

## Treårsplan 2023-2025 - Reviderad Tertiäl 1 2022 Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

## Innehållsförteckning

<b>Analys av bolagets verksamhet.....</b>	<b>3</b>
<b>Investeringar.....</b>	<b>4</b>
<b>1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i.....</b>	<b>4</b>
<b>2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov.....</b>	<b>5</b>
<b>2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring.....</b>	<b>5</b>
<b>2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö.....</b>	<b>6</b>
<b>3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden .....</b>	<b>7</b>
<b>3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser .....</b>	<b>7</b>
<b>3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....</b>	<b>7</b>

## **Analys av bolagets verksamhet**

Denna reviderade treårsplan har uppkommit då ett antal större poster har förändrats sedan inlämnandet av ordinarie treårsplan våren 2022. Kommunfullmäktige beslut om modernisering av Avicii Arena 2022-06-13. Detta beslut innebär att Bolagets investeringsbudget förändras för de kommande åren.

Detta beslut ger även effekter på Bolagets intäkter för 2024, avskrivningar samt räntekostnader vilket också tas i beaktande i denna reviderade treårsplan. Bolagets räntekostnader justeras även efter de nya högre ränteprognoser för 2023-2025 som stadens finansavdelning tagit fram. Vidare justeras även ett antal övriga poster exempelvis försäkringskostnader efter att mer exakta kostnader för kommande år blivit tillgängliga.

Belopp inom parentes avser inlämnad treårsplan per mars 2022.

Bolagets reviderade budget 2023 är -122,7 mnkr (-100,8 mnkr)

Inriktning reviderad 2024 är -154,6 mnkr (-99,0 mnkr)

Inriktning reviderad 2025 är -168,2 mnkr (-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. I och med projektet modernisering av Avicii Arena med ökade kostnader för Bolaget är en avyttring av markinnehav en än mer aktuell fråga.

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, de vill säga ordinarie verksamhet och ett genomsnittligt evenemangsår.

Det nya hyresavtalet mellan bolaget och arenaoperatören gällande från 2022-03-01, ersatte två olika hyresavtal som konsoliderats till ett. Detta nya hyresavtal har en positiv inverkan på vårt finansiella resultat. Genom att konsolidera befintliga avtal och skapa ett nytt 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 restaurangverksamheten i Tolv Stockholm.

Planen att Globen (f n. Avicii Arena) ska moderniseras för att åter vara en arena av hög klass ligger fast och ett genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige per 2022-06-13. Tillsammans med underjordisk träningsrink där Hovet står idag, kan arenan framtidssäkras för att bland annat kunna möta stadens ambitioner om att genomföra internationella mästerskap.

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 ej 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: Belopp inom parentes avser inlämnad

treårsplan per mars 2022.

21,2 mnkr för reviderad plan 2023 (19,3 mnkr)

14,3 mnkr för reviderad 2024 (14,3 mnkr)

11,0 mnkr för reviderad 2025 (11,0 mnkr).

## Investeringar

Under 2021 och 2022 har ett starkt team hjälpt SGAF att planera för hur bolaget ska modernisera Avicii Arena inför framtiden. I mars 2022 antogs ett genomförandebeslut i SGAF:s styrelse och kommunfullmäktige antog genomförandebeslut i ärendet per 2022-06-13 för en total budget om 830 mnkr. Projektet innebär att Avicii Arena kommer att hållas stängd under 2024 och evenemangen hanteras i Bolagets övriga arenor av arenahyresgästen.

Övriga investeringar som är planerade att genomföras under perioden kan kopplas till främst reinvesteringar i Avicii Arena. Dessa består bland färdigställande av moderna toalettpaket, energieffektiva belysningsåtgärder och utbyte av golv i publika ytor.

Bolagets totala investeringar (modernisering Avicii Arena nu medräknad) uppgår till: Belopp inom parentes avser belopp redovisade i treårsplan mars 2022.

115,3 mnkr för 2023 (19,0 mnkr)

591,6 mnkr för 2024 (26,6 mnkr)

54,0 mnkr för 2025 (4,0 mnkr)

84,0 mnkr för 2026 (4,0 mnkr)

4,0 mnkr för 2027 (4,0 mnkr)

## 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 och Hotellet 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 uppgaderas.

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	<p>Bolaget är en aktör som aktivt bistår avseende 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 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 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 evenemangsstad 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 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</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
		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</p>	 <p>Fortsätta</p>	<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 att öka kunskapen om evenemang både för arenor och andra fysiska platser.</p>

## 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 hållbarare arena med färdigställande av belysningsåtgärder, moderna toalettpaket, 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.

Genom att bolaget planerar att framgent riva den dåligt isolerade arenan Hovet kan arenabeståndet konsolideras och den totala energiförbrukningen för arenorna att minska.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 <p>Fortsätta arbeta med energieffektivisering och förnyelsebar energi</p>	 <p>Fortsätta</p>	<p>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 bägge parter. Vidare planerar Bolaget att utöka befintlig solcellsanläggning på Tele2 Arena.</p>

## 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 Stadshus AB om fortsättningen.

Ett genomförande av moderniseringen av Avicii Arena medför att bolaget kan gå vidare med planerna att avyttra den så kallade Norra byggrätten, d.v.s. tomterna för f.d. Söderstadion och Hovet. Arbetet pågår också för att skapa möjligheter att avyttra den Södra byggrätten, söder om Tele2 Arena.

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 påverkbara 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 påverkbara 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 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.