



ÅRSREDOVISNING 2024

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB
Org.nr 556206-4914

Innehåll

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Verksamhetens art och inriktning	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Ägarförhållanden	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Väsentliga händelser under räkenskapsåret.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Fastighetsbeståndet.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Resultat	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Flerårsöversikt	7
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer.....	7
Förväntad framtida utveckling	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Personal.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Miljö	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Förslag till vinstdisposition	9
RESULTATRÄKNING.....	10
BALANSRÄKNING	11
FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL	13
KASSAFLÖDEANALYS	14
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR.....	15
Allmän information.....	15
Redovisningsprinciper och värderingsprinciper	15
NOTER.....	18

ÅRSREDOVISNING FÖR STOCKHOLM GLOBE ARENA FASTIGHETER AB

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholm Globe Arena Fastigheter AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB är ett fastighetsbolag med syfte att tillhandhålla och utveckla ändamålsenliga arenor för evenemangsverksamhet av god kvalitet.

Det övergripande uppdraget är att stärka Stockholms internationella konkurrenskraft och aktivt bidra till utvecklingen av Stockholm som en ledande klimatvänlig och inkluderande upplevelsestad.

Bolaget äger, förvaltar och utvecklar stadens arenafastigheter i Globenområdet, Tele2 Arena, Avicii Arena inklusive SkyView, Annexet och Hovet samt nöjesdestinationen Tolv Stockholm. I bolagets markinnehav ingår marken där f.d. Söderstadion låg (norra byggrätten), en markyta söder om Tele2 Arena (södra byggrätten) samt stora delar av Arenatorget.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus AB, organisationsnummer 556415-1727. SGA Fastigheter är moderbolag i koncernen Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, där Arenan 9 Norra Fastigheten AB (556862-4182) och Stockholm Entertainment District AB (556862-4166) samt dess dotterbolag Södra Byggrätten Globen AB (556862-4174) ingår. Stockholm Stadshus AB upprättar koncernredovisning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arenor- arenahyresgäst

Gällande kontrakt med arenahyresgäst (från 2022-03-01) ger bolaget ett fast belopp årligen samt ett belopp på omsättning som regleras genom en trappmodell med olika procentsatser. Under 2024 har Avicii Arena hållit stängt på grund av modernisering vilket har påverkat Bolagets intäkter både gällande fast belopp och belopp på omsättning. I förhållande till utfall 2023 så minskar intäkterna från arenahyresgäst med 23,1 mnkr.

Tolv Stockholm

Hyresgästerna på Tolv Stockholm, som driver restauranger samt nattklubb är beroende av tillströmning av publik till arenorna. Evenemangsverksamheten i området har pågått enligt plan trots stängd Avicii Arena där exempelvis fotbollen på Tele2 Arena har lockat stora publikmängder.

Skyview

Turistattraktionen SkyView drabbades hårt under pandemin och har haft svårt att återhämta sig. En stor del av besökarna under sommaren, som är högsäsong, brukar komma från kryssningsfartyg som besöker Stockholm. Tyvärr har antalet kryssningsfartyg som besöker Stockholm minskat vilket ger effekt på besökarantalet. Under 2024 har ett större underhållsarbete genomförts vilket innebar stängd anläggning under större delen av kvartal 1 2024. Anläggningen har även haft driftproblem under hösten 2024 vilket inneburit begränsad tillgänglighet.

Modernisering av Avicii arena har genomförts enligt tidplan och bolaget arbetar i enlighet med genomförandebeslutet som togs i kommunfullmäktige per 13 juni 2022 med en sammanlagd ram på 830 MSEK. Arenan är åter klar för evenemang under slutet av januari 2025. Under 2024 har 639 mnkr upparbetats mot gällande beslut.

Projektet har inneburit att Avicii Arena hålls stängd under 2024 och evenemangen hanteras i bolagets övriga arenor av arenahyresgästen.

För Bolagets **norra byggrätt** har SGAF under 2024 tillsammans med Wallenstam, Castellum, Åke Sundvall, samt Stadsbyggnadskontoret utrett ett antal knäckfrågor avseende byggbarheten av det tidigare vinnande tävlingsförslaget, med syfte att detaljplanearbetet kan påbörjas under 2025.

Arbetet med att i framtiden avyttra den **södra byggrätten** fortsätter i tät dialog med Stockholm Stadshus AB. Frågan bevakas även i det pågående arbetet med utvecklingen av Slakthusområdet.

Under inledningen av 2024 fortsatte arbetet med att planlägga två gångbroar över Arenavägen mellan arenaområdet och slakthusområdet, för att planskilt och säkert kunna förflytta besökare mellan de olika områdena. Under året förändrades dock förutsättningarna för SGAF i och med att detaljplaneetappen delades upp i två delar, och den del där de aktuella åtgärderna ska genomföras försköts framåt i tiden. Det har inneburit att Bolagets arbete med dessa broar pausats.

Arbete pågår avseende förberedande arbeten för att kunna bygga ut Tolv Stockholm (preliminärt 4 500 kvm) när Arenavägen flyttats. Arbetet innefattar omläggning av ett antal ledningar för gas, el och fjärrvärme. Även dessa delar ingår i den detaljplaneetapp som brutits ur vilket innebär att även detta arbete pausats.

Fastighetsbeståndet

Tele2 Arena invigdes 2013. Det är bolagets största arena med kapacitet för drygt 40 000 personer vid konserter. Tele2 Arena är en multiarena som ger möjlighet att arrangera alla typer av sportevenemang till större konserter. Arenan har bytt namn till 3Arena per 2025-01-01.

Under 2024 har Hammarbys och Djurgårdens herrfotbollslag fortsatt att attrahera stora mängder besökare. Även Hammarbys damfotbollslag har spelat matcher på Tele2 Arena. Exempelvis spelades damernas gruppsspelsmatcher i Champions League på arenan. Ett antal konserter har även genomförts i arenan 2024. Exempelvis genomförde den svenska artisten AntWan en utsåld spelning.

Avicii Arena invigdes år 1989 och är världens största sfäriska byggnad med en maxkapacitet på drygt 17 000 åskådare. Det är en flexibel multiarena som nyttjas till sport-, kultur- och företagsevenemang samt till konserter. Under 2024 har arenan varit stängd för modernisering. Arena öppnades åter i slutet av januari 2025 och nu helt moderniserad.

SkyView som invigdes år 2010, är en attraktion som tar resenärerna upp längs utsidan av Avicii Arena. Attraktionen består av två specialdesignade glasgondoler som har plats för 16 personer vardera. SkyView har inte nått upp till normal beläggning 2024.

Annexet färdigställdes 1989 och har en maximal publikkapacitet på 3 500 åskådare. Arenan används huvudsakligen till mässor, konserter, bolagsstämmor, middagar och konferenser. Annexet fyller en viktig funktion som arena för arrangemang mellan 2000-3500 åskådare. Under 2024 har 36 stycken evenemang genomförts i arenan.

Hovet byggdes 1955 och blev en inomhusarena 1962. Maximal kapacitet är 8 500 åskådare. Arenan nyttjas till sport-, kultur- och företagsevenemang samt isträning. Två hockeylag, Djurgården Hockey och AIK Hockey, har Hovet som sin hemmaarena. Båda lagen har genomfört sina respektive hemmamatcher på arenan under 2024.

Tolv Stockholm i gatuplanet av Tele2 Arena, är en nöjesdestination som ger både evenemangsbesökare och närboende en naturlig mötesplats och ses som en viktig del i utvecklingen av Globenområdet inom ramen för Söderortsvisionen. Det finns idag två hyresgäster i Tolv Stockholm, med restauranger, nattklubb, ett enklare hotellboende samt nöjen och aktiviteter.

Övrigt

Under 2024 genomfördes det ca 220 evenemang i bolagets arenor, med totalt 1,9 miljoner besökare. Under 2023 genomfördes det ca 255 evenemang i bolagets arenor, med totalt 2,2 miljoner besökare.

Samtliga arenor hyrs sedan 2008 av arenaoperatören Stockholm Live AB. Hyresperioden sträcker sig till 31 december 2035. Stockholm Live AB ägs av ASM Global.

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos S:t Eriks Försäkrings AB.

Bolaget är i tvist med entreprenören för lagd konstgräsmatta på Tele2 Arena. Bolaget är kallad till Tingsrätten för Muntlig förberedelse SGAF-Unisport 17 mars 2025.

Resultat

Utvecklingen av räntekostnad och balansomslutning förutsätter full täckning av resultatet via koncernbidrag. Då en relativt stor post av bolagets kostnader och resultat består av räntekostnader och avskrivningar är det av vikt att en avyttring av markinnehav sker så ett långsiktigt hållbart resultat över tid, kan uppnås på sikt.

En dialog är pågående med Stockholms Stadshus AB gällande bolagets markinnehav. En del i att kunna frigöra mark till försäljning är bolagets arbete med moderniseringen av Avicii Arena. Arenans renovering och modernisering för att kunna erbjuda en modern flexibel arena gör att Hovet kan rivas så att SGAF ska kunna sälja marken (den s.k. Norra Byggrätten).

Sammanfattning intäkter:

Bolagets totala intäkter för 2024 uppgår till 74,2 mnkr att jämföra med föregående års intäkter på 95,9 mnkr.

Gällande kontrakt med arenahyresgäst (från 2022-03-01) ger bolaget ett fast belopp årligen samt ett belopp på omsättning som regleras genom en trappmodell med olika procentsatser. Bolagets utfall för hyresintäkter från Arenahyresgäst hamnar 2024 på 34,2 mnkr att jämföra med intäkt 2023 på 57,3 mnkr.

Bolagets intäkter inklusive tillägg för 2024 är 32,4 mnkr för Tolv Stockholm vilket är i paritet med budget för året och något högre än 2023.

Turistattraktionen SkyView drabbades hårt under pandemin och har haft svårt att återhämta sig. En stor del av besökarna under sommaren, som är högsäsong, brukar komma från kryssningsfartyg som besöker Stockholm. Tyvärr har antalet kryssningsfartyg som besöker Stockholm minskat vilket ger effekt på besökarantalet och bolagets överskott hamnar på 0,1 mnkr att jämföra med budget på 2,0 mnkr.

Bolagets övriga intäkter 2024 är i paritet med utfall 2023.

Sammanfattning kostnader:

Verksamhetsnära kostnader såsom drift, service och underhåll har ökat under 2024 och utfallet hamnar på 55,4 mnkr att jämföra med budgeterade 44,2 mnkr och utfall 2023 på 43,8 mnkr. Överdraget beror till stor del på ökade kostnader för energi till följd av ett fördelaktigt avtal som upphört samt ökade energikostnader i samband med modernisering Avicii Arena. Bolaget har även haft vissa kostnader 2024 gällande centralvakt som inte är aktuella framöver.

Administrativa kostnader exklusive posten nedan gällande tillträde hamnar utfallsmässigt 2,4 mnkr högre än budget. Den ökning som föreligger inom administrativa kostnader beror på en reservering på 2,3 mnkr gällande kostnader utbyte konstgräs där Bolaget har en tvist med leverantören.

Bolaget kostnadsför 30,0 mnkr under perioden gällande inget tillträde till Avicii Arena under 2024 för arenahyresgästen. Denna post regleras i tilläggsavtal med arenahyresgästen för att möjliggöra moderniseringen av Avicii Arena. Kostnadsföring har skett i samråd med externa revisorer samt ägarna Stockholms Stadshus AB. Denna post fanns ej medtagen i budgeten för 2024 då tanken var att hantera posten i balansräkningen. Efter dialog med externa revisorer kostnadsförs posten under 2024. Bolaget erhåller en tilläggshyra gentemot arenahyresgästen under återstående löptid av hyreskontraktet vilket motsvarar kostnadsföringen.

Personalkostnader är drygt 1 mnkr högre än utfall 2023 och marginellt högre än budget för 2024.

Räntekostnaderna för 2024 hamnar på 73,0 mnkr att jämföra med budgeterad nivå 82,7 mnkr samt utfall 2023 på 63,1 mnkr. Jämförelsen med 2023 visar hur stor effekt ökningen av räntenivå har för Bolaget. Vidare att även små förändringar i räntenivåer mellan budget och utfall ger stort utslag vilket förklarar avvikelsen mot budget.

Avskrivningarna 2024 hamnar på 79,1 mnkr vilket är i paritet med utfall 2023 samt budget 2024.

Sammanfattning totalt resultat:

Bolaget redovisar ett resultat på -201,9 mnkr vilket kan jämföras med budgeterat resultat på -180,6 mnkr. Differensen beror främst på den kostnadsföring som beskrivs ovan. Hanteringen av den begränsade tillgången till arenorna på belopp 30,0 mnkr var inte klarlagt vid budgettillfälle.

Resultatet är även sämre än 2023 då ett resultat på -152,5 mnkr redovisades. Orsaken är främst de minskade intäkterna på grund av stängd Avicii Arena under 2024 samt högre driftkostnader till följd av moderniseringen.

Under 2024 har bolaget fortsatt arbetet för en ökad kostnadseffektivitet, för att förbättra bolagets resultat. Bolaget har lagt stor energi på att bevaka och följa upp projektet modernisering Avicii Arena för att säkerställa uppfyllelse av beslutad ram.

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

Projekt:

Bolagets totala investeringar budgetmässigt för 2024 uppgick till 391 mnkr där modernisering Avicii Arena uppgick till 365 mnkr och övriga ersättningsinvesteringar såsom färdigställande golv- och toalett paket i publika ytor till 26 mnkr.

Utfallet totalt för investeringar 2024 uppgår till 677,3 mnkr varav projektet modernisering Avicii Arena uppgår till 639,4 mnkr och övriga investeringar till 37,9 mnkr.

Att projektet modernisering Avicii arena inte håller budgeten för året har naturliga förklaringar som inte

påverkar möjligheten att hålla beslutad ram för hela projektet. Vid tillfället för budgetinlämning i mars 2023 fanns inte alla fakta om vad projektets kostnader skulle uppgå till.

Under 2024 har totalt 13,0 mnkr aktiverats som byggnad.

2023 uppgick investeringarna till 151,3 mnkr.

Flerårsöversikt

(Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	74 247	95 920	81 662	38 561	31 811
Rörelseresultat	-128 891	-89 406	-76 907	-125 610	-131 998
Resultat e. finansiella poster	-201 927	-152 510	-100 673	-145 116	-154 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-122 308	-71 999	-22 603	-69 499	-76 953
Balansomslutning	4 253 742	4 139 216	3 540 548	3 595 016	3 611 896
Justerad soliditet ⁽¹⁾	22,8 %	23,4 %	14,3 %	14,1 %	14,0 %
Medelantal anställda	18	19	19	19	18

(1) Justerat eget kapital/Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Konkurrensen på den marknad som bolaget är verksam på är hög där konkurrerande verksamhet finns såväl lokalt som regionalt, men också i närliggande nordeuropeiska städer. Därtill är marknaden trend- och konjunkturkänslig.

Det omfattande investerings- och underhållsarbete som har pågått i Avicii Arena är en pusselbit i behovet att kunna möta framtidens krav. Arenor med god kvalitet är nödvändigt för att Globenområdet ska kunna upprätthålla positionen som ett av Europas ledande evenemangsområden och kunna bidra till utvecklingen av Stockholm som en ledande klimatvänlig och inkluderande upplevelsestad.

Runt arenorna rör sig vanligtvis mycket människor, i synnerhet vid evenemang. Bolaget har under många år arbetat med säkerhet likt säkerhetsnivå fyra som säkerhetspolisen beslutade skulle gälla för Sverige. För bolaget innebär säkerhetsarbetet en ständig dialog med arenahyresgästen för att säkerställa hög säkerhet vid inpassering till evenemang samt i området runt arenorna.

Tillsammans med samfällighetsföreningen arbetar även bolaget med olika säkerhetsåtgärder i den fysiska miljön såsom påkörningsskydd, pollare, bombsäkra papperskorgar etc. Bolaget identifierar och åtgärdar även risker för attentat likt nyttjande av motorfordon mot folkmassor. Därför är ett stort antal påkörningsskydd utplacerade omkring arenaområdet. Även trafikkontoret har bidragit med påkörningsskydd för att förstärka säkerheten i området.

Bolaget har under 2024 arbetat med att informationsklassa alla externa system gällande drift för att höja IT-säkerheten inom Bolaget.

Förväntad framtida utveckling

Arbetet med modernisering av Avicii Arena slutförs under början av 2025. 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. Bolaget noterar att indikationerna för 2025 och framåt pekar på ett stort intresse för evenemang i bolagets arenor.

De närmaste åren föreligger ett stort behov för företaget att avyttra tillgångar i form av mark och byggrätter i syfte att avsevärt minska bolagets belåning. Tillsammans med ett fokus på ökade intäkter och minskade kostnader är målsättningen på sikt att vara ett bolag i ekonomisk balans.

Arbetet med att i framtiden avyttra Bolagets norra byggrätt fortsätter. Se även text under väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Arbetet med att i framtiden avyttra den södra byggrätten fortsätter i tät dialog med Stockholms Stadshus AB. Frågan bevakas även i det pågående arbetet med utvecklingen av Slakthusområdet.

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. Under 2024 har arbetet gällande denna eventuella utbyggnad varit vilande och i dagsläget är ingen fortsättning från hotellets ägare aktuell.

Personal

SGA Fastigheter har en sjukfrånvaro på 2,2 % för 2024 och sjukfrånvaro dag 1-14 på 1,8 % Motsvarande siffror för 2023 var 3,5 % totalt och dag 1-14 2,1 %. Bolaget har inga anställda med ofrivillig deltidsanställning. Mångfald gällande kön, ursprung och ålder eftersträvas alltid vid nyanställningar.

Bolaget startade under 2022 tvärfunktionella fokusgrupper med uppgift att driva frågor vidare om exempelvis tillgänglighet, trygghet och säkerhet samt medarbetarskap. Detta arbete har fortsatt även under 2024 och varit mycket framgångsrikt. Under 2024 har exempelvis en fokusgrupp arbetat med frågor om hur bolagets utomhusytor kan användas mer frekvent av ungdomar när det inte är evenemang.

Under 2024 har en fastighetsingenjör samt en redovisningsansvarig rekryterats till bolaget som ersättningsrekryteringar vid pensionering.

Miljö

Bolagets arbete med publika ytor i Avicii Arena innebär bland annat belysning med kraftigt sänkt energiförbrukning och minskad vattenförbrukning genom effektivare toalettpaket.

För projektet modernisering Avicii Arena har återbruk varit en prioriterad punkt. Mycket av det som demonteras erbjuds för återbruk och glädjande nog ger detta resultat. Exempelvis har ett stort antal läktarstolar från Avicii Arena användas inom staden för en kommande idrottshall.

Utöver de indikatorer som har föreslagits som en del av stadens miljöprogram har bolaget slutfört nödvändiga injusteringar av Tele2 Arena för att minska energiförbrukningen samt att transporter utförda i tjänsten, så långt det är möjligt, sker hållbart och miljöanpassat. Resor i tjänsten sker till största del med tunnelbana, tåg och buss. Bolaget undersöker vidare var det kan finnas platser att installera solceller inom Globenområdet.

Förslag till vinstdisposition

(kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande ansamlad förlust

Balanserat resultat	-84 042 231
Årets resultat	-246 099
	<hr/>
	-84 288 330
	<hr/> <hr/>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	-84 288 330
	<hr/>
	-84 288 330
	<hr/> <hr/>

Beträffande företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

(Tkr)

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1, 17,18	<u>74 247</u>	<u>95 920</u>
		74 247	95 920
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2,18	-100 492	-82 351
Personalkostnader	3	-23 548	-22 390
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-78 635	-80 672
Resultat vid utrangering av anläggningstillgångar		<u>-463</u>	<u>87</u>
Rörelseresultat		-128 891	-89 406
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	6	49	69
Räntekostnader och liknande kostnader	7	<u>-73 086</u>	<u>-63 173</u>
Resultat efter finansiella poster		-201 927	-152 510
Bokslutsdispositioner	8		
Erhållet koncernbidrag		<u>202 000</u>	<u>741 399</u>
Resultat före skatt		71	588 889
Skatt hänförlig till tidigare år		-	-116
Skatt	9,10	-317	-125 573
ÅRETS RESULTAT	19	-246	463 200

BALANSRÄKNING

(Tkr)

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	2 682 852	2 713 661
Byggnadsinventarier och andra tekniska anläggningar	5	333 362	368 681
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	916 299	251 938
		3 932 513	3 334 280

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	12	200	200
Uppskjuten skattefordran	10	32 609	25 062
		32 809	25 262

Summa anläggningstillgångar

3 965 322 3 359 542

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		26 903	4 377
Fordringar hos koncernföretag		202 100	741 499
Aktuell skattefordran		743	953
Övriga fordringar		23 939	11 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	34 735	20 879
		288 420	779 674

Summa omsättningstillgångar

288 420 779 674

SUMMA TILLGÅNGAR

4 253 742 4 139 216

BALANSRÄKNING

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital		180	180
Uppskrivningsfond		1 000 000	1 000 000
Reservfond		36	36
		1 000 216	1 000 216

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-84 042	-547 242
Årets resultat	19	-246	463 200
		-84 288	-84 042

Summa eget kapital

915 928 916 174

Obeskattade reserver

14 **67 734 67 734**

Avsättningar

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		1 670	1 410
Uppskjuten skatteskuld	10	145 867	138 003
Övriga avsättningar		3 628	10 742
		151 165	150 155

Kortfristiga skulder

Checkkredit	15	2 880 511	2 932 498
Leverantörsskulder		177 908	37 165
Skulder till koncernföretag		1 152	1 072
Övriga kortfristiga skulder		779	777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	58 565	33 640
		3 118 915	3 005 153

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 253 742 4 139 216

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

(Tkr)

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Upp-skrivnings-fond	Reserv-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2023	180	1 000 000	36	-547 606	364	452 973
Disposition av föregående års resultat				364	-364	-
Årets resultat					463 200	463 200
Utgående balans per 31 december 2023	180	1 000 000	36	-547 243	463 200	916 174

Aktiekapital 180 aktier á kvotvärde 1 000 kronor.

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Upp-skrivnings-fond	Reserv-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2024	180	1 000 000	36	-547 243	463 200	916 174
Disposition av föregående års resultat				463 200	-463 200	-
Årets resultat					-246	-246
Utgående balans per 31 december 2024	180	1 000 000	36	-84 043	-246	915 928

Aktiekapital 180 aktier á kvotvärde 1 000 kronor.

KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-128 891	-89 406
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		78 635	80 672
Förändring avsättning pension/semlöneskuld/		312	171
Reavinst försäljning anläggningstillgångar		-	-87
Reaförlust avyttring anläggningstillgångar		463	-
Erhållen ränta		49	69
Erlagd ränta		-73 086	-63 173
Betald inkomstskatt		210	-245
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-122 308	-71 999
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-22 525	-2 213
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		-25 830	-3 148
Minskning(-)/ökning(+) leverantörsskulder		140 684	14 617
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		17 899	9 575
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-12 080	-53 168
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-677 332	-151 206
Likvid försäljning anläggningstillgångar		-	87
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-677 332	-151 119
Finansieringsverksamheten			
Erhållet koncernbidrag		741 399	101 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		741 399	101 000
Årets kassaflöde		51 987	-103 287
Likvida medel vid årets början		-2 932 498	-2 829 211
Likvida medel vid årets slut	15	-2 880 511	-2 932 498
Förändring likvida medel		-51 987	103 287

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Allmän information

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB med organisationsnummer 556206-4914 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Box 10026, 121 26 Stockholm-Globen.

Bolaget ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus AB, org.nr. 556415-1727, med säte i Stockholm. Stockholms Stadshus AB upprättar koncernredovisning.

SGA Fastigheter är moderbolag i koncernen Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, där Arenan 9 Norra Fastigheten AB (556862-4182) och Stockholm Entertainment District AB (556862-4166) samt dess dotterbolag Södra Byggrätten Globen AB (556862-4174) ingår. Ingen koncernredovisning har upprättats med stöd av Årsredovisningslagen 7 kap. 2 § punkt 1.

Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter, returer och liknande avdrag. SGA Fastigheters intäkter består i huvudsak av hyresintäkter samt ersättning för utförda tjänster.

Utländsk valuta

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro m.m. samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Avgiftsbestämda planer

Företaget betalar fastställda avgifter enligt ITP-planen till Collectum för alla anställda exkl. VD och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Flertalet bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB har sina pensionsåtaganden försäkrade i SPP Pension & Försäkring AB som har till uppgift att samordna och strukturera hanteringen av pensioner inom bolagskoncernen. De avtal som är försäkrade är bland annat KAP-KL. VD har erhållit pensionsförmåner enligt denna.

Koncernbidrag

Erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller när det är sannolikt att skatteskulden kommer att regleras.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som gäller när det är sannolikt att underskottsavdraget kommer att nyttjas.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, från och med 2013 enligt komponentansats.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:	
Stomme	100 år
Tak	40 år
Fasad	40/60 år
Fönster/dörrar	20-50 år

Våutrymmen	20 år
Lokal	10-30 år
Rör/VS	50 år
Ventilation inkl. styr	30 år
El	50 år
Hiss	30-40 år
Hyresgästanpassning	Enligt kontrakt
Övrigt	20-25 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar:	
Maskiner och inventarier	3-20 år
Markanläggningar	10-20 år

Nyttjandeperioden för mark och konst är obegränsad och skrivs därför inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. En nedskrivning kostnadsförs i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen helt eller delvis.

Andelar i koncernföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

NOTER

Belopp i tkr om ej annat anges

Not 1 Nettoomsättning	2024	2023
Nettoomsättning	74 247	95 920
Not 2 Upplysning om ersättning till revisorn	2024	2023
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	170	420
skatterådgivning	59	80
övriga tjänster	-	-
KPMG AB		
skatterådgivning	-	32
Summa	229	532

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 3 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2024	2023
Medelantal anställda	18	19
antal män på balansdagen	13	14
antal kvinnor på balansdagen	5	6
Fördelning ledande befattningshavare på balansdagen		
<u>Styrelseledamöter</u>		
antal män	4	4
antal kvinnor	1	1
<u>Övriga befattningshavare</u>		
antal män	2	2
antal kvinnor	2	2
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	15 177	14 917
varav styrelse, VD och vice VD	3 080	3 060
varav övriga anställda	12 097	11 857
Sociala kostnader	7 790	7 251
varav pensionskostnader inkl. skatter på pensionskostnader och pensionsmedel	3 061	2 634
- VD och vice VD	1 350	978
- övriga anställda	1 711	1 656

Pensionskostnader utgår inte till företagets styrelse.

Avtal om avgångsvederlag

Mellan företaget och verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från företagets sida erhålls ett avgångsvederlag som uppgår till maximalt 24 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas ej mot andra inkomster. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag.

Not 4 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden *	3 902 348	3 878 670
Årets inköp	8 757	23 678
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 911 105	3 902 348
Ingående avskrivningar	-1 188 686	-1 149 646
Årets avskrivningar enligt plan	-39 567	-39 040
Utgående ackumulerade av-, ned- och uppskrivningar	-1 228 253	-1 188 686
Utgående planenligt restvärde	2 682 852	2 713 662

*** Varav anskaffningsvärde för mark** **1 311 849** **1 311 849**
(uppskrivning av mark om 1 000 000 tkr ingår)

Anläggningarnas marknadsvärde är svårt att fastställa, varför inget värde anges. Någon egentlig marknad med avläsbara transaktioner föreligger inte för denna typ av anläggningar. Kassaflödesvärdering är knappast möjlig då intäktsbedömningen är mycket osäker. Andra parametrar som arenans samhälleliga syfte och en eventuell alternativ användning av marken behöver också beaktas.

Not 5 Byggnadsinventarier och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 067 396	1 061 407
Inköp	4 213	6 189
Försäljningar/utrangeringar	-3 451	-200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 068 158	1 067 396
Ingående av- och nedskrivningar	-698 714	-657 284
Försäljningar/utrangeringar	-2 988	200
Årets avskrivningar enligt plan	-33 094	-41 630
Utgående ackumulerade av- och nedskrivningar	-734 796	-698 714
Utgående planenligt restvärde	333 362	368 681

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	2024	2023
Ränteintäkter	49	69
Summa	49	69

Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader	2024	2023
Räntekostnader och liknande kostnader	-3	-20
Räntekostnader, koncernföretag	-73 083	-63 152
Summa	-73 086	-63 172

Not 8 Bokslutsdispositioner	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	202 000	741 399
Summa	202 000	741 399

Not 9 Årets redovisade skattekostnad	2024	2023
Justeringar hänförliga till tidigare år	-	-116
Uppskjuten skatt	-317	-125 573
Summa	-317	-125 689
Avstämning årets skattekostnad	2024	2023
Redovisat resultat före skatt	71	588 889
Skatt enligt gällande skattesats	-15	-121 311
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-312	-250
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	10	3
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-	-4070
Justeringar hänförliga till tidigare år	-	-61
Årets redovisade skattekostnad	-317	-125 689

Not 10 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Ingående uppskjuten skattefordran	25 062	142 818
Förändring uppskjuten skatt, skattemässigt underskott	7 547	-117 756
Summa uppskjuten skattefordran	32 609	25 062
Uppskjuten skatteskuld		
Ingående uppskjuten skatteskuld	-138 003	-130 186
Tillkommande skatteskuld på temporär skillnad	-7 864	-7 817
Summa uppskjuten skatteskuld	-145 867	-138 003
Förändring uppskjuten skatt	-317	125 573

Not 11 Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	251 938	130 600
Omklassificeringar	-12 970	-29 867
Investeringar	677 331	151 206
Utgående redovisat värde	916 299	251 938

Not 12 Andelar i koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200	200
Utgående redovisat värde	200	200

Företagets innehav av andelar i koncernföretag

Företagets namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Redovisat värde	
				2024-12-31	2023-12-31
Arenan 9 Norra					
Fastigheten AB	100 %	100 %	100	100	100
Stockholm Entertainment					
District AB	100 %	100 %	100	100	100
Summa				200	200

Företagets namn	Organisationsnummer	Säte
Arenan 9 Norra Fastigheten AB	556862-4182	Stockholm
Stockholm Entertainment District AB	556862-4166	Stockholm

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	218	304
Upplupna hyror	30 702	15 652
Upplupna intäkter	3 815	4 923
Summa	34 735	20 879

Not 14 Obeskattade reserver	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	67 734	67 734
Summa	67 734	67 734

Not 15 Checkkredit	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel på stadens koncernkonto	-2 880 511	-2 932 498
Summa	-2 880 511	-2 932 498

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna semesterlöner	1 136	1 084
Upplupna sociala avgifter	355	338
Förutbetalda hyror	20 679	2 749
Övriga upplupna kostnader	36 395	29 469
Summa	58 565	33 640

Not 17 Leasingavtal		
Operationella leasingavtal - leasegivare		
Bolaget är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende lokaler och inventarier som hyrs ut till kunder. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 13 692 tkr (37 194tkr). Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:		
Förfallotidpunkt:	2024	2023
Inom ett år	48 515	53 914
Senare än ett år men inom fem år	150 800	182 091
Senare än fem år	105 060	115 867
Summa	304 375	351 871

Not 18 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag	2024	2023
Försäljningar till andra koncernföretag	928	905
Inköp från andra koncernföretag	-6 703	-5 969
Räntekostnader till andra koncernföretag	-73 079	-63 149
Summa	-78 854	-68 213

Not 19 Förslag till vinstdisposition	2024-12-31	2023-12-31
Till årsstämman förfogande står följande ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-84 042	-547 242
Årets resultat	-246	463 200
Summa	-84 288	-84 042

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 21 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Stockholm 2025-03-13

Gustav Österman
Ordförande

Jonas Naddebo
Vice ordförande

Anna Sophie Liebst
Ledamot

Hassan Jama
Ledamot

Anders Blom Hartung
Ledamot

Mats Viker
VD

Min revisionsberättelse har avgivits 2025-03-13

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor