



Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Granskning av årsbokslut per 2022-12-31

3 februari 2023

3 februari 2023

VD/Företagsledningen/styrelsen/lekmannarevisorer
Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

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

Vår revision är anpassad till företags/koncernens verksamhet och är primärt utformad för att vi ska kunna avge en revisionsberättelse avseende företags/koncernens årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Vi ser fram emot att träffa er för att diskutera innehållet.

Med vänlig hälsning

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg

Johanna Fejne

Sammanfattning

Genomfört arbete

Granskning av årsbokslutet

- Vi har genomfört vår granskning i enlighet med vår revisionsplan för räkenskapsår 2022. Revisionen har omfattat granskning av bolagets/koncernens resultat- och balansräkning och styrelsens förvaltning.

Följande aktiviteter kvarstår:

- Inhämta uttalande från företagsledningen
- Granska slutlig version av årsredovisning
- Avge revisionsberättelse

Slutsats

Preliminär slutsats

- Vi har i vår revision till dags datum inte noterat väsentliga avvikelser.
- Under förutsättning att årsredovisningen och koncernredovisningen 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

Agenda



CONTENTS

- 01 Riskbedömning och fokusområden
- 02 Årsbokslutsgranskning
- 03 Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer
- 04 Nyheter

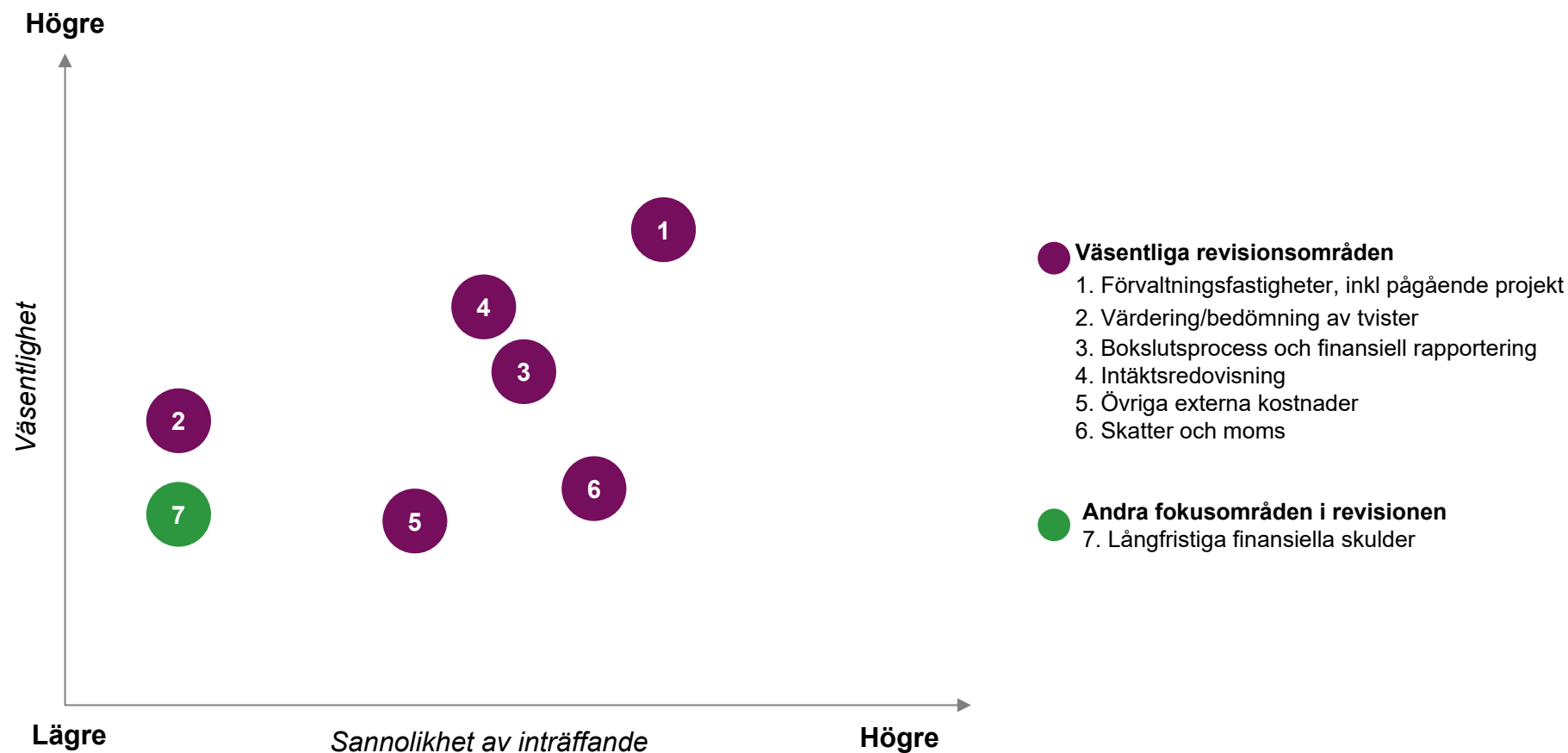
01

Riskbedömning och fokusområden



Riskbedömning och fokusområden

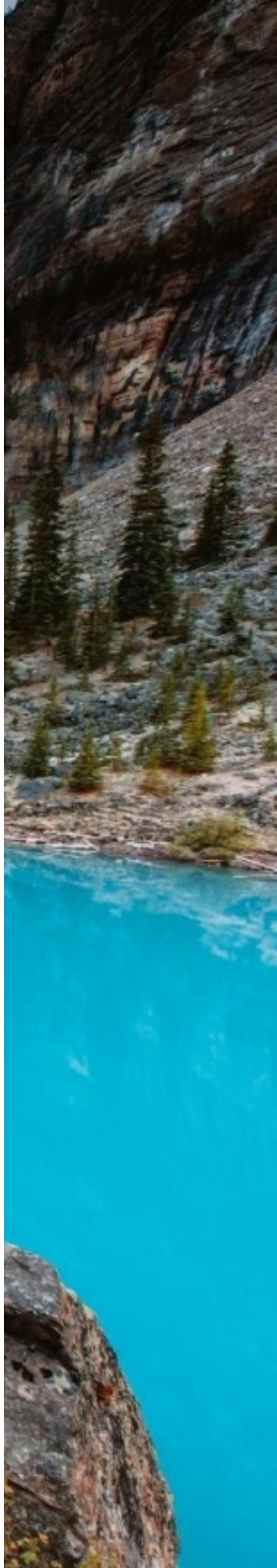
Vi har uppdaterat vår förståelse för väsentliga risker och fokusområden och vår bedömning av risker och fokusområden. I vår revision läggs störst vikt på områden markerade i lila eftersom dessa bedöms ha störst påverkan på det finansiella resultatet. Vår bedömning av risker och fokusområden är oförändrad.



02

Årsbokslutsgranskning

Analys av resultat- och
balansräkning



Resultaträkning

Område	2022	2021	Skillnad i %	Budget
Intäkter	81 662	38 561	+112%	70 030
Driftskostnader/råvaror	-7 996	-4 819	+66%	-7 625
Reparations- och underhållskostnader	-38 102	-38 815	-2%	-38 033
DRIFTNETTOT	35 564	-5 073	+801%	24 372
Avskrivningar	-79 205	-75 452	+5%	-74 886
Personalkostnader och administrationskostnader	-32 267	-45 054	-26%	-32 804
Utrangering (reaförlust)	0	-34	0	0
RÖRELSERESULTAT	-76 908	-125 613	+39%	-83 299
Resultat från finansiella poster	-23 765	-19 506	+22%	-16 850
ÅRETS RESULTAT INNAN SKATT	-100 672	-145 119	+169%	-100 148

Kortfattad resultatanalys - årsbokslutet

Område	lakttagelse och kommentar
Intäkter	Intäkterna uppgår till 81,7 mkr (38,6 mkr) och har ökat med 43,1 mkr, eller +112%, jämfört med föregående år. Hyresintäkterna uppgår till 69,8 mkr (28,6 mkr) och har ökat med 41,1 mkr, eller 144%. Övriga intäkter uppgår till ca 11,9 mkr (10 mkr) och har ökat med 1,9 mkr, eller 20%. De ökade intäkterna förklaras främst av att Covid-19 restriktioner tagits bort under 2022 vilket medfört att betydligt fler evenemang kunnat hållas under 2022 jämfört med 2021, där majoriteten av alla konserter och evenemang blev inställda 2021 på grund av pandemin. Bolaget har från och med 1 mars 2022 ingått ett nytt avtal med Stockholm Live vilket även det har lett till ökade intäkter.
Driftskostnader	Bolagets driftkostnader uppgår till -8 mkr (-4,9 mkr) och har ökat med 3,1 mkr, eller 63%, jämfört med föregående år. De ökade kostnaderna förklaras främst av att bolagets kostnader för Skyveiw har ökat med 1,3 mkr då Skyview, till skillnad från under pandemin, varit igång under året, samt ökad vidarefakturerings för underentreprenader om 1,7 mkr,
Reparation och underhålls-kostnader	Kostnader för reparation och underhåll uppgår till -38,1 mkr (-38,9 mkr) och har minskat med 0,8 mkr, eller 2% jämfört med föregående år. Utfall i nivå med budget.
Avskrivningar	Kostnader för avskrivningar uppgår till -79,2 mkr (-75,5 mkr), vilket är en ökning med 3,7 mkr. Avskrivning har ökat då avskrivningsunderlaget för byggnader har ökat med 11 mkr då aktivering har gjorts under året.
Personalkostnader/ Administrations-kostnader	Personalkostnader uppgår till -23,3 mkr (-22,3 mkr) och har ökat med ca 1 mkr, eller 5 % jämfört med föregående år. Utfall ligger i nivå med budget. Administrationskostnader uppgår till ca -9 mkr (-22,8 mkr) och har minskat med -13,8 mkr, eller -60% jämfört med föregående år. Förändringen förklaras främst av att man förra året hade aktiverade kostnader om 13 mkr kopplat till ett utredningsförslag avseende modernisering Globen som bedömdes vara förgävesprojektering och därför kostnadsfördes.
Resultat från finansiella poster	Räntekostnaderna uppgår till -23,8 mkr (-19,5 mkr), vilket är en ökning med 4,3 mkr, eller 22% och förklaras främst av ökad snittränta. Snitträntan under året har kontrollberäknats till 0,83% (0,67%). Samtliga räntekostnader avser koncernintern ränta till Stockholm Stadshus AB.

Balansräkning

Område	2022-12-31	2021-12-31	Skillnad i %	Budget
Materiella anläggningstillgångar	3 263 746	3 264 013	0%	3 204 068
Finansiella anläggningstillgångar	142 818	134 919	+6%	132 157
Omsättningstillgångar	133 685	195 052	-31%	22 449
Summa tillgångar	3 540 249	3 593 984	-1%	3 358 674
Eget kapital	-506 771	-506 405	0%	-254 095
Avsättningar	-168 163	-175 350	-4%	-166 089
Långfristiga skulder	-2 828 895	-2 885 392	-2%	-2 932 360
Kortfristiga skulder	-26 052	-15 435	-69%	-3 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-10 368	-11 402	-9%	-2 599
Summa skulder och eget kapital	3 540 249	3 593 984	-1%	3 358 674

Kortfattad balansanalys - årsbokslutet

Område	lakttagelse och kommentar
Byggnader och mark/ Materiella anläggningstillgångar	<ul style="list-style-type: none"> Förvaltningsfastigheter uppgår till 2 729,0 mkr (2 755,4 mkr). Förändringen sedan föregående år om -1% avser ett netto av periodens avskrivningar och aktiveringar. Under 2022 har bolaget aktiverat pågående projekt om 11,7 mkr (41,8 mkr) som byggnader.
Pågående projekt/ Materiella anläggningstillgångar	<ul style="list-style-type: none"> Pågående projekt uppgår på balansdagen till 130,6 mkr (70,0 mkr). Under året har investeringar skett om ca 78,9 mkr samtidigt som -11,7 mkr har aktiverats som byggnad och -6,6 mkr som byggnadsinventarier i samband med färdigställande. Största investeringarna 2022 rör projekt modernisering Globen 2.0 på 48,7 mkr, vilket avser ytskikt, WC, ventilation och belysning.
Maskiner och inventarier/ Materiella anläggningstillgångar	<ul style="list-style-type: none"> Maskiner och Inventarier uppgår till 404,1 mkr (438,6 mkr). Förändringen sedan föregående år, om -34,5 mkr eller -8%, är ett netto av årets avskrivningar och att bolaget har aktiverat byggnadsinventarier om 6,6 mkr (13,2 mkr).
Finansiella anläggningstillgångar	<ul style="list-style-type: none"> Finansiella anläggningstillgångar uppgår till 142,9 mkr (134,9 mkr). Förändringen sedan föregående år om +7,9 mkr förklaras främst av ökad uppskjuten skattefordran på skattemässiga underskott.
Omsättningstillgångar	<ul style="list-style-type: none"> Omsättningstillgångar uppgår till 133,7 mkr (195,1 mkr). Förändringen sedan 2021-12-31, en minskning om 61,4 mkr eller -31% avser en minskad fordran mot koncernföretag efter bokat koncernbidrag (utbetalas till SGAF i mars 2023) samt ökning av koncernens interimfordringar. Bolaget har en momsfordran som redovisas som en omsättningstillgång likt föregående år.
Eget kapital	<ul style="list-style-type: none"> Eget kapital uppgår till -506,8 mkr (-506,4 mkr). Förändringen sedan 2021-12-31, en ökning om 0,4 mkr förklaras i sin helhet av årets resultat.
Avsättningar	<ul style="list-style-type: none"> Avsättningar uppgår till -168,2 mkr (-175,4 mkr). Förändringen sedan 2021-12-31, en minskning om -7,2 mkr eller 4%, är främst av att bolaget nyttjat ca 13,9 mkr av avsättningar avseende färdigställande av Tele2Arena. Uppskjuten skatteskuld har dock ökat om ca 7,9 mkr som följd av ökade temporära skillnader. Det finns även avsättning pension som minskat med 1,1 mkr.
Kortfristiga skulder	<ul style="list-style-type: none"> Kortfristiga skulder uppgår till -26 mkr (-15,4 mkr). Förändringen sedan 2021-12-31, en ökning om 10,6 mkr eller 69 %, förklaras främst av en ökning av leverantörsskulder mellan åren.
Långfristiga skulder	<ul style="list-style-type: none"> Långfristiga skulder uppgår till -2 828,9 mkr (-2 885,4 mkr). Förändringen sedan 2021-12-31 om -2% förklaras främst av att bolaget under 2022 erhållit koncernbidrag som täcker kostnaderna och därmed minskar kreditkulden till Stockholm Stad.
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<ul style="list-style-type: none"> Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter uppgår till -10,4 mkr (-11,4 mkr). Förändringen sedan 2021-12-31, en minskning om 1 mkr eller -9%. Minskning avser främst att övriga upplupna kostnader minskat.

Forts. Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

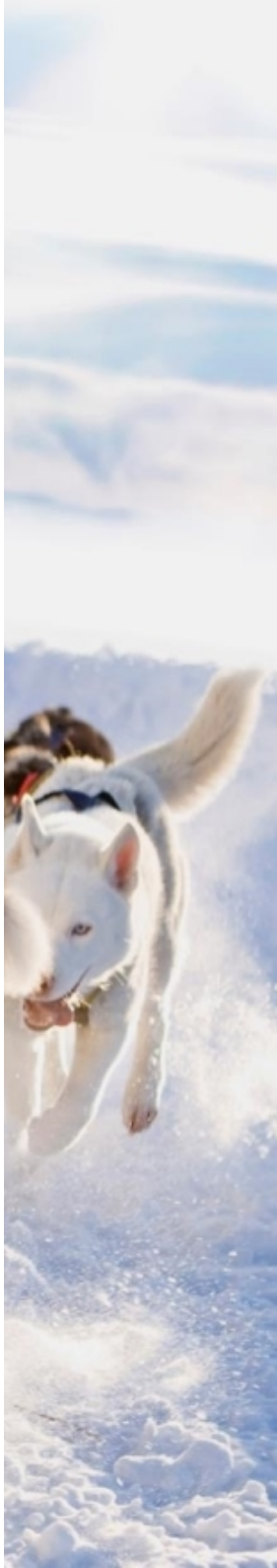
Område	Iakttagelse och kommentar
Framtida försäljning byggrätter	<ul style="list-style-type: none"> Framtida planerad försäljning av byggrätter <ul style="list-style-type: none"> Byggrättsintäkterna i Tele2 arena-projektet utgör liksom tidigare en betydande osäkerhetsfaktor. Det rådande marknadsläget 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 (Söderstadion) 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 värdenedgång i bolagets byggrätter. Enligt företagsledningen har bolaget inte rådighet över utvecklingen av byggrätterna eller tidpunkt för försäljningen av dessa. Tidpunkten för försäljning av den norra byggrätten är ännu inte fastställd då den beror på framtagande av ny detaljplan. Tidpunkten för försäljning av den södra byggrätten är inte heller fastställd då den beror utvecklingen av Slakthusområdets utveckling. Förskjutningar i tidplanen för försäljningarna påverkar kalkylen för Tele2 arena-projektet och bolagets resultaträkning de närmaste åren i form av räntekostnader. Uppskattningsvis innebär en förskjutning i tiden av försäljning av byggrätterna ökade räntekostnader om ca 20-30 mkr årligen, beroende på ränteläge. 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 finns i kalkylen för Tele2 Arena-projektet, det vill säga 1 250 mkr. Vi gör ingen annan bedömning. Markanvisningstävlingen, som vanns av Castellum, Åke Sundvall och Wallenstam, avgjordes i november 2017. Nästa steg är att detaljplan ska tas fram. Bolagets bedömning är att det kan dröja ett par år främst till följd av att inriktningen av området fortfarande är under utredning. Diskussioner mellan parterna pågår avseende markanvisningsavtalet.
Extern värdering	<ul style="list-style-type: none"> Per 2022-12-31 har en extern marknadsvärdering av fastigheterna genomförts, av Forum Fastighetsekonomi. Värderingen visar, likt den värdering som genomfördes per 2021-12-31, att fastigheternas totala bedömda verkliga värde är högre än det bokförda värdet.
Värdering Globen-arenorna	<ul style="list-style-type: none"> Vid vår granskning har det, liksom tidigare år, konstaterats att arenorna fortsatt har 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 samhälliga positiva effekter bör beaktas. Framför allt 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 Globen-arenorna, dels för säkerställande av intäkterna, dels som grund till värdering och nedskrivningsprövning av värdet på fastigheterna.

Forts. Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Globen 2.0	<ul style="list-style-type: none">Ett genomförandebeslut avseende Globen 2.0 togs av kommunfullmäktige per 2022-06-13 om ett belopp på 830 msek.
Värderingar/ nedskrivningar	<ul style="list-style-type: none">Slutkostnad Tele2 arena<ul style="list-style-type: none">Under slutet av 2014 enades Bolaget med Peab om en slutkostnad för arenan. Under november 2017 träffade SGAF och Peab en överenskommelse där SGAF åtog sig ansvaret för kvarvarande fel exklusive taktäckning där ansvaret låg kvar på Peab. SGAF erhöll ersättning från Peab för detta på 20 mkr samt tidigare innehållna medel. SGAF övertog ansvaret för taktäckning när garantitiden löpt ut per årsskiftet 2020/2021.Bolagets bästa bedömning är fortsatt att totala kostnaderna för att återställa de kvarvarande felen och bristerna totalt uppgår till 91,5 mkr. Under året uppgår anspråkstagna medel till 8 mnkr, därmed återstår ca 22,9 mkr av reserven.
Nytt hyresavtal från och med 1 mars 2022	<ul style="list-style-type: none">Nytt hyresavtal har börjat gälla den 1 mars 2022 har tecknats med hyresgästen i arenorna, Stockholm Live. Avtalet innebär att man nu kommer att ha ett gemensamt hyresavtal avseende Original Venues och Tele2 Arena. Hyresavtalet innehåller en garantihyra plus en omsättningshyresdel.Det nya sammanslagna avtalet bedöms innebära en stor förbättring och att den tidigare risken för förskjutningar mellan de tidigare två olika hyresavtalen nu försvinner.
Skatter och avgifter	<ul style="list-style-type: none">Vi noterar att inbetalning till skattekontot gjorts för sent vid två tillfällen under året, vilket resulterat i kostnadsräntor. Kostnadsräntorna är av ringa belopp och förseningarna bedöms bero på engångshändelser och bedöms inte bero på brister i bolagets rutiner.

03

Uppföljning av tidigare
lämnade
rekommendationer



Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer

Område	Kortfattad beskrivning av iakttagelse	Rekommendation	Uppföljning	Bedömning	Bolagets kommentar
N/A	<ul style="list-style-type: none">Inga	<ul style="list-style-type: none">N/A	<ul style="list-style-type: none">N/A	Grön	

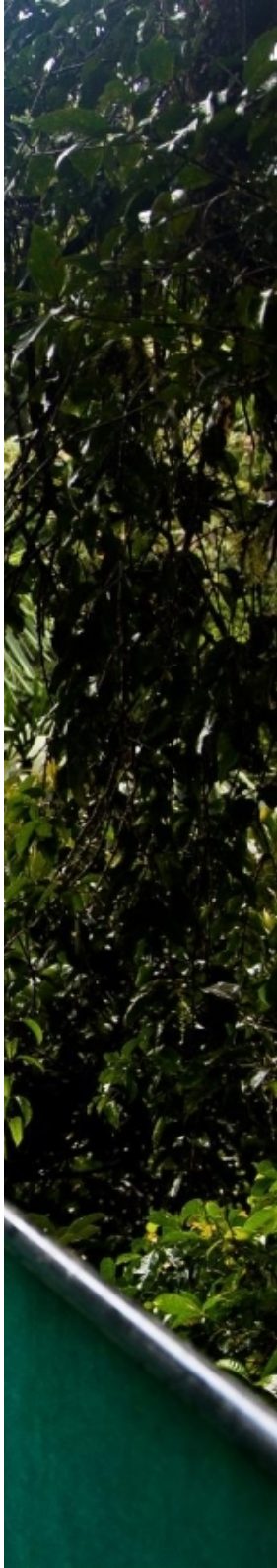
= Innebär att vi anser att den interna kontrollen fungerar tillfredsställande

= Innebär att vi anser att den interna kontrollen till vissa delar bör förbättras

= Innebär att omedelbar åtgärd behöver genomföras för att förbättra den interna kontrollen

04

Nyheter



Aktuell regelverksutveckling

Händelse	Beskrivning
----------	-------------

**EU proposition om hållbarhetsrapportering (CSRD)
Proposal for a Corporate Sustainability Reporting Directive**

EU kommissionen antog den 21 April 2021, en proposition om ett nytt CSR-Direktiv, vilket ska ersätta nuvarande Non-financial Reporting Directive (NFRD) som är implementerat i Sverige i årsredovisningslagen genom krav på hållbarhetsrapportering från stora företag. Propositionen:

- Utvidgar tillämpningsområdet i EU till att omfatta alla stora företag och alla företag som är noterade på reglerade marknader, d.v.s. i Sverige alla som upprättar lagstadgade hållbarhetsrapporter
 - (utom börsnoterade s.k. mikroföretag enligt EUs definition, d.v.s. med färre än 10 anställda, 700 TEUR i omsättning, 350 TEUR i balansomslutning), kräver granskning av rapporterad information (översiktlig granskning med "begränsad" säkerhet)
- Inför mer detaljerade rapporteringskrav och ett krav på rapportering enligt en ny obligatorisk EU standard för hållbarhetsrapportering
- Kräver att företagen digitalt "märker" den rapporterade informationen, så att den är maskinläsbar och matas in i EUs gemensamma system
- Direktivet föreslås gälla avseende rapportering för räkenskapsår 2024 (för noterade bolag med fler än 500 anställda), 2025 för övriga stora företag, 2026 för små företag och rapporteringsstandarderna publiceras hösten 2022.
- I kommissionens förslag till direktiv om rapportering av företagets hållbarhet (CSRD) ingår ett förslag om EU-standard för hållbarhetsrapportering.
- Utkastet till standarder (remiss sommaren 2022) ska utarbetas av den europeiska rådgivande gruppen för finansiell rapportering (EFRAG).
- Standarderna kommer att anpassas till EUs politik, samtidigt som de bygger vidare på och bidrar till internationella standardiseringsinitiativ.
- Den första uppsättningen standarder förväntas antas av EU senast i oktober 2022.
- Rapporteringskrav ikraftträdande räkenskapsår avser icke-finansiella bolag (Taxonomin från 2022 avser "förenlighet"):

Reglering	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Taxonomiförordningen mål 1 och 2	X	X				
Taxonomiförordningen mål 1-6			X			
CSRD för noterade företag (>500 anställda)				X		
CSRD för övriga stora företag					X	
CSRD för små företag						X

Lokala regeluppdateringar (Bokföringsnämnden)

Bokföringsnämnden (BFN) Uppdatering av K2 och K3	Hänvisning
Ändringar i "K-standarderna" – förtydliganden av tillståndsdatum.	2 kap. 7 § årsredovisningslagen
Vanliga frågor angående kriget i Ukraina. Förtydliganden om överväganden vid framtagande av förvaltningsberättelse och efterföljande händelseupplysningar i årsredovisningen.	Link: BFN
Digitala årsredovisningar. BFN har tillsammans med andra myndigheter fortsatt arbetet med att ta fram tjänst för digitala inlämningar av årsredovisningar.	Link: BFN
Pågående utredningar	Hänvisning
Inkomstskatteredovisningar och vissa redovisningsfrågor (Implementering av EU-direktiv om offentlig land-för-land-redovisning samt några frågor om års- och koncernbokslut 2021:46).	SOU 2022:29

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

About EY

EY is a global leader in assurance, tax, transaction and advisory services. The insights and quality services we deliver help build trust and confidence in the capital markets and in economies the world over. We develop outstanding leaders who team to deliver on our promises to all of our stakeholders. In so doing, we play a critical role in building a better working world for our people, for our clients and for our communities.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. For more information about our organization, please visit ey.com.

©2021 Ernst & Young AB
All Rights Reserved.

ey.com/se