

Utfallsrapport Tertiäl 2 2023

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
Resultatsammanställning, investeringar & övrigt	3
Analys.....	3
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	5
1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan	Fel! Bokmärket är inte definierat.
1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	Fel! Bokmärket är inte definierat.
1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet. Fel! Bokmärket är inte definierat.	
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	5
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	7
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	7
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	Fel! Bokmärket är inte definierat.
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	10
2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....	10
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	11
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	11
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	16
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....	18
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.....	19
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	20
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	22
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	23

Sammanfattande kommentar

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling

Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Omsättning	61 647	60 595	93 995
Rörelsekostnader	-33 065	-35 783	-54 590
Avskrivningar	-53 301	-52 729	-79 760
Nedskrivningar			
Personalkostnader	-14 714	-15 654	-23 179
Övriga kostnader	-1		-1
Finansnetto	-38 092	-38 253	-62 555
Resultat efter finansnetto	-77 526	-81 824	-126 090

Investeringar

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Nyproduktion	1 000		
Strategiska investeringar (Ombyggnad)	84 200	92 000	
Ersättningsinvesteringar	13 222	23 300	171 000
Summa investeringar	98 422	115 300	171 000

Övrigt

Nyckeltal	Utfall
Antal anställda	19
Balansomslutning	4 037 217

Analys

Bolagets resultat för tertiäl 2 är -77,5 mnkr att jämföra med budgeterat resultat tertiäl 2 på -81,8 mnkr.

Bolagets resultat efter finansnetto är budgeterat till -122,7 mnkr för 2023 och Bolaget lämnar nu en prognos 2 på -126 mnkr.

Trots att resultatet i perioden är i bättre än budget så hamnar prognos 2 något högre än nivå årsbudget. Detta beror på två orsaker:

- De ränteprognoser vi erhåller från finansavdelningen ger räntenivåer för perioden september till december 2023 som överstiger budgeterade nivåer med ca 5 mnkr.

- Ett antal underhållsåtgärder genomförs under tertial 3 som gör att prognosen helår speglar lagd årsbudget fast utfallet i tertial 2 är drygt 2 mnkr lägre än budget i perioden.

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 fortfarande att 2023 blir ett bra evenemangsår förutsatt att yttre faktorer såsom säkerhetsrestriktioner eller oroligt världsläge inte förändrar bilden med kort varsel.. Senaste utfalls- och prognosrapporter från Arenahyresgäst indikerar på en hyresintäkt något högre än budgeterat vilket speglas i lagd prognos.

För verksamhet på 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.

Turistattraktionen Skyview drabbades hårt under pandemin men bedömningen är att verksamheten på sikt har goda möjligheter att återgå till nästan normal verksamhet. Den stora publiktillströmningen är vanligtvis under sommarmånaderna och tyvärr har denna sommar inte nått upp till förväntningarna och prognosen för 2023 behöver justeras ner något.

Verksamhetsnära kostnader såsom drift, service och underhåll löper på enligt plan och ligger i paritet med budget.

Administrativa kostnader hamnar utfallsmässigt högre än budget. Den ökning som föreligger inom administrativa kostnader kan härledas till högre konsultkostnader i perioden till följd av ett intensivt arbete med utveckling planarbete för delar inom slakthusområdet utveckling som berör Bolaget.

Personalkostnader i paritet med budget för perioden.

I perioden är räntekostnaderna i paritet med budgeterad nivå vilket är glädjande då ränteutvecklingen ej varit gynnsam under 2023. Dock visar Finansavdelningens månadsrapporter att Bolagets räntenivå kommer att hamna på högre nivå än budgeterat under de återstående månaderna av året vilket leder till att årsbudgeten ej kan innehållas. I nu lagd prognos har hänsyn tagits till detta.

Under 2023 kommer Bolaget fortsätta arbeta för en ökad kostnadseffektivitet, för att förbättra Bolagets resultat. Arbetet med att skapa synergi mellan infört fastighetsssystem, förbättrade processer och effektivare arbetssätt och samordning av resurser inom Bolagets fastighetsförvaltning inleddes 2022 och har fortsatt under 2023.

Att ha kontroll och kunskap beträffande Bolagets hyresgästers ekonomi är av största vikt. Möten hålls regelbundet med både arenaoperatör och hyresgäster Tolv Stockholm.

Byggrätter:

Eftersom osäkerheten är stor gällande när försäljningen av den norra byggrätten sker så finns ingen resultateffekt av detta medtagen under 2023. På byggrätten avses det att byggas 800-1000 bostäder, kontor och handelslokaler.

Efter många diskussioner med konsortiet tillsammans med Stadshus AB konstateras att det föreligger ett antal svårigheter med tomten, såsom t.ex. angöring samt Trafikverkets vägtunnel, som innebär att ett markanvisningsavtal inte kan tecknas för närvarande. Istället kommer Bolaget teckna ett samarbetsavtal med konsortiet och tillsammans med dem och Stadsbyggnadskontoret starta ett arbete för att utreda dessa frågor under 12 månader. Detta arbete ska klargöra förutsättningarna att därefter teckna ett markanvisningsavtal. Samtidigt tecknas ett föravtal med Exploateringskontoret samt ett planavtal med

Stadsbyggnadskontoret och arbetet genomförs tillsammans med dem.

Arbetet med kommande avyttring av den södra byggrätten fortsätter i tät dialog med Stadshus AB. Frågan bevakas även i det pågående arbetet med utvecklingen av Slakthusområdet. Någon effekt på Bolagets resultat- eller balansräkning är ej medtagen för 2023.

Bolaget är vidare djupt involverade i detaljplane-etapp 4a pga. den byggrätt för Tolv Stockholm som Bolaget innehar, med möjlighet att bygga ut om ca 4 500 kvm.

Projekt:

Bolagets totala investeringar budgetmässigt för 2023 uppgår till 115,3 mnkr där modernisering Avicii Arena uppgår till 92 mnkr och övriga ersättningsinvesteringar såsom färdigställande golv och toalettpaket i publika ytor uppgår till 23,3 mnkr.

Utfallet totalt för investeringar i perioden uppgår till 98,4 mnkr varav projektet modernisering Avicii Arena uppgår till 85,2 mnkr.

Dagens situation med långa leveranstider för material gör att en rad inköp har tidigare lagts för projektet modernisering Avicii Arena vilket påverkar Bolagets fördelning av investeringskostnad mellan 2023 och 2024. Vidare kommer vissa förberedande arbeten som exempelvis förstärkningsarbete behöva genomföras redan 2023 för att klara tidplanen under 2024.

Detta innebär att budgeterade investeringar 2023 på 92 mnkr för modernisering Avicii Area kommer att öka till idag prognostiserade 148 mnkr för 2023. Denna omfördelning innebär att investeringsvolymen för 2024 sjunker och förändrar därmed inte den totala kostnaden för projektet som bedöms hållas inom beslutad ram. Denna omfördelning är kommunicerad med Bolagets ägare, Stadshus AB, samt kommunicerat i lagd treårsplan per mars 2023. Bolagets totala investeringar prognosmässigt är 171 mnkr varav projekt modernisering Avicii Arena är 148 mnkr.

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 på 830 mnkr. Projektet innebär att Avicii Arena kommer att hållas stängd under 2024 och evenemangen hanteras i Bolagets övriga arenor av arenahyresgästen.

Utvecklingen av Slakthusområdet är av stor betydelse för Bolagets och företagets hyresgästers verksamhet. Bolaget har, i samband med utvecklingen av byggrätten för Tolv Stockholm, identifierat ett antal aspekter och frågeställningar som är avgörande för att det önskade samspelet mellan det befintliga Globenområdet och nya Slakthusområdet ska kunna uppnås och som därför behöver belysas och hanteras i samband med planarbetet.

Arbetet med att planlägga både en norra, men även en södra gångbro mellan arenaområdet och slakthusområdet, för att planskilt och säkert kunna förflytta besökare mellan de olika områdena, över Arenavägen är påbörjat inom ramen för detaljplanearbetet med Slakthusområdet.

Arbete pågår avseende förberedande arbeten för att kunna bygga ut Tolv Stockholm när Arenavägen flyttats, arbetet innefattar omläggning av ett antal ledningar för gas, el och fjärrvärme.

1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden

1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv










SGAF samarbetar med kulturförvaltningen och idrottsförvaltningen för att utreda vidare vilka möjligheter som finns att säkerställa ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv. Därutöver kommer SGAF att fortsätta





arbetet med att utveckla Globenområdets utomhusytor tillsammans med aktörerna i samfällighetsföreningen, för att se till att de är trivsamma och trygga - vilket i sin tur kan uppmuntra till att de nyttjas ännu mer aktivt. Under året har byte av konstgräsmatta på Tele2 Arena genomförts och borttagen matta används av idrottsförvaltningen på en anläggning i Älvsjö.

Två idrottsföreningar, Stockholm Roller Derby och Royal Swedish Roller Derby, har genom ekonomiskt stöd från bl.a. RF och idrottsförvaltningen kunnat finansiera SGAF:s iordningsställande av betongytan på Svenne Berkas torg (söder om Tele2 Arena) för Roller Derby-träning och matcher. Detta samarbete har fortsatt under 2023 och ytan nyttjas frekvent av idrottsföreningarna. Föreningarna har också fått träna inne i Avicii Arena i samband med att Stockholm Live nyttjat Svenne Berkas torg för utomhuskonserter.

Genomförandebeslut för projektet modernisering Avicii Arena togs i kommunfullmäktige per 2022-06-13. Projektet syftar till 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.

Genom SGAFs 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	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att aktivera arenaområdet för spontanidrott sommartid					 Utreda möjligheter till spontanidrott på Bolagets ytor Analys
 Arbeta för att arenaområdet och arenorna har en hög tillgänglighet för olika grupper av besökare					 Aktiv förvaltning och utveckling av torgytor kring arenorna för att skapa en hög tillgänglighet Analys
 Arbeta för ökad trygghet och säkerhet i arenaområdet och arenorna					 Fortsatt arbete inom fokusgrupp trygghet gällande bland annat belysning. Se även 3.6 Analys Aktivitet gällande fokusgrupp trygghet finns redan.
					 Installation bombsäkra papperskorgar i Globenområdet Analys
 Bidra till att stärka besöks- och					 Verka för fler ferieplatser för ungdomar genom

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
upplevelsesektorn och i samarbete med evenemangsarrangörerna verka för att öka det sociala engagemanget för barn och unga som rör sig kring arenorna vid matcher och evenemang					samarbete med arenaoperatör och andra idrottsarrangörer Analys
 Stärka och utveckla samarbetet med de idrottsföreningar som är hyresgäster på arenorna					 Undersöka möjligheterna för samarbete med idrottsföreningar i Globenområdet Analys
 Undersöka hur arenorna kan nyttjas mer sommartid, exempelvis genom att möjliggöra för föreningar att anordna prova-på aktiviteter					 Undersöka möjligheterna för aktiviteter i Bolagets arenor Analys

2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning

2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring

Bolaget har fortsatt med insatser under 2023 för en hållbarare arena med färdigställande av belysningsåtgärder, moderna toalettpaket och effektiv ventilation i Avicii Arena. Som exempel byggs Bolagets ventilationsaggregat om till EC motorer med inbyggda frekvensomriktare som är minst 15% energisnålare än ursprunget. Bolaget moderniserar alla styr- och övervakningssystem för bättre kontroll. De stora tekniska anläggningarna ska endast användas vid verksamhetsbehov och inte under annan tid.







I samband med upphandlingar ställer Bolaget krav i enlighet med stadens riktlinjer och program, som exempelvis arbetsvillkor och miljöhänsen för all form av upphandling.





Bolaget ser framåt att återvinning och återbruk av material från byggprojekt är område för fortsatt utveckling. Bland annat kommer Bolaget att titta på dels hur material inom bolagets olika underhålls- och byggprojekt kan återbrukas internt inom bolagets projekt, dels hur man kan återbruka material mellan bolag som verkar i Slakthusområdet.

För projektet modernisering Avicii Arena har ett strukturerat arbete inletts med att identifiera områden och specifika byggdelar som kan bli föremål för återbruk. Detta arbete pågår under 2023 så att projektet och dess entreprenörer vet hur rivningsarbetet som startar i januari 2024 ska hanteras. Exempelvis så samarbetar Bolaget med miljöförvaltningen samt andra aktörer för att möjliggöra att alla stolar i Avicii Arena som ska bytas ut kan användas på annan plats inom staden eller Sverige.

En utmaning för såväl SGAF som arenaoperatören är att mäta nettoförbrukningen av energi, på så sätt att den kan rensas från bland annat evenemangspåverkan. Eftersom inget evenemang är det andra likt, i kombination med att väder påverkar, har bolaget än så länge inte funnit ett fungerande och rättvisande nyckeltal, som ger den styrmekanism som önskas. Bolaget genomför därför ett arbete 2023 tillsammans med en mastersstudent hos KTH för att undersöka om vi kan ta fram en metod för att jämföra och analysera energiförbrukning över tid på ett bättre sätt. Preliminära resultat visar att möjligheten att mäta nettoförbrukning för värme och kyla är mycket begränsade. Resultaten och identifierade nyckeltal visar dock att arenornas nettoförbrukning av el har sjunkit och analysen är att Bolagets genomförda åtgärder under de senaste åren verkligen har effekt. Detta masterarbete med att identifiera vad Bolaget har för möjligheter att mäta effekter av åtgärder är en viktig pusselbit i arbetet att minska förbrukning.

Det ska dock nämnas att arenahyresgästen ansvarar för de flesta abonnemang gällande energi i området samt att energikostnaderna enligt gällande hyresavtal tillhör arenahyresgästen. Detta leder till att Bolagets rådighet är begränsad och att samarbeten för att hitta affärsmässiga lösningar är avgörande.. Självfallet tar SGAF initiativ för att minska energianvändning genom att föreslå lösningar gentemot arenahyresgäst.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbeta med energieffektivisering och förnybar energi					 Fortsatt utredning och planering utökade solcellsanläggningar Analys Den uppgraderade och mer miljövänliga konstgräsmattan är installerad för Tele2 Arena. Den borttagna konstgräsmattan återbrukas för annan idrottsyta inom Stockholm Stad.
					 Utveckla framtagna plan för energieffektiviseringar Analys
 Genom klimatsmarta fastigheter bidra till att uppnå målet om en klimatpositiv stad år 2030					 Aktivt arbete för att uppnå win-win lösningar med Bolagets hyresgäster gällande energi och hållbarhetsfrågor. Analys
	 El- och värmeproduktion baserad på solenergi Analys Bolagets utfall för			40 MWh	


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	solenergi är 38,7 MWh för perioden vilket överträffar förväntningarna . Bedömningen är att årsmålet på 40 MWh kommer att infrias.				
	 Köpt energi i stadens verksamheter Analys Periodens utfall för totalt köpt energi är 4,4 GWh vilket är något bättre än budgeterad nivå. Bedömningen är att uppsatt mål på maximalt 8 GWh kan uppnås.			8 GWh	
	 Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter Analys Köpt energi (graddagskorrigerad) till och med augusti månad 2023 visar på en relativ energieffektivisering på 15,0% gentemot startåret 2018.			5 %	
					 Miljökonsekvens vid kommande byte konstgräsplan som sker 2023 Analys Den uppgraderade och mer miljövänliga konstgräsmattan är installerad för Tele2 Arena. Den borttagna konstgräsmattan återbrukas för annan idrottsyta inom Stockholm Stad.
					 Utveckla Bolagets plan för att fortsätta använda digitala möten och arbetssätt i en större utsträckning i de nya normala Analys

2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar



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.

Under 2024 kommer frekventa transporter till och från Avicii Arena ske i samband med projektet modernisering Avicii Arena. Planer för hur dessa transporter ska ske hållbart och miljöanpassat är under framtagande. I detta arbete ingår att säkerställa att rätt transport sker vid rätt tillfälle för att undvika miljöbelastning och onödiga kostnader.

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. Dessutom är dessa platser inte permanenta för framtiden. Bolaget kommer under 2023 undersöka om förutsättningar finnes för laddstolpar i området. Laddplatser hänvisar vi idag till Arenagaraget.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					 Utreda möjligheterna till laddstolpar på Bolagets parkeringsytor som ej är publika. Analys

2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	  Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system Analys SGA Fastigheter arbetar konsekvent efter byggvarubedömningen och ställer ej förhandlingsbara krav på entreprenörerna att använda detta. Vi har dock ingen digital loggbok enligt			100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	byggvarubedömningens projektplats. Bolaget har genomfört ett intensivt investerings- och underhållsarbete i främst Avicii Arena under de senaste åren där byggvarubedömningen har varit central. I samband med pågående modernisering av Avicii Arena är samarbetet intensivt med upphandlad totalentreprenör (NCC) där byggvarubedömning och återbruk är viktiga parametrar i arbetet.				

3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla



3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd



Bolaget genomför såväl granskning av verksamhet, som ekonomisk granskning av arenahyresgästen. Bolaget ser en positiv trend för arenaintäkterna och bedömningen är att Bolaget kommer att öka dessa intäkter 2023.

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 2023 har bolaget fortsatt arbeta med att utveckla uppföljning av avtal, för att säkerställa att upphandlade avtal håller måttet och att det levereras i enlighet med kravställen. Detta innebär att alla upphandlade avtal av betydelse kommer ha genomfört ett avtalsmöte med berörd leverantör och med bolagsgemensamt mötesunderlag under 2023.





Det lyckade underhållsarbetet under 2020 och 2021 till följd av bättre tillgänglighet till arenorna har lett till att vårt underhållsbehov på sikt kommer att sjunka. Bolaget genomför det återstående underhållsåtgärderna under 2023-2024 för att därefter nå en ny lägre nivå på underhållsbehovet och dess kostnader.










Ett genomförande av moderniseringen av Avicii Arena medför att bolaget kan gå vidare med planerna att avyttra den så kallade Norra byggrätten, dvs tomterna för f.d Söderstadion och Hovet. Arbetet pågår tillsammans med Stadshus AB och de vinnande aktörerna från markanvisningstävlingen för att möjliggöra en kommande försäljning.




Arbete pågår också för att skapa möjligheter att avyttra den Södra byggrätten, söder om Tele2 Arena. Arbetet involverar både Stadshus AB och Explo för att hitta lösningar och tidplan som innebär att Bolagets byggrätt kan avyttras.




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	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
<p> Arbeta tillsammans med Stockholms Stadshus AB, kommunstyrelsen och exploateringsnämnden med att utreda och utveckla bolagets befintliga markinnehav, i syfte att främja bostadsbyggande, näringsliv och tillväxt</p>	<p>  Avyttring av tomterna för Söderstadion och Hovet samt södra byggrätten</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet med kommande avyttring av norra respektive södra byggrätten fortsätter i dialog med Stadshus AB</p> <p>Efter många diskussioner med konsortiet tillsammans med Stadshus AB konstateras att det föreligger ett antal svårigheter med tomten (norra byggrätten), såsom t.ex. angöring samt Trafikverkets vägtunnel, som innebär att ett markanvisningsavtal inte kan tecknas för närvarande. Istället kommer Bolaget teckna ett samarbetsavtal med konsortiet och tillsammans med dem och Stadsbyggnadskontoret starta ett arbete för att utreda dessa frågor under 12 månader. Detta arbete ska klargöra förutsättningarna att därefter teckna ett markanvisningsavtal. Samtidigt tecknas ett föravtal med Exploateringskontoret samt ett planavtal med Stadsbyggnadskontoret och arbetet genomförs tillsammans med dem.</p> <p>För södra byggrätten framskrider arbetet och byggrätten och är en del i planeringen av det</p>	100 %	100 %	100 %	<p> Detaljplaneprocess norra byggrätten samt avyttra södra byggrätten</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	framtida slakthusområdet.				
 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
 Utveckla arenorna affärsmässigt med målet om en självfinansierad verksamhet	  Uppföljning resultatmätt driftsnetto Analys Bolaget når positivt driftnetto i perioden(+13,9 mnkr), vilket är i paritet med budget för perioden. Prognos för helår kvarstår på +13 mnkr. Ett fortsatt arbete med att vara kostnadseffektiva samtidigt som arbetet med uppföljning och dialog med arenahyresgästen är centralt för att klara årsmålet.	100 %	13	13 Mnkr	 Service till hyresgäst ska debiteras på affärsmässig grund Analys
					 Systematiskt arbete med upphandlingar och uppföljning genom Kommers Analys
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys Utfallet för perioden hamnar på 17,6% att jämföra med uppsatt årsmål på 17,5%. Målsättningen är att nå uppsatt mål vilket innebär fortsatt fokus på kostnadsbilden i Bolaget.			17,5 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut Analys Bolaget genomför avstämningar av investerings- och underhållsprojekt på ett strukturerat och återkommande sätt. Vid dessa månatliga avstämningar läggs stort fokus på slutkostnad och efterlevnad av budgetbeslut. Kommunfullmäktige tog beslut om modernisering Avicii Arena under juni månad 2022 med en budgetram på 830 mnkr. Detta är bolagets enda projekt med ett genomförandebeslut över 300 mnkr. Bolaget har i dagsläget inga indikationer på att gällande prognos avviker från beslutad ram för projektet.			100 %	
	 Avvikelse investeringsbudget, % Analys Bolagets investeringar i perioden uppgår till 98,4 mnkr varav projektet modernisering Avicii Arena består av 85,2 mnkr. Dagens situation med långa leveranstider för material gör att en rad inköp behöver tidigareläggas för projektet modernisering Avicii Arena vilket påverkar Bolagets fördelning av investeringskostnad mellan 2023 och 2024. Vidare kommer vissa	48,7 %	171 mnkr	115 mnkr	 Hantera kommande moderniseringsprojekt enligt stadens styrmodell för investeringar Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	<p>förberedande arbeten som exempelvis förstärkningsarbete behöva genomföras redan 2023 för att klara tidplanen under 2024. Detta innebär att budgeterade investeringar på 92 mnkr för modernisering Avicii Area kommer att öka till idag prognostiserade 148 mnkr för 2023. Denna omfördelning innebär att investeringsvolymen för 2024 sjunker men förändrar inte den totala kostnaden för projektet som bedöms hållas inom beslutad ram. Vidare är denna omfördelning kommunicerad med Bolagets ägare, Stadshus AB, samt kommunicerat i lagd treårsplan per mars 2023.</p> <p>Den nya prognosen för projektet modernisering Avicii arena samt övriga investeringar enligt plan ger en ny total prognos på 171 mnkr för 2023.</p>				
	<p>  Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys</p> <p>Resultatet för perioden hamnar på -77,5 mnkr att jämföra med budgeterat resultat på -81,8 mnkr.</p> <p>Prognos 2 helår hamnar på -126 mnkr att jämföra med årsmål -123 mnkr.</p> <p>Trots att resultatet i perioden är i bättre än budget så hamnar prognos 2 något högre än årsmålet. Detta beror på två orsaker:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De ränteprognoser vi erhåller från finansavdelningen ger 	-77,5	-126	-123	<p> Följa upp evenemangssverksamheten i arenorna för att säkerställa att verksamheten på ett affärsmässigt sätt bidrar till att förbättra Bolagets resultat</p> <p>Analys</p> <p>På styrelsemötet i mars månad 2023 reviderades biljett- och evenemangspolicyn för SGAF.</p> <p>Denna revidering innebar bland annat ett förtydligande om Bolagets möjligheter samt skyldighet att följa evenemangssverksamheten på plats i egna lokaler. Denna förändring syftar till att</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	<p>räntenivåer för perioden september till december 2023 som överstiger budgeterade nivåer med ca 5 mnkr.</p> <p>- Ett antal underhållsåtgärder genomförs under tertial 3 som gör att prognosen speglar lagd årsbudget fast utfallet i tertial 2 är drygt 2 mnkr lägre än budget i perioden.</p>				<p>Bolaget ska bli ännu bättre på att analysera samt följa upp evenemangsverksamheten.</p> <p>Under tertial 2 har en rad evenemang besökts och analyserats för ökad kunskap. Sammanställning kommer att presenteras för Bolagets styrelse i slutet av 2023.</p> <p> Strukturerad uppföljning av alla underhålls- och investeringsprojekt</p> <p>Analys</p>

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb

Stimulera tillväxt och företagsamhet samt förbättra service, tillgänglighet och myndighetsutövning

Bolaget kommer under 2023 att intensifiera arbetet med stadens arbetsmarknadsförvaltning för att bidra till att skapa nya kontaktytor - och möjligheter mellan SGAF:s hyresgäster, samarbetspartners (t.ex. samfällighetsföreningen i Globenområdet) och leverantörer.

Under april månad bjöds alla aktörer in till ett större möte där arbetsmarknadsförvaltningens fick möjlighet att föra ut stadens budskap och sina erbjudanden. Målet är att vid utgången av 2023 så ska varje hyresgäst, samarbetspartner och leverantör på något sätt vara med och bidra. I detta arbete ingår att SGAF:s alla sociala klausuler i upphandlingar aktiveras, så att de leverantörer som förbundit sig till dialog blir kontaktade av arbetsmarknadsförvaltningen. I 2023 års plan ingår även att för in dialogklausuler i mindre serviceavtal och direktupphandlingar för att se till att SGAF och därmed staden kan engagera än fler.





Attraktivare miljöer och bättre framkomlighet


Torgytorna mm runt arenorna ingår i en samfällighetsförening som innebär att SGAF, Corem och hotellet gemensamt ansvarar för drift, skötsel och utveckling av dessa gemensamma utomhusytor. Under en 5-årsperiod ska utomhusmiljöerna succesivt upgraderas med bl.a. portalskyltar till området, sittyta vid Annexet, digitala skyltar, översiktskartor, ökad belysning, robusta sittplatser och fler gröna ytor. Planen är att alla papperskorgar i området kommer bytas ut till ett bombsäkert utförande. Arbetet fortskrider enligt plan under 2023.

Öka tillgången till arbetskraft med relevant kompetens


Bolaget fokuserar på att ta emot både ett ökat antal feriearbetare samt en Stockholmsjobbare under 2023. Likt ovan beskrivet så kommer SGAF involvera andra parter i Bolagets sfär för att få fram fler möjligheter för ungdomar och personer med svårigheter på arbetsmarknaden att få sysselsättning. Bolaget kommer även ta emot ferieungdomar under höstlovet 2023 vilket gör att Bolaget tar emot sammanlagt 11 ferieungdomar

under 2023.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 <p>Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget tar emot en Stockholmsjobbare under 2023</p>	0 st	0 st	0 st	
	 <p>Antal tillhandahållna platser för feriejobb</p> <p>Analys</p> <p>Se kommentar under antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi</p>	7	11	7 st	
	 <p>Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar</p> <p>Analys</p> <p>Bolagets möjlighet att ta emot en plats för kommunal visstidsanställning ställs mot möjligheten att ta emot en Stockholmsjobbare då SGAF är ett litet bolag med begränsade möjligheter att ta emot visstidsanställningar. Bolaget tillhandahåller en plats för Stockholmsjobbare 2023.</p>	0	0	0 st	
	 <p>Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget tillhandahåller en plats för Stockholmsjobb under 2023. Personen i fråga har nu arbetat i 5 månader och finner arbetet meningsfullt och intressant.</p>	1	1	1 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi Analys Bolaget har följt uppsatt plan för feriearbetare under sommaren 2023. Dessutom kommer Bolaget ta emot 4 st ungdomar för feriearbete under höstlovet så uppsatt årsmål kommer att överträffas.	7 st	11	7 st	

3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					 Aktivt deltagande i processen utveckling av den norra byggrätten för att säkerställa byggnation av bostäder. Analys Efter många diskussioner med konsortiet tillsammans med Stadshus AB konstateras att det föreligger ett antal svårigheter med tomten, såsom t.ex. angöring samt Trafikverkets vägtunnel, som innebär att ett markanvisningsavtal inte kan tecknas för närvarande. Istället kommer Bolaget teckna ett samarbetsavtal med konsortiet och tillsammans med dem och Stadsbyggnadskontoret starta ett arbete för att utreda dessa frågor under 12 månader. Detta arbete ska




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					klargöra förutsättningarna att därefter teckna ett markanvisningsavtal. Samtidigt tecknas ett föravtal med Exploateringskontoret samt ett planavtal med Stadsbyggnadskontoret och arbetet genomförs tillsammans med dem.




3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb

Att vara en attraktiv arbetsgivare är mycket viktigt och prioriterat för bolaget. SGAF är ett Bolag med få anställda (18 f.n.) som ger medarbetare breda arbetsuppgifter och möjlighet att självständigt lösa uppgifter. Denna tillitsbaserade styrning ställer krav på Bolagets chefer att agera med omdöme och att finnas där som stöd till medarbetare. Resultatet från senaste medarbetarundersökningen ger att SGAF ökar sitt medskapandeindex från 80 till 83 vilket är glädjande och i linje med Bolagets ambitioner.


Under 2022 startade Bolaget tre fokusgrupper för att belysa delar som är extra prioriterade. Medarbetarskap/ledarskap var ett av dessa fokusområden och arbetet resulterar i aktiviteter för att förbättra exempelvis kontorsmiljön och Bolagets sammanhållning. Under 2023 sker vissa justeringar av Bolagets kontorslokaler för att ytterligare förbättra arbetsmiljön.

Bolaget har trätt in i nästa fas (det nya normala) där arbete både sker på kontor och hemmavid. Vi drar nytta av de digitala arbetssätten för effektiva möten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex Analys Bolaget förbättrade medskapandeindex från 80 under 2022 till 83 i senaste mätningen 2023. Bolaget analyserar kontinuerligt resultatet för att tillsammans finna lämpliga aktiviteter för att fortsätta att höja resultatet			83	 Gemensamma personalaktiviteter genomförs Analys
	 Sjukfrånvaro Analys Det något höga utfallet i perioden beror på en persons längre	4,6 %	3 %	3 %	



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	sjukskrivning. Målsättningen för året är att nå uppsatt mål då sjukskrivningen har förändrats i omfattning. Dock är SGAF ett litet Bolag där en persons sjukskrivning får stor påverkan på indikatorn.				
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys Årsmål helår stämmer väl med periodens utfall och förutsättningarna för att överträffa lagt årsmål finnes.	1,5 %	2 %	2 %	
					 Arbetet inom Fokusgrupp medarbetarskap och ledarskap fortsätter och förslag på åtgärder genomförs Analys Under hösten 2023 genomförs en anpassning av Bolagets kontor för att ytterligare förbättra arbetsmiljö och trivsel. Bland annat innebär anpassningen två nya mindre konferensrum och en förbättrad plats för Bolagets driftcentral.
					 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts Analys


3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

 SGAF har sedan lång tid tillbaka verkat inom ett område som är utsatt, då stora mängder människor, stora (kända) byggnader och stora öppna markytor kan vara ett direkt eller indirekt mål för olika brottsliga aktioner och/eller bli stark påverkade av klimatet. Detta har bidragit till att SGAF systematiskt arbetat med att identifiera olika problem, i såväl den egna fastighetsförvaltningen som i olika projekt, för att se vilka

problem som är prioriterade att hantera för att se till att de inte orsakar någon skada (människa, miljö, egendom osv), påvisa konsekvenser i samband med beslutsfattande samt arbeta för att ta fram kontinuitetsplaner för de fall de blir ett skarpt läge.

Utifrån ett informationssäkerhetsperspektiv så har SGAF tagit fram krav och rutiner som ställs på leverantörer som upphandlas samt de leverantörer som sedan ska ha åtkomst till olika delar av bolagets verksamhet. Dessa kommer från 2023 att vara ett grundläggande krav i bolagets upphandlingar. Ett annat sätt att arbeta mot brottslighet via upphandling är att arbeta med kvalitetsparametrar, intervjuer och personliga möte i alla typer av upphandlingar eftersom det tenderar att försvåra och sålla bort oseriösa aktörer, utan att skapa hinder för andra.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts Analys Bolaget fortsätter arbetet med att förbättra uppföljning av avtal. En av Bolagets anställda har fått i uppdrag att säkerställa förbättrade mallar, korrekta beskrivningar, uppföljning av hur samtalen fortlöper samt förbättrade ekonomiska rapporter. Detta arbete har resulterat i att uppföljning av alla relevanta avtal ska ske under 2023 samt ske på ett strukturerat sätt. Ambitionen är att alla samtal ska ha genomförts under 2023.			100 %	
					 Nämnder och bolagsstyrelser ska säkerställa att det finns resurser och kompetens tillgängliga i den utsträckning som krävs för att möta den kraftigt ökande ambitionshöjningen i arbetet med att utveckla en sammanhållen beredskap för framtida kriser och civilt försvar, både i den egna verksamheten och inom ramen för en

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					stadsövergripande samverkan Analys SGAF har gjort bedömningen att bolaget tillsvidare kan hantera ambitionshöjningen, med befintliga resurser och kompetens. Dock är detta något som bevakas fortlöpande och som styrs av vilka fortsatta/framtida krav som ställs.
					 Nämnder och bolagsstyrelser ska under ledning av kommunstyrelsen medverka i upprättandet av stadens krigsorganisation och dess bemanning Analys SGAF har under året arbetat tillsammans med SLK och systerbolag med motsvarande verksamhet för att hitta en modell för hur SGAF ska arbeta med sitt fastighetsbestånd.

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser



Bolaget har under många år haft ett stort engagemang gällande trygghetsfrågor. Eftersom arenaområden tillhör de platser som pekats ut av MSB som områden som löper större risk för antagonistiska attentat, har Bolaget sedan 2017 arbetat som om terrorhotnivån har legat på nivå 4.

Under 2022 startade Bolaget tre fokusgrupper för att belysa delar som är extra prioriterade. Trygghet/säkerhet var ett av dessa fokusområden och arbetet resulterar i aktiviteter för att stärka tryggheten och säkerheten i området.



Torgytorna mm runt arenorna ingår i en samfällighetsförening som innebär att SGAF, Corem och hotellet gemensamt ansvarar för drift, skötsel och utveckling av dessa gemensamma utomhusytor. Under en 5-årsperiod ska utomhusmiljöerna succesivt upgraderas med bl.a. portalskyltar till området, sittyta vid Annexet, digitala skyltar, översiktskartor, ökad belysning, robusta sittplatser och fler gröna ytor. Planen är att alla papperskorgar i området kommer bytas ut till ett bombsäkert utförande. Tillsammans med tidigare åtgärder såsom stora krukor och pollare så minskar Bolaget riskerna för allvarlig händelse gentemot

folksamlingar. Parallellt samverkar Bolaget med polis och stadsdelsförvaltningen för en ökad trygghet i området, vilket bl.a. sker genom s.k. trygghetvandring där man tillsammans, fysisk, ser över vad som kan göras i området för att förbättra trygghet och säkerhet. Det kan t.ex. vara platser som behöver bättre belysning, eller ytor som behöver byggas bort för att inte skapa undanskymda miljöer.

Bolaget har sedan en tid tillbaka tagit fram påkörningshinder i betong föreställande Globen, vilka främst placerats ut kring Tele2 Arena i syfte att förhindra fordon att lätt ta sig in på trottoarer och torg.

Under slutet av 2023 är ambitionen att tillsammans med övriga aktörer i Globenområdet genomföra ett säkerhetsmöte för att öka kunskaperna för alla inblandade gällande säkerhet och trygga miljöer.

Bolaget för också dialog med såväl arenahyresgästen som hyresgästerna på Tolv Stockholm avseende trygghets- och säkerhet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					 Arbetet inom Fokusgrupp trygghet/säkerhet fortsätter och förslag på åtgärder genomförs Analys
					 Utbildning i olika aspekter av tillgänglighet för samtliga i Bolaget Analys

3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt



Arbetet för ökad tillgänglighet

Bolaget startade under 2022 tre stycken fokusgrupper för att lägga extra kraft och energi på viktiga frågor. En av dessa fokusgrupper är tillgänglighet. Detta arbete har resulterat i många intressanta idéer och åtgärder som kan genomföras och/eller utredas vidare. Detta arbete har fortsatt under 2023 med bland annat utbildning för samtliga i Bolaget gällande tillgänglighet från en rad olika aspekter.





Ett gott samarbete med arenaoperatören i frågor gällande exempelvis hållbarhet och tillgänglighet är mycket viktigt. Arenaoperatören hyr alla Bolagets arenor och driver alla evenemang som genomförs. Bolagets rådighet över arenaoperatörens verksamhet är dock mycket begränsad. Bolagets ledning genomför varannan vecka möte med Arenaoperatörens ledning där strategiska frågor av vikt avhandlas. Dessa möten ger även Bolaget insikt i hur arbetet med tillgänglighet för olika sorters besökare hanteras.

Under 2023 har samarbetet med två idrottsföreningar, Stockholm Roller Derby och Royal Swedish Roller Derby fortsatt. Bolagets iordningsställda utomhusyta vid Svenne Berkas Torg har nyttjats frekvent under året. Bolaget ser mycket positivt på detta samarbete som möjliggör aktiviteter för idrottsföreningar som har mycket svårt att hitta träningsytor och halltider.

Arbetet för ökad jämställdhet:

Bolaget startade under 2022 tre fokusgrupper där medarbetarskap/chefskap är en av dessa grupper(se även

punkt 3.4). Arbetet inkluderar även analys av vad Bolaget kan göra för ökad jämställdhet. Bolaget eftersträvar alltid en jämställd arbetsplats med en rekrytering som särskilt beaktar denna fråga. I dagsläget är exempelvis Bolagets ledningsgrupp helt jämställd i antal mellan könen. Under 2023 kommer resultatet från senaste medarbetarundersökningen analyseras vidare där ökad jämställdhet är en viktig parameter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 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
					 Arbetet inom fokusgrupp Tillgänglighet fortsätter och förslag på åtgärder genomförs Analys
					 Samarbetsprojekt med KTH RISE Analys