkställande direktör

Bilaga

Ekonomisk sammanställning, förslag till budget 2023 och inriktning för 2024 och 2025

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Mats Viker, Verkställande direktör	2022-04-04