



**STOCKHOLMS
STADSHUS AB**
En del av Stockholms stad

Sid. 1 (20)
2022-05-19

Utfallsrapport Tertianal 1 2022

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
Bolagets uppgift	5
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla	5
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort	5
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i	6
1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige	8
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet	8
1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande	8
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	8
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv	8
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov	9
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet	9
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring.....	10
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	10
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	14
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser	14
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	16

Sammanfattande kommentar

Analys av ekonomisk utveckling

Bolagsnivå

Budgetmässigt har bolaget planerat för ett normalår 2022 och att hantera utfall och prognos efter hur situationen med Covid-19 fortlöper. Bolaget bedömning är att utvecklingen av både evenemangsverksamheten och verksamheten i Tolv Stockholm kommer påverkas 2022, dock i olika grad. Under respektive rubrik nedan utvecklas resonemanget.

Den 28 februari 2022 upphörde de två olika hyresavtalen gentemot arenaoperatören och ett nytt konsoliderat hyresavtal trädde i kraft den 1 mars 2022. Detta avtal innebär bättre möjligheter för SGAF att bedöma framtida intäkter samt i förlängningen också högre intäkter.

Tolv Stockholm

Hyresgästerna på Tolv Stockholm, som driver restauranger samt nattklubb är beroende av tillströmning av publik till arenorna. När restriktionerna togs bort per den 9 februari innebar det möjlighet till normal verksamhet. Dock är startsträckan för evenemangsverksamheten i arenaområdet betydande vilket innebär att verksamheten på Tolv Stockholm har svårt att nå normal publiktillströmning under första halvåret 2022.

Bolaget räknar med hyresintäkter enligt kontrakt och har ingen avsikt att ge hyreslättnader under 2022.

Bolagets utfall för hyresinbetalningar inklusive tillägg förr T1 2022 för Tolv Stockholm är i paritet med budget på 9,6 MSEK.

Tele2 Arena

Verksamheten för arenaoperatören påverkas under 2022 beroende på effekter av Covid-19. Startsträcka för att genomföra större evenemang såsom konserter eller företagsevent föreligger vilket leder till att färre liknande evenemang kommer att genomföras under 2022. Fotbollsallsvenskans matcher för Djurgården och Hammarby kommer att genomföras enligt plan på Tele2 Arena. Våren 2022 har inneburit bra publiktillströmning vilket gynnar bolagets intäkter.

Bolaget utfall för T1 2022 gällande Tele2 Arena uppgår till 8,7 MSEK, att jämföra med budgeterade 10 MSEK.

Avicii Arena (Globen) - Hovet - Annexet

När restriktionerna upphörde den 9 februari 2022 innebar det bättre möjligheter att bedriva normal verksamhet för arenaoperatören. Under våren 2022 har ett antal större evenemang genomförts men även för dessa arenor finns en startsträcka gällande att genomföra evenemang. Det var först i april som verksamheten med konserter och andra evenemang drog igång på allvar. För ishockeyn slutade båda klubbarnas säsong snabbt med bara ett fåtal play-off-matcher. Utfallet för perioden är cirka 0,5 MSEK sämre än budgeterad nivå.

Skyview

Skyview blev hårt drabbat 2021 och besökarantalet blev mycket lågt. För 2022 planeras för en återgång mot det normala. Sommarmånaderna är vanligtvis den bästa perioden besökarmässigt under året. Besökartillströmningen till Stockholm 2022 har stor påverkan på bolagets intäkter gällande Skyview.

Övriga intäkter

Bolaget har en del intäkter från uthyrning mark och ytparkering. Dessa intäkter förväntas ge resultat efter plan.

Vidarefakturerering av tjänster utförda åt hyresgäst minskar i förhållande till åren innan pandemin. Färre evenemangsrelaterade tjänster utförs som en effekt av SGAFs så kallade "förtydligade inriktning", där

bolaget arbetat för att få ett större internt fokus på fastighetsförvaltning, och mindre på att utföra arbete i samband med evenemang, som ligger utanför SGAF:s uppdrag. Bolagets personal genomför mer fastighetsförvaltande arbete i byggnaderna som annars leder till högre framtida underhållsbehov samt arbete som normalt sett köps av underleverantörer.

Sammanfattning intäkter:

Bolagets totala intäkter för T1 uppgår till 20,1 MSEK att jämföra med budget för T1 2022 som uppgår till 23,3 MSEK. Differensen består till största del på lägre intäkter än den lagda normalårsbudgeten gällande arenahyresgästens hyresdel.

För 2022 som helhet ger gällande prognos indikation på att bolaget inte riktigt når det budgeterade resultatet som baseras på ett normalår. Bolagets budget för helår uppgår intäktsmässigt till 70,0 MSEK. Bolagets prognos 1 för 2022 uppgår till 67,5 MSEK

Kostnader

Bolaget fortsätter arbeta med de underhållsplaner som bolaget har budgeterat för 2022. Kostnaderna består bland annat av åtgärder kopplat till upprustning av Avicii Arena. Dessa budgeterade och planerade åtgärder i verksamhet ger ett utfall för perioden på 6,5 MSEK att jämföra med budget för perioden på 9,5 MSEK.

Utfallet för Bolagets kostnader för drift och skötsel är i paritet med budgeterad nivå.

Bolagets administrativa kostnader är 2,0 MSEK lägre än budget.

Personalkostnaderna är cirka 1 MSEK högre än budgeterat. 0,6 MSEK av detta överdrag beror främst på en oförutsedd pensionskostnad för tidigare VD.

Övrigt som påverkar Bolagets resultat är kostnader för avskrivningar samt räntekostnader. Kostnaderna för avskrivningar ökar med 1,4 MSEK i perioden till följd av att fler projekt är invärderat än budgeterat.

Räntekostnaderna överstiger budgeterad kostnad med 0,2 MSEK och indikationerna pekar mot högre räntor för resterande del av 2022. Prognosen för räntekostnader är i dagsläget svårbedömd.

Sammanfattning totalt resultat:

Periodens budget 2022 före bokslutsdispositioner och skatt är -33,4 MSEK. Bolagets resultat för perioden hamnar på -33,9 MSEK.

Bolagets totala budget för 2022 visar på ett resultat på -100,1 MSEK. Bolaget lämnar nu Prognos 1 för helår på -102,5 MSEK. Skillnaderna består främsta av något lägre intäkter än ett normalår samt ökade kostnader för avskrivningar och räntor.

Kommentar projekt:

Bolaget har en investeringsbudget för 2022 på totalt 28 MSEK främst bestående av olika ersättningsinvesteringar i våra arenor. Utfallet för perioden är 17,0 MSEK. I utfallet finns en post gällande hantering av Storkök Tele2 Arena till följd av lösen leasingåtagande på 5,7 MSEK.

Under sommaren 2021 avslutades upphandlingen för den del av moderniseringen som rör arenarummet och nedskälningen i Avicii Arena. Ett team bestående av ett projektledningsföretag, Legends, en arkitektfirma, HOK, och en konstruktör, SBP, som alla har en lång referenslista med arena- och stadiumprojekt samt mycket goda vitsord handlades upp. De har dessutom knutit till sig internationella konsulter från bland annat Ramböll och AFRY för att kunna skapa en helhetslösning. Arbetet att säkerställa rätt lösningar till rätt kostnad har pågått under hösten 2021 samt våren 2022. Bolagets styrelse tog beslut om genomförande av moderniseringsprojektet per 2022-03-10 och koncernstyrelsens beslut togs 2022-05-09. Ambitionen är att ett genomförandebeslut kan föreläggas i kommunfullmäktige per 2022-06-13. Under perioden har 11,2 MSEK upparbetats mot gällande inriktningsbeslut.

Arbetet med kommande avyttring av den södra byggrätten har fortsatt. Frågan bevakas även i det pågående

arbetet med utvecklingen av Slakthusområdet, det nya området Söderstaden. Diskussioner pågår, med stöd av exploateringskontoret, med konsortiet som 2017 vann markanvisningstävlingen för del av Arenan 9, avseende ett markanvisningsavtal för denna del.

Bolagets uppgift

Bolagets uppgift är att tillhandahålla och utveckla ändamålsenliga lokaler och anläggningar för evenemangsverksamhet av god kvalitet. Bolaget arbetar kostnadseffektivt och planerande med drift, skötsel, underhåll och investeringar av våra byggnader och mark.

Under 2022 fortsätter arbetet med att utveckla Bolagets processer och arbetssätt. Detta arbete kombineras med ett ökat fokus på driftsäkerhet och att identifiera sårbarheter i våra system.

Arbetet med modernisering av Avicii Arena fortsätter. Genomförandebeslut i kommunfullmäktige planeras till 2022-06-13.



1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla




1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort

Bolaget har ett samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen och ingår i stadens integrationspakt. Då bolaget är tämligen litet så prioriteras ett område i taget för att skapa goda förutsättningar för ett långsiktigt arbete och engagemang bland bolagets anställda. Bolaget planerar för att kunna erbjuda en plats för en Stockholmsjobbare under hösten 2022.

Bolagets årsmål för 2022 är att ta emot 6 feriejobbare genom stadens försorg. Planeringsarbetet pågår för att på ett bra sätt ta emot dessa feriejobbare.

Vidare prioriterar Bolaget stadens arbete med nyanlända genom satsningen Stockholmsmentor. I gällande omgång 2021/2022 är 5 personer av Bolagets anställda verksamma i detta program. I övrigt har Bolaget och arbetsmarknadsförvaltningen kontakt för att se till att förvaltningen får kontakt med upphandlade leverantörer i samband med den dialogklausul som finns med SGAF:s alla upphandlingar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb Analys	0 st	0 st	
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys Bolaget kunde ej ta emot feriejobbare sommaren 2021 på grund av Covid. Glädjande nog kunde vi ta emot 4 st feriejobbare under höstlovet på ett coronasäkert sätt. För 2022 kommer bolaget ta emot 6 st feriejobbare under	0	6 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	sommarperioden.			
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar Analys	0	0 st	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys	0	1 st	
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi Analys	0 st	6 st	

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



Bolaget bedriver en kontinuerlig inventering av vilka åtgärder som kan utföras för att öka tryggheten och säkerheten på utomhus- och torgytorna i arenaområdet. Arenor har pekats ut av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) som områden som kan utsättas för olika former av attentat. Eftersom alla torgytor i arenaområdet ingår i en samfällighetsförening tillsammans med Corem (som äger Globen Shopping samt kontorsbyggnaderna) och Strawberry (som äger hotellet) drivs frågorna gemensamt mellan dessa tre parter.

Sedan ett par år tillbaka arbetar SGAF tillsammans med samfällighetsföreningen med att förnya, utveckla och trygghetssäkra utomhusytorna. Det sker genom det så kallade "Designprogrammet" där området under en 5-årsperiod (med start 2020) succesivt ska få ny belysning, helt ny skyltning, förbättrade sittytor och förbättrade rabatter och växtlighet. Under 2022 kommer bland annat utökad skyltning och uppsättande av entréportaler till området att ske.

För att motverka antagonistiska hot kommer området utvändiga papperskorgar att bytas ut under ett par års tid och ersättas med bombsäkra papperskorgar. Förarbetet påbörjades under 2021 för att planera hur papperskorgarna ska kunna fästas på ett säkert sätt i marken. Installationen av den första omgången genomfördes 2021 och installationer av fler kommer ske under 2022.

SGAF har ett idag euphandlad entreprenör som har hand om klottersanering på bolagets fasader och som även sanerar de markytorna som inte ingår i samfälligheten. De ronddar även området för att upptäcka klotter och klistermärken, speciellt inför och efter matcher för att undvika att lagspecifika märken skapar ytterligare problem. Samfälligheten har även upphandlat ett renhållningsbolag som hanterar alla gemensamma ytor för SGAF, Corem och Strawberry.

Sommaren 2021 etablerades en bana (målad på betongen) på torget söder om Tele2 Arena, på Svenne Berkas Torg för att två Rollerderbyföreningar skulle kunna nyttja ytan när den inte behövs för uppställning av evenemangsfordon eller som utrymningsyta vid evenemang. Detta har bidragit till att föreningar som haft svårt att finna yta kunnat utöva sin sport, i kombination med att det skapat liv och rörelse på den del av arenaområdet som kan upplevas ödslig. Glädjande nog har denna satsning tagits emot väl och verksamhet pågår frekvent även under 2022.

SGAF har kontinuerlig kontakt med både Globenpolisen och supporterpolisen. I samband med högriskmatcher i fotboll deltar SGAF i samverkansforum där arrangör, arenaoperatör, polisen samt en lång

rad andra aktörer deltar. Bolaget har även en kontinuerlig kontakt med Globenpolisen vad avser planeringen av det nya Slakthusområdet i 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 SGAF:s 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 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.

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).





SGAF har daglig kontakt med arenaoperatören, Stockholm Live, och deras säkerhetspersonal, samt även med Stockholm Lives vaktbolag och får på så vis tidig indikation på avvikande händelser. I detta ingår även en kontinuerlig dialog kring möjliga förebyggande åtgärder.

SGAF genomför ”Trygghetsinventering” i Globenområdet tillsammans med polisen, fastighetsägarna i samfälligheten, Stockholm Parkering och hyresgästen Stockholm Live återkommande. Syftet har varit att identifiera otrygga platser i området, och tillsammans finna lösningar.

SGAF har inga allmänna trygghetskameror. Däremot har SGAF en stor mängd med övervakningskameror som är avsedda till att bevaka främst Tele2 Arena samt området kring Tele2 Arena i samband med evenemang där. Det är arrangören och polisen som hanterar dessa övervakningskameror. Under 2019 kontaktades SGAF av SLK/säkerhetsavdelningen för att i samarbete med polisen utreda möjligheten att placera ut trygghetskameror på strategiska platser i staden, bland annat i Globenområdet. SGAF har gett tillstånd till att nyttja bolagets fasader för detta.

För att öka bolagets kunskap om sårbarheter i bolagets IT-miljö har bolaget genomfört med hjälp av säkerhetskonsulter en penetrationstest av system under 2021. Underlaget från dessa tester används för att åtgärda eventuella brister, men även för att skapa en högre medvetenhet i bolaget om trygghet och säkerhet utifrån ett IT-perspektiv. Detta är en mycket viktig fråga för Bolaget under 2022. Bolaget kommer anlita IT-expertis från ett av stadens bolag för att säkerställa rätt resultat.

Bolaget har utvecklade rutiner för att leva upp till gällande dataskyddsförordningen/GDPR. Bolaget har ett dataskyddsbud som hanterar utvecklingen framåt. Under hösten 2021 genomfördes en analys av följsamhet inom området av revisionskontoret. Synpunkter från revisionen har beaktats och kommer att integreras i det fortsatta arbetet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för ökad trygghet och säkerhet i arenaområdet och arenorna				 Installation bombsäkra papperskorgar i Globenområdet Analys
				  Nämnder och bolagsstyrelser ska omsätta lärdomar från krishantering av pandemin i uppdaterad beredskapsplanering, såsom krisledningsplanering, kontinuitetsplanering och krisledningsövningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>Analys</i>

1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige

—

1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet

—

1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande

—

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt



2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv



SGAF har under året fortsatt att annonsera upphandlingar gällande tjänster och produkter, där möjligheterna har funnits för företag av alla storlekar att delta. I detta arbete satsar SGAF på att, i enlighet med LOU, undanröja alla krav som är oproportionella. I vissa fall har upphandlingarna även uppmuntrat till att små, innovativa eller nystartade företag ska delta, så som upphandlingen ”Nedskalning av Globen 2.0.” där SGAF bjöd in till både dialog innan och till själva upphandlingen, för att visa på företagets möjligheter och uttryckligen efterfråga kreativ kompetens från innovativa företag.

SGAF har fyra hyresgäster, varav tre består av mindre företag som i grunden drivs av egenföretagare. Genom goda samarbeten har SGAF kunnat stödja och rådgöra med hyresgästerna på olika vis, vilket vi kan se bidragit till att flera av dem undgått konkurs under pandemin.

SGAF har fortsatt med det stora underhållspaket som lanserades initialt i pandemin, med åtgärder i främst Avicii Arena. Genom dessa insatser har SGAF sysselsatt ett stort antal ramavtalsleverantörer, som i sin tur kunnat sysselsätta personal och underleverantörer.




SGAF ingår sedan flera år tillbaka i en samfällighetsförening i Globenområdet. Med start 2020 har SGAF tillsammans med de närliggande fastighetsägarna Corem/Globen Shopping och Strawberry/Quality Hotel Globe sjösat ett projekt för att förnya, utveckla och bland annat tillgänglighetsanpassa utomhusmiljöerna i Globenområdet. Under en femårsperiod ska utomhusmiljöerna succesivt uppgraderas och ska få nya välkomnande entréportaler, ny belysning, trevligare sittytor, mer grönska och tydligare skyltning. Under 2022 fortsätter arbetet med att utveckla området.

Under pandemin kom SGAF i kontakt med de två idrottsföreningarna Stockholm Roller Derby och Royal Swedish Roller Derby, som genom ekonomiskt stöd från bland annat idrottsförvaltningen kunnat finansiera SGAF:s iordningsställande av betongytan på Svenne Berkas torg (söder om Tele2 Arena) för Roller Derby-träning och matcher. Genom detta så har den tidigare relativt öde ytan, fyllts med liv och rörelse under många av dygnets timmar. Dessutom så är det ett flexibelt nyttjande av ytan, som gör att ytan direkt kan ställas om vid evenemang t.ex. för utrymning. Parallellt har två idrottsföreningar, med främst kvinnor och barn, fått tillgång till tränings- och matchytor vilket de tidigare inte haft i den utsträckningen.

SGAF deltar även fortsättningsvis med utvecklingen av Slakthusområdet, nya området Söderstaden, där Tele2 Arena ingår och även SGAF:s byggrätter för att bygga ut Tolv Stockholm. Ett av SGAF:s viktigaste uppdrag i detta är att bidra med kunskap om det existerande evenemangs- och arenaområdet och hur det på ett framgångsrikt sätt ska kunna integreras med det nya Slakthusområdet. I detta ingår det att SGAF bland annat behöver påvisa att det är en tung evenemangslogistik kopplad till arenorna med många evenemangsfordon, och hur detta ska samexistera ett helt nytt bostadsområde. SGAF visar även hur besökarflöden fungerar under dygnets timmar, hur specifika och parallella evenemang med mer än 60 000 besökare i området påverkar, utveckling av antagonistiska hot i samhället och vilka parametrar som är extra viktiga att ta hänsyn till i samband med evenemangs- och arenaområdet. Denna kunskap förmedlar SGAF till exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret, men även andra aktörer i projektet för att man tillsammans ska kunna skapa en välfungerande, attraktiv och säker helhet i Söderstaden.

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

Arbetet med utvecklingen av den norra byggrätten fortsätter under 2022. På byggrätten avses det att byggas 800-1000 bostäder, kontor och handelslokaler. Ambitionen är att arbetet kan resultera i en detaljplan för Söderstadion- och Hovettomterna, där Wallenstam/Åke Sundvall/Castellum utsågs till vinnare i en markanvisningstävling i slutet av 2017. Ett arbete pågår med att upprätta ett markanvisningsavtal med detta konsortium.

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				 Aktivt deltagande tillsammans med Explo och SBK avseende utvecklingen av Slakthusområdet Analys
				 Styrgruppsdeltagande för utveckling Söderstaden. Analys

2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet

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 finnes används främst för entreprenörer och hyresgäster samt annat liknande behov kopplat till arenorna och dess verksamhet.

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

Per 2022-03-01 trädde ett konsoliderat hyresavtal i kraft som ersatte de två befintliga som reglerade förhållandet mellan bolaget och arenaoperatören. Genom att konsolidera befintliga avtal och skapa ett nytt hyresavtal har parterna skapat möjligheter för bolagen att kunna fokusera på sina respektive kärnverksamheter, vilket ska gynna Stockholms stads evenemangs- och besöksnäring.



Bolaget arbetar med projektet modernisering Avicii Arena (Globen), utifrån inriktningsbeslut från kommunfullmäktige 2018, för att kunna erbjuda en modern arena för framtiden. En dialog sker även med hyresgästen och andra intressenter för att säkerställa ett bra resultat. Ambitionen är att genom innovativa lösningar kunna modernisera Avicii Arena och framtidssäkra en bra arenaupplevelse, vilket ska bidra till en långsiktigt hållbar besöksnäring för Stockholm. Genomförandebeslut är uppe i kommunfullmäktige för beslut 2022-06-13.




Genom SGAF:s deltagande i styrgrupp för utveckling av Söderstaden bidrar bolaget till att tillvarata arenaverksamhets intresse. Bolaget ser att genom sin kunskap kan SGAF bidra till att det kommande Slakthusområdet och det befintliga arenaområdet kan skapa positiva synergieffekter och vidareutveckla besöksnäringen för Stockholm.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att arenaområdet och arenorna har en hög tillgänglighet för olika grupper av besökare				 Aktiv förvaltning och utveckling av torgtor kring arenorna för att skapa en hög tillgänglighet Analys
 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 konkurrenskraft				 Följa evenemangsverksamhet i Sverige och Europa Analys




2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

Bolaget har under pandemin kunnat nyttja tiden maximalt för att utföra åtgärder i främst Avicii arena. Bland åtgärder som har inneburit stor effekt på vatten- och energianvändning kan nämnas närvarostyrd energisnål belysning och vattneffektiva toalettpaket. Bolaget genomför en rad åtgärder för att minska energianvändningen och planerar även för ytterligare åtgärder tillsammans med energikonsult. Bolaget planerar även för en utökning av solcellsanläggningarna. Frågan utreds just nu och en upphandling kan förhoppningsvis ske under 2022.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbeta med energieffektivisering och				 Upprätta en plan för energieffektiviseringar Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
förnyelsebar energi				<p>Bolaget genomför underhållsåtgärder på Avicii Arena som innebär stora möjligheter till energieffektiviseringar. Bland åtgärder kan nämnas moderna ventilationslösningar som sparar energi och närvarostyrd och energieffektiv belysning.</p> <p>Under 2021 har bolaget tillsammans med ramavtalskonsult identifierat och upprättat plan för kommande energiåtgärder. Bland åtgärder som ryms i planen kan nämnas ventilationsåtervinning, behovsstyrd ventilation, fjärrvärmeoptimering, belysningsprojekt med mera. Under 2022 har arbetet med kompletteringar av materialet inletts, vilket sedan kommer att utmynna i konkreta åtgärder och aktiviteter som kan registreras och följas upp i ILS, med direkt koppling till miljöprogrammet.</p>
				<p> Utreda möjligheterna till utökade solcellsanläggningar</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har tagit hjälp av ramavtalskonsult att utreda olika alternativ för utökad solcellsanläggning. I mars 2021 presenterades fyra olika alternativ på hur en utökad anläggning kan genomföras på Tele2 Arena. Bolaget har utvärderat materialet vilket därefter krävde kompletterande undersökningar för att eventuellt bli ett beslutsunderlag. Bolagets ambition är fortfarande att kunna genomföra en utökad solcellsanläggning för Tele2 Arena.</p>
	<p>  Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system</p>		100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>Analys</p> <p>SGA Fastigheter arbetar konsekvent efter byggvarubedömningen och ställer ej förhandlingsbara krav på entreprenörerna att använda detta. Vi har dock ingen digital loggbok enligt byggvarubedömningens projektplats. Bolaget har genomfört ett intensivt arbete i främst Avicii Arena under pandemitid där byggvarubedömningen har varit central.</p>			
	<p>  EI- och värmeproduktion baserad på solenergi</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har haft problem med driften av den ena solcellsanläggningen vilket indikerar att vi ej kommer att nå uppsatt mål på 40 MWh för 2022. Tyvärr har reparation av solcellspanelerna dragit ut på tiden eftersom det måste göras under den hyfsat varma perioden på året, och dels innebar den förlängda fotbollssäsongen att det spelades fotboll fram till 4 december, och därefter har vi inte kunnat hitta en lucka för att genomföra arbetet.</p>		40 MWh	
	<p>  Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder)</p> <p>Analys</p> <p>Glädjande nog har evenemangsverksamheten dragit igång igen efter pandemin vilket ger positiva effekter på exempelvis bolagets intäkter. Däremot innebär en ökad aktivitet i arenorna att energiförbrukningen går upp. Bolaget har stort energifokus och har tagit fram handlingsplaner för att fortsätta energieffektiviseringen. Dock råder det i dagsläget osäkerhet om hur uppsatt mål gällande relativ</p>		4 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	energieffektivisering kan nås.			
	 Totalt köpt energi i stadens verksamheter Analys Det är enbart köpt energi med SGA Fastigheter som motpart som ingår. Utfallet köpt energi för perioden är 3,3 GWh. Bolagets bedömning är att det finns goda möjligheter att nå uppsatt mål.		8 GWh	
				 Miljökonsekvens vid kommande byte konstgräsplan Analys Med stor sannolikhet kommer konstgräsplanen för Tele2 Arena bytas under slutet av 2022 eller i början av 2023. Bolagets ambition är att genomföra detta byte av konstgräsplan med platsfritt granulat, och om möjligt utifrån regelverk för nationellt och internationellt spel.
				 Plan för att fortsätta använda digitala möten och arbetsätt i en större utsträckning även efter pandemin. Analys SGAF har under 2022 tittat på vilka möjligheter och rutiner som ska gälla för det fortsatta arbetslivet, och hur bolaget kan bevara de positiva delarna och vinsterna från pandemin. En arbetsgrupp i Bolaget har tagit fram förslag på hur det nya normala efter pandemin bör se ut. De digitala arbetssätten och de digitala mötena har en framträdande roll i det nya normala och riktlinjer för när vi träffas respektive när arbete kan ske digitalt är framtaget. Ett hinder som SGAF ser, där bolaget är beroende av staden, är att Skype är ett mötesverktyg som inte ligger i nivå med andra marknadsledande mötesverktyg.

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

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

Med den redogörelse som finns under analys 'ekonomisk utveckling' framgår det att bolaget inte riktigt når uppsatt budget.

Under december 2021 undertecknades ett avtal med arenaoperatören som innebar en sammanslagning av befintliga hyresavtal. Det nya avtalet, som börjar gälla 2022-03-01, innebär ett tydliggörande av avtalsförhållandet mellan parterna. Avtalet godkändes av Bolagets styrelse 2022-01-11 och hanterades på koncernstyrelsemöte 2022-01-24. Avtalet innebär vidare stora möjligheter där framtida samverkansmöjligheter, istället för kritiskt granskande, premieras. Ett fokus på utveckling för att skapa fler evenemang och högre omsättning möjliggörs, vilket leder till bättre lönsamhet både för Bolaget och arenaoperatören.




SGAF fortsätter arbetet med upphandlingsfrågor. Ett flertal ramavtalsupphandlingar har genomförts under året med lyckade resultat, vilket bland annat leder till lägre kostnader och/eller bättre kvalitet. Sedan 2020 använder bolaget upphandling- och avtalssystemet Kommers, vilket skapat ännu bättre ordning och reda för bolaget.







Bolaget arbetar aktivt med begreppet affärsmässighet. Detta innebär att vi kontinuerligt pratar om vikten av rätt inköp till rätt kostnad. Detta involverar alla i bolaget så både drift- och administrativa kostnader ska hanteras korrekt och med kostnadsfokus.




Utvecklingen av räntekostnad och balansomslutning förutsätter full täckning av resultatet via koncernbidrag. Då en relativt stor post av bolagets kostnader och resultat består av räntekostnader och avskrivningar är det av vikt att en avyttring av markinnehav sker så ett långsiktigt hållbart resultat över tid, kan uppnås på sikt. En dialog är pågående gällande bolagets markinnehav med Stockholms Stadshus AB. En del i att kunna frigöra mark till försäljning är Bolagets arbete med moderniseringen av Avicii Arena. Arenan har omfattande behov av både renovering och modernisering för att kunna erbjuda en modern flexibel arena, som gör att Hovet kan rivas för att SGAF ska kunna sälja marken (den s.k. Norra Byggrätten). Den markförsäljningen ska finansiera Tele2 Arena, så att lånen, med tillhörande räntekostnader om cirka 22 mnkr årligen, kan amorteras av. Framgången med ett nytt hyresavtal har direkt koppling till den modernisering som planeras, och de bägge påverkar varandra.

Investeringarna för fastslagen plan uppgår under 2022 till 28 MSEK. Bolagets har kunnat genomföra investeringar både rationellt och kostnadseffektivt under 2022-2021. Eftersom arenorna har haft avsevärt färre evenemang har arbetet kunnat bedrivas utan avbrott och med mer effektiva maskiner. SGAF:s bedömning är att bolaget har kunnat utföra avsevärt mer investeringar för varje nerlagd krona. Under 2022 finns inte samma möjligheter men ett bra planeringsarbete tillsammans med arenaoperatören ger SGAF förutsättningar att bedriva ett så effektivt arbete som möjligt.

Årligen externvärderas Bolagets totala fastighetsbestånd. Glädjande nog ökar Bolagets värde både gällande byggrätter och den löpande verksamheten. Bolagets bedömning är att en bidragande orsak är det strukturerade arbetet som sker gällande Bolagets förtydligade inriktning för att arbeta med fastighetsförvaltning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Utveckla arenorna affärsmässigt med målet om	SGA  Uppföljning resultatmått driftsnetto	135,71 %	-8 Mnkr	 Arbeta med att få fram nya hyresavtal Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
en självfinansierad verksamhet	<p>Analys</p> <p>En indikator för bolagets förmåga att uppvisa positiva driftsnetton. Driftnetto för bolaget är de delar som är påverkningsbara inom drift och förvaltning. Bolaget jobbar aktivt med att synliggöra vad var och en kan bidra med för att förbättra driftnetto. Utfallet för nyckeltalet hamnar på -1,8 MSEK för perioden att jämföra med budget för perioden som är -2,8 MSEK. För 2022 är årsbudgeten --8 MSEK för detta nyckeltal och prognos 1 indikerar på -6 MSEK. Budget för detta nyckeltal baserades på ett normalår (se även kommentar under indikatorn resultat efter finansiella poster). Eftersom bolagets långsiktiga mål är att ha en verksamhet i ekonomisk balans är detta en viktig intern indikator.</p>			<p>Punkten slutförd då nytt avtal trädde i kraft per 2022-03-01</p> <p> Service till hyresgäst ska debiteras på affärsmässig grund</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har genomfört ett arbete med att tydliggöra den framtida inriktningen för bolagets verksamhet. Fokus ska i större utsträckning utgå från fastighetsförvaltning och att ta hand om bolagets byggnader, vilket i sin tur innebär mindre fokus på hyresgästernas evenemangsverksamhet. Under våren 2022 genomförs ett arbete med att tydliggöra rollerna för bolaget respektive arenaoperatör vilket ska resultera i tydliga mallar och instruktioner för bägge parter.</p>
	<p>  Andel administrations- och indirekta kostnader</p> <p>Analys</p> <p>Arbete pågår kontinuerligt i bolaget med att vara kostnadseffektiva och affärsmässiga. För tertial 1 2022 når Bolaget 15,8 % gällande uppsatt nyckeltal.</p>		18 %	
	<p>  Avvikelse investeringsbudget, %</p> <p>Analys</p> <p>Under perioden har investeringarna uppgått till 17,0 MSEK kopplade till ersättningsinvesteringar i Avicii Arena där budget för året gällande investeringar är 28 MSEK.</p> <p>Investeringar kopplade till moderniseringsprojekt Globen 2.0 har ett utfall i perioden på 11,2 MSEK. Moderniseringsprojektet svarar mot inriktningsbeslut taget 2018 och är inte med i gällande budget. Planen är att ett genomförandebeslut</p>	0 %	28 mnkr	<p> Hantera kommande moderniseringsprojekt enligt stadens styrmodell för investeringar</p> <p>Analys</p> <p>Enligt plan kommer beslut om genomförande tas i kommunfullmäktige per 2022-06-13.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	tas i kommunfullmäktige per 2022-06-13.			
	 Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys Utfallet resultat efter finansnetto för tertial 1 2022 hamnar på -33,9 MSEK. Budget för tertial 1 2022 ger ett resultat på -33,4 MSEK. Budgeten för 2022 fastslogs till ett resultat på -100,1 MSEK efter finansnetto och bolaget lämnar nu prognos 1 för 2022 på -102,5 MSEK. Budgeten för 2022 baserades på ett normalår efter dialog med ägare. Restriktionerna släpptes i februari 2022 vilket inverkar positivt på bolagets intäkter. Dock finns det en startsträcka för arenahyresgästens bokningar vilket ger en osäkerhet gällande SGAF:s intäkter för 2022. Likt föregående år består stor del av vår kostnadssida av räntekostnader och avskrivningar. Bolaget kommer fortsätta agera affärsmässigt för att både öka intäkter och sänka eller ta bort onödiga kostnader.	-33,9	-100	 Följa upp evenemangsverksamheten i arenorna för att säkerställa att verksamheten på ett affärsmässigt sätt bidrar till att förbättra Bolagets resultat Analys  Strukturerad uppföljning av alla underhålls- och investeringsprojekt Analys

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna



Bolaget har genomfört ett arbete med att digitalisera alla relevanta ritningar och bygghandlingar. Arbetet är slutfört och ett arbete med en effektiv och kvalitetssäkrad förvaltningsetablering inleddes hösten 2021 och slutförs under 2022 så vi i framtiden alltid har uppdaterade ritningar.

Under 2019-2020 har bolaget infört ett nytt fastighetssystem vilket möjliggör en ökad digitalisering samt moderna tidssparande hjälpmedel. I samband med detta ses även ett flertal processer och arbetssätt över för att skapa ett effektivare bolag. Arbetet med ett effektivare bolag fortsätter under 2022.













Resultaten från senaste medarbetarundersökning i januari 2022 visade på ett oförändrat medskapandeindex med resultat 80. Bolaget vill fortsätta utvecklingen för medskapandeindex och har höga ambitioner gällande kompetensutveckling och ansvarstagande. Att vara en attraktiv arbetsgivare är mycket viktigt och prioriterat för bolaget. I gällande verksamhetsplan för 2022 är medarbetarskap och ledarskap ett fokusområde som kommer att följas upp på de månatliga personalmötena.



Bolaget jobbar aktivt med att förebygga korruption och jäv. Årliga genomgångar genomförs av VD inom området och alla anställda är väl medvetna att bolaget har nolltolerans mot korruption och jäv. Bolaget





undersöker årligen om anställda har sidouppdrag ("bisyssla") och VD godkänner/avslår eventuella sidouppdrag. Vidare är det nolltolerans att använda bolagets upphandlade leverantörer privat.




Bolaget fortsätter arbetet med avtalstecknande och avtalsefterlevnad. Bolaget införde inköps- och avtalssystemet Kommers under 2020 som ett led i det fortsatta arbetet med inköp- och avtalsfrågor. Samtliga avtal finns numera i detta system och även alla upphandlingar. Under 2022 ska arbetet med systematisk uppföljning av leverantörer och dess avtal förbättras.

Under hösten 2021 genomfördes en analys inom avtalsuppföljning av revisionskontoret. Synpunkter från revisionen kommer att integreras i det fortsatta utvecklingsarbetet under 2022.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta tillsammans med Stockholms Stadshus AB, kommunstyrelsen, exploateringsnämnden med att utreda och utveckla bolagets befintliga markinnehav, så att avyttring kan genomföras	  Avyttring av tomterna för Söderstadion och Hovet samt södra byggrätten Analys Arbetet med kommande avyttring av norra respektive södra byggrätten fortsätter i dialog med Stockholms Stadshus AB.	100 %	100 %	 Detaljplaneprocess norra byggrätten samt avyttra södra byggrätten Analys
 Ha en långsiktig planering för att behålla, utveckla samt rekrytera verksamhetskritisk kompetens.	  Gemensamma aktiviteter ska genomföras under verksamhetsåret. Analys Bolagets ambition är att kunna genomföra minst två stycken fysiska sammankomster under 2022. Att träffas igen fysiskt under avslappnade förhållanden är en önskan av bolagets personal.		2	
 Säkerställa att gemensamma arbetssätt, processer och systemstöd används				 Fortsatt arbete med modell för implementering och förvaltning styrdokument för Bolaget. Analys
				 Systematiskt arbete med upphandlingar genom Kommers Analys
 Säkerställa att stadens inköp är kostnadseffektiva och konkurrensneutrala med rätt kvalitet utifrån verksamhetens behov				 Bolagets varuinköp ska ske genom stadens centrala avtal eller Adda (SKR) Analys Bolaget fortsätter arbetet med avtalstecknande och avtalsefterlevnad. Bolaget

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>införde inköps- och avtalssystemet Kommers under 2020 som ett led i det fortsatta arbetet med inköp- och avtalsfrågor. Samtliga avtal finns numera i detta system och även alla upphandlingar. Under 2022 ska arbetet med systematisk uppföljning av leverantörer och dess avtal förbättras.</p> <p>▶ Strukturerat arbete med upphandling av tjänster, material och entreprenader</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har sedan ca 3 år ramavtal med upphandlingskonsult, vilket resulterat i än mer professionella upphandlingar som lett till funktionella avtal med sänkta kostnader med bibehållen eller i vissa fall ännu bättre kvalitet. En viktig del i detta arbete har varit att skapa en förståelse inom bolaget för LOU:s regler, men även vara tydlig med att medarbetarna själva måste vara med för att kravställa avtalens innehåll och målet med upphandlingen. Dessutom har SGAF inför det stadsövergripande avtals- och upphandlingssystemet Kommers, vilket lett till ännu bättre struktur och rutiner. Ett fortsatt utvecklingsarbete är att arbeta ännu mer med uppföljning av avtal och leverantörer så att detta sker systematiskt och återkommande.</p>
	<p> Aktivt Medskapandeindex</p> <p>Analys</p> <p>I senaste undersökningen erhöles ingen rapport för fördelning män/kvinnor på grund av för få svar av kvinnor då vi är ett bolag med få anställda.</p>	80	83	
	<p> Andel investeringsprojekt som vid beslut om genomförande avviker mer än 15 procent jämfört med senast fattade inriktningsbeslut</p>		0 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>Analys</p> <p>Bolaget genomför avstämningar av investerings- och underhållsprojekt på ett strukturerat och återkommande sätt. Vid dessa avstämningar läggs stort fokus på slutkostnad och efterlevnad av budgetbeslut. Bolaget har inga projekt med genomförandebeslut över 300 mnkr. Ambitionen är att kommunfullmäktige tar beslut om modernisering Avicii Arena under juni månad.</p>			
	<p> Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget kommer under 2022 fortsätta utveckla arbetet med kontinuerlig uppföljning. En förbättringspotential gällande hur vi agerar vid leverantörsuppföljningsmöten är identifierad.</p>		100 %	
	<p> Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har genomfört marknadsdialog = konkurrenspräglad dialog, i nuvarande upphandling för Avicii Arena. Bolaget kommer även använda denna form av upphandling för kommande projekt fasadbelysning.</p>		100 %	
	<p> Index Bra arbetsgivare</p> <p>Analys</p> <p>Årsmål 84 ligger kvar för bolaget.</p>		84	
	<p> Sjukfrånvaro</p> <p>Analys</p> <p>Sjukfrånvaron är fortsatt mycket låg inom Bolaget och periodens utfall är 1,31% totalt vilket understiger årsmålet om en sjukfrånvaro på max 4%. Bolaget har inte haft någon sjukskrivning</p>	1,3 %	4 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	längre än 14 dagar under perioden.			
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys Korttidssjukskrivningen är fortsatt mycket låg i Bolaget. Under perioden är den totala sjukfrånvaron dag 1-14 1,31%	1,3 %	2 %	
				 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts Analys
				 Samarbetsprojekt med KTH RISE Analys