

Handläggare  
Mats Viker, 08-508 353 20

Till  
Styrelsen

## **Tillägg till hyresavtal i samband med modernisering och renovering av Stockholm Globe Arena (f.n. Avicii Arena), m.m.**

### **Förslag till beslut**

Styrelsen för SGA Fastigheter AB beslutar att:

1. Tillägg till hyresavtal avseende Stockholmsarenan, Stockholm Globe Arena, Hovet och Annexet, inklusive tillhörande bilagor, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

### **Sammanfattning**

2022-06-13 beslutade Stockholms kommunfullmäktige om genomförande av modernisering och renovering av Stockholm Globe Arena (för närvarande namngiven till Avicii Arena), med tillhörande Annexet samt efterföljande rivning av Hovet. Detta projekt benämns som 'moderniseringsprojektet'.

Stockholm Live AB (som hyr Avicii Arena) och Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (som äger arenan) har kommit överens om hur moderniseringsprojektet, bland annat legalt och praktiskt, ska genomföras utifrån det hyresavtal som är tecknat mellan parterna.

För att reglera detta har ett *tilläggsavtal* med tillhörande bilagor, bland annat ett genomförandeavtal, tecknats, vilket bland annat innebär att hyresgästen inte kan nyttja delar av de förhyrda lokalerna under tiden för genomförandet av moderniseringsprojektet. Vidare har parterna överenskommit att hyresgästen ska avflytta från Hovet efter att moderniseringsprojektet genomförts i sin helhet, för att möjliggöra rivning av Hovet.

Tilläggsavtalet är villkorat av beslut i respektive bolags styrelse senast den 30 juni 2023, varför det nu föreläggs för Stockholm Globe Arena Fastigheter ABs styrelse för beslut.

### **Bakgrund**

#### *Modernisering av Stockholm Globe Arena*

Stockholms stad äger bland annat Stockholm Globe Arena (för närvarande Avicii Arena, före detta Ericsson Globe), Annexet, Hovet och Stockholmsarenan (för närvarande Tele2 Arena)

#### **SGA Fastigheter AB**

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

#### **Adress**

Arenatorget 1  
Box 100 26  
121 26 Stockholm-Globen

genom Stockholm Globe Arena Fastigheter AB. Arenorna drivs av en extern arenaoperatör, Stockholm Live AB.

I samband med beslut om byggandet av Stockholmsarenan 2009 ingick bland annat att finansiering av arenan ska ske via försäljning av marken vid före detta Söderstadion. Tillsammans med marken för Hovet har den totala markytan ett värde om cirka 2,5 mdkr. För att kunna realisera dessa värden behöver Hovet rivas.

Avicii Arena, från 1989, har aldrig renoverats eller moderniserats, vilket gör arenan till en av de äldsta multievent-arenorna i Europa som inte moderniserats. Arenan har nu därför behov av upprustning, för att motsvara dagens och marknadens kvalitetskrav. Även Annexet, som byggdes som en uppvärmningsyta till Avicii Arena, behöver uppgraderas med bland annat en egen entré och fler toaletter för att kunna fungera som en fristående arena, och inte vara beroende av Avicii Arenas faciliteter. Hovet, från 1955, anses i sin tur kräva så stora investeringar och renoveringar att den kan betraktas som uttjänt.

För att kunna möta alla behov och realisera värdena har Stockholm Globe Arena Fastigheter AB ("SGAF") sedan 2016 arbetat utifrån ett antal utredningsresultat och beslut. Dessa har lett fram till att styrelsen för SGAF 2022-03-10 beslutade om att föreslå Stockholms kommunfullmäktige ett genomförande av modernisering av Stockholm Globe Arena med tillhörande Annexet samt efterföljande rivning av Hovet ("moderniseringsprojektet"). 2022-06-13 fattade kommunfullmäktige genomförandebeslut i moderniseringsprojektet.

#### *Avtal med arenaoperatören*

Innan 2008 ägde Stockholms stad, genom SGAF, all verksamhet rörande arenorna, vilket var organiserat i en koncern med dotterbolag och moderbolag. 2008 förvärvade en extern part SGAFs dotterbolag Stockholm Globe Arena (numera namnändrat till Stockholm Live), där all evenemangsverksamhet var organiserad. SGAF behöll fastigheterna och den verksamhet som var relaterad till fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling.

De arenor som fanns 2008 fick ett gemensamt hyresavtal, som tecknades mellan Stockholm Live ("hyresgästen") och SGAF ("hyresvärden"). I samband med att Stockholms stad byggde Stockholmsarenan, ca 5 år senare, tillkom ett nytt separat hyresavtal för Stockholmsarenan. Det innebär att hyresgästen och hyresvärden hade två helt olika hyresavtal att förhålla sig till.

För att förenkla och förbättra situationen för bägge parter beslutade parterna att konsolidera befintliga avtal och skapa ett nytt hyresavtal ("hyresavtalet"). Hyresavtalet började gälla 2022-03-01.

I samband med att det nya hyresavtalet tecknades, kom parterna även överens om ett 'intensionsavtal' med vissa principer för ett eventuellt genomförande av moderniseringsprojektet, så som projektets övergripande innehåll, tidplan och ekonomiska konsekvenser samt nyttjanderätten till Hovet. Intensionsavtalet skulle sedan omvandlas till ett 'genomförandeavtal' för projektet samt ett 'tilläggsavtal' till hyresavtalet.

Det nya hyresavtalet samt information om intensionsavtalet förankrades med stadens politiska partier under januari 2022. Därefter förankrades genomförandebeslutet för moderniseringsprojektet inklusive information om intensionsavtalet med politiken i

februari/mars 2022 med den tillhörande planen att SGAF fortsatt skulle arbeta med att projektera och validerat moderniseringsprojektet för att säkerställa att det fungerar tekniskt, ekonomiskt och tidsmässigt. Parallellt arbetade SGAF och arenaoperatören ("parterna") med att ta fram tilläggsavtalet med ett tillhörande genomförandeavtal.

## Ärendet

### *Tilläggsavtal gällande moderniseringsprojektet*

Tilläggsavtalet med tillhörande bilagor, bland annat ett genomförandeavtal, baseras på tecknat intentionsavtal och genomförandebeslutet i kommunfullmäktige, samt det befintliga hyresavtalet och praxis för ombyggnadsprojekt. Till hjälp har SGAF haft den affärsjuridiska byrån Vinge, som även arbetade med framtagandet av hyresavtalet.

Avtalet med tillhörande bilagor, som lyder under sekretess (enligt offentlighet och sekretesslagen 19 kap § 1 samt 31 kap § 16) återfinns som bilaga till detta tjänsteutlåtande.

Parterna har nu överenskommit att SGAF ska genomföra moderniseringsprojektet, vilket innebär att hyresgästen inte kan nyttja delar av de under hyresavtalet förhyrda lokalerna under tiden för genomförandet av moderniseringsprojektet. Vidare har parterna överenskommit att hyresgästen ska avflytta från Hovet efter att moderniseringsprojektet genomförts i sin helhet, för att möjliggöra rivning av Hovet.

Mot ovanstående har parterna därför arbetat fram ett tilläggsavtal för att närmare reglera förutsättningarna och villkoren för moderniseringsprojektet samt hyresgästens skyldighet att avflytta från Hovet.

### Några av huvuddelarna i tilläggsavtalet

- Avicii Arena är stängd 2024-01-10 – 2025-01-09 för ombyggnad
- Den fasta hyran enligt hyresavtalet utgår ej för 2024
- Hyresgästen erhåller ett belopp för utebliven omsättning under 2024 men betalar tillbaka dessa med ett hyrestillägg över resterande hyresperiod
- Hyresavtalet förlängs med två år till 2035-12-31
- Annexets entré byggs om 2023
- En investering på Tele2 Arena genomförs under 2023 med möjlighet att kunna skala ned arenan för att kunna flytta mindre evenemang dit, dels under ombyggnation och dels ger det positiva effekter långsiktigt för Tele2 Arena
- Nyttjanderätten till Hovet för Stockholm Live, upphör när ombyggnaden av Avicii Arena är klar, och Hovet kan rivas
- Tilläggsavtalet är villkorat av respektive bolags styrelses beslut senast den 30 juni 2023

### *Genomförandeavtal*

För att närmare reglera parternas samarbete rörande moderniseringsprojektet har parterna även tagit fram ett antal bilagor, bland annat ett genomförandeavtal. Genomförandeavtalet reglerar hyresvärdens och hyresgästens roller samt deras respektive rättigheter och skyldigheter under den tid som genomförandeavtalet är giltigt, vilket är under genomförandetiden för moderniseringsprojektet.

*Några av huvuddelarna i genomförandeavtalet:*

- Principerna för genomförandet av modernisering av Globen
- Reglerar hur möten, information, besked och eventuella förändringar av hyresobjektets utformning och skick ska hanteras under genomförandetiden.
- Bygger på Stage 3 Design Report (vilket motsvaras av projektets systemhandlingar)

Tilläggsavtalet har tecknats av respektive part, och är villkorat av beslut i respektive bolags styrelse senast den 30 juni 2023, varför det nu föreläggs för Stockholm Globe Arena Fastigheter ABs styrelse för beslut.

Mats Viker  
Verkställande direktör

**Bilaga**

Tillägg till hyresavtal avseende Stockholmsarenan, Stockholm Globe Arena, Hovet och Annexet inklusive bilagor (SEKRETESS, enligt OSL 19 kap § 1 samt 31 kap § 16)

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Mats Viker, Verkställande direktör	2023-06-21