

# Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Revision av årsbokslut per  
31 december 2024

21 februari 2025





## Till VD, ledning, styrelse och lekmannarevisorer

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

Vår revision är anpassad till företagets verksamhet och är primärt utformad för att vi ska kunna avge en revisionsberättelse avseende företagets årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Med vänlig hälsning

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg

**Huvudansvarig revisor**

# Sammanfattning

## Genomfört arbete

### Granskning av årsbokslutet

- ▶ Vi har genomfört vår granskning i enlighet med vår revisionsplan för räkenskapsår 2024. Revisionen har omfattat granskning av bolagets resultat- och balansräkning, samt styrelsens förvaltning.

### Följande aktiviteter kvarstår:

- ▶ Inhämta uttalande från företagsledningen
- ▶ Granska slutlig version av årsredovisning
- ▶ Granska händelser efter balansdagen
- ▶ Avge revisionsberättelse

## Slutsats

### Preliminär slutsats

- ▶ Vi har i vår revision till dags datum inte noterat väsentliga avvikelser. Under förutsättning att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga fel och om inget ytterligare som kan påverka vårt uttalande kommer till vår kännedom vid slutförandet av revisionen är vår bedömning att vi kommer att kunna lämna en omodifierad (ren) revisionsberättelse.

	Tidplan	Dokumentation	Justeringar	Årsredovisning
Sammanfattande bedömning av årsbokslutet	●	●	●	●

- Omedelbara åtgärder behöver vidtas för att förbättra processen
- Processen kan förbättras
- Bedöms tillfredsställande



# CONTENTS

## Agenda

- 01 Riskbedömning och fokusområden
- 02 Årsbokslutsgranskning
- 03 Nyheter



# 01

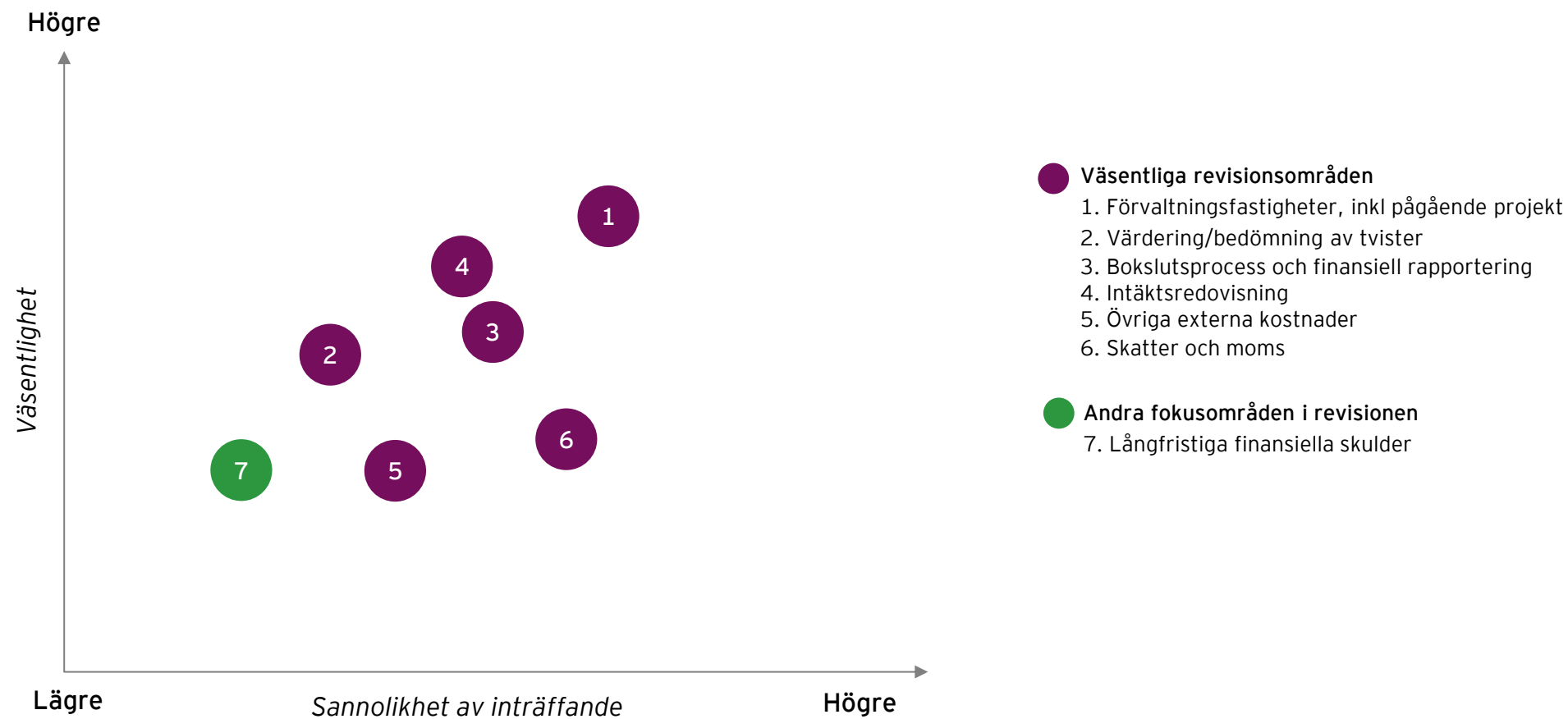
## Riskbedömning och fokusområden



# Revisionsrisker och fokusområden

## Riskbedömning

Vi har uppdaterat vår förståelse för väsentliga risker och fokusområden. Vår bedömning av risker och fokusområden är i övrigt oförändrad jämfört med vår revisionsplanering.





# 02

## Årsbokslutsgranskning

Analys av resultat- och balansräkning



# Resultaträkning

Område	2024-12-31	2023-12-31	Skillnad i %	Budget
Intäkter	74 247	96 007	-23%	62 238
Driftskostnader	-16 311	-7 365	121%	-8 390
Reparations- och underhållskostnader	-38 786	-35 933	8%	-35 920
<b>Driftnetto</b>	<b>19 150</b>	<b>52 709</b>	<b>-64%</b>	<b>18 018</b>
Personalkostnader och administrationskostnader	-69 406	-61 449	13%	-35 317
Av- och nedskrivningar	-78 635	-80 672	-3%	-80 154
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-128 891</b>	<b>-89 412</b>	<b>44%</b>	<b>-97 872</b>
Resultat från finansiella poster	-73 030	-63 098	16%	-82 698
<b>Årets resultat innan koncernbidrag och skatt</b>	<b>-201 922</b>	<b>-152 510</b>	<b>32%</b>	<b>-180 570</b>



# Resultaträkning

Område	Iakttagelser och kommentarer
Intäkter	Intäkterna uppgår till 74,2 mkr (96 mkr) och har minskat med 21,8 mkr eller -23% jämfört med föregående år. Hyresintäkterna uppgår till 60,4 mkr (82,8 mkr) och har minskat med 22,4 mkr eller -27 %. Övriga intäkter uppgår till 13,8 (13,2) och har ökat med 0,6 mkr eller +5%. De minskade hyresintäkterna beror på att Avicii Arena har varit stängd för renovering under år 2024 vilket har påverkat bolagets intäkter negativt då evenemang inte har kunnat hållas i arenan.
Driftskostnader	Driftskostnader uppgår till -16,3 mkr (-7,4 mkr) vilket är en ökning med 8,9 mkr eller 121%. Utfall är 7,9 mkr högre än budget. Generella prisökningar har lett till att exempelvis fjärrvärme ökat med 3,8 mkr, fjärrkyla med 1,2 mkr samt el med 2,7 mkr.
Reparations- och underhållskostnader	Kostnader för reparation och underhåll uppgår till -38,8 mkr (-35,9 mkr) och har ökat med 2,9 mkr eller 8% jämfört med föregående år. Utfall är 2,9 mkr högre jämfört med budget. Ökningen består främst av planerat underhåll som ökat med 2,7 mkr.
Avskrivningar	Avskrivningar uppgår till -78,6 mkr (-80,7 mkr) vilket är en minskning med 2 mkr eller 3%. Avskrivningsunderlaget för byggnader har ökat med 13 mkr under året, samtidigt som åtta stycken objekt blivit fullt avskrivna under året.
Personalkostnader/ Administrationskostnader	Personal- och administrationskostnader uppgår till -69,4 mkr (-61,4 mkr) vilket är en ökning med 8 mkr eller +13%. Föregående år fanns en kostnad på 24,8 mkr avseende förgävesprojektering inkluderad i posten. I år inkluderar posten en kostnad om 30 mkr hänförlig till lämnad ersättning till Stockholm Live då hyresgästen inte haft tillgång till Avicii Arena under renoveringen 2024. Även reserverad kostnad om 2,3 mkr avseende tvist med Unisport Sverige AB ingår i kostnaderna 2024.
Resultat från finansiella poster	Finansnettot uppgår till -73 mkr (-63,1 mkr) vilket är en ökning med 9,9 mkr eller 16% och förklaras främst av ökad ränta. Snitträntan under året har kontrollberäknats till 2,51% (2,19%). Samtliga räntekostnader avser koncernintern ränta till Stockholm Stadshus AB.

# Balansräkning

Område	2024-12-31	2023-12-31	Förändring i %	Budget
Materiella anläggningstillgångar	3 932 513	3 334 280	18%	3 665 831
Finansiella anläggningstillgångar	32 609	25 062	30%	26 557
Omsättningstillgångar	288 320	779 575	-63%	209 042
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 253 442</b>	<b>4 138 917</b>	<b>3%</b>	<b>3 901 430</b>
Eget kapital	-969 731	-969 971	0%	-506 873
Avsättningar	-165 118	-164 108	1%	-195 479
Långfristiga skulder	-2 880 187	-2 932 182	-2%	-3 081 400
Kortfristiga skulder	-181 330	-40 437	348%	-50 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-57 076	-32 219	77%	-67 596
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>-4 253 442</b>	<b>-4 138 917</b>	<b>3%</b>	<b>-3 901 430</b>



# Balansräkning

Område	Iakttagelser och kommentarer
Byggnader och mark/ Materiella anläggningstillgångar	Förvaltningsfastigheter uppgår till 2 682,9 mkr (2 713,7 mkr). Förändringen sedan föregående år om -1% avser ett netto av periodens avskrivningar och aktiveringar. Under 2024 har bolaget aktiverat pågående projekt om 8,8 mkr (23,7 mkr) som byggnader.
Pågående projekt/ Materiella anläggningstillgångar	Pågående projekt uppgår per balansdagen till 929,3 mkr (251,9 mkr). Nedlagda investeringar under året uppgår till 677,3 mkr, samtidigt som -8,8 mkr har aktiverats som byggnad och -4,2 mkr som byggnadsinventarier i samband med färdigställande. Majoriteten av investeringarna 2024 rör projekt modernisering Globen 2.
Maskiner och inventarier/ Materiella anläggningstillgångar	Maskiner och Inventarier uppgår till 333,4 mkr (368,7 mkr). Förändringen sedan föregående år, om -35,3 mkr eller -10%, är ett netto av årets avskrivningar och att bolaget har aktiverat byggnadsinventarier om 4,2 mkr (6,2 mkr).
Finansiella anläggningstillgångar	Finansiella anläggningstillgångar uppgår till 32,6 mkr (25,1 mkr). Förändringen sedan föregående år om 7,5 mkr förklaras främst av ökad uppskjuten skattefordran till följd av ökat skattemässigt underskott.
Omsättningstillgångar	Omsättningstillgångar uppgår till 288,3 mkr (779,6 mkr). Förändringen sedan 2023-12-31, en minskning om -491,3 mkr eller -63% avser främst minskad fordran mot koncernföretag efter minskat erhållet koncernbidrag, årets koncernbidrag uppgår till 202 mkr, att jämföra med 741,4 mkr föregående år. Bolaget har en momsfordran som redovisas som omsättningstillgång likt föregående år.
Eget kapital	Eget kapital uppgår till -969,9 mkr (-970 mkr). Förändringen sedan 2024-12-31, en minskning om -0,2 mkr förklaras i sin helhet av årets resultat.
Avsättningar	Avsättningar uppgår till -165,1 mkr (-164,1 mkr). Förändringen sedan 2023-12-31, en ökning om 1 mkr eller 1%, är ett netto främst av att man nyttjat ca 7,1 mkr av tidigare avsättning avseende färdigställande av Tele2Arena, att uppskjuten skatteskuld har ökat med ca 7,9 mkr som följd av ökade temporära skillnader, samt mindre ökning i pensionsavsättning.
Långfristiga skulder	Långfristiga skulder uppgår till -2 880,2 mkr (-2 932,2 mkr). Förändringen sedan 2023-12-31 om -2% förklaras av netto minskat nyttjande av checkräkningskrediten mot Stockholm Stad. Reglering av ett stort mottaget koncernbidrag 2023 motverkar det ökade nyttjandet av checkräkningskrediten från renoveringsprojektet i (Avicii Arena).
Kortfristiga skulder	Kortfristiga skulder uppgår till -181,3 mkr (-40,4 mkr). Förändringen sedan 2023-12-31, en ökning om 140,9 mkr eller 348% förklaras främst av ökning av leverantörsskulder, vilka är hänförliga till pågående projekt (Avicii Arena).
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter uppgår till -57,2 mkr (-32,2 mkr). Förändringen sedan 2023-12-31, en ökning om 25 mkr eller 77%, avser främst att förutbetalda hyresintäkter ökat med 17,9 mkr vilket avser hyran Q1 2025 för Stockholm Live. Resterande ökning är hänförligt till pågående projekt (Avicii Arena).

# Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslut

Område	Iakttagelse och kommentar
<b>Bokslut och finansiell rapportering</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Vi har under vår granskning genomfört följande granskningsåtgärder kopplat till bokslut och finansiell rapportering:<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Genomgång av bokslutsprocess för att identifiera rutiner och nyckelkontroller.</li><li>▶ Granskning av bokslut för tertial 2.</li><li>▶ Granskning av årsbokslut per 2024-12-31</li></ul></li><li>▶ Vi bedömer att processen för bokslut och finansiell rapportering är välfungerande och ändamålsenlig.</li></ul>
<b>Framtida försäljning byggrätter</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Försäljningarna av den Norra byggrätten (Söderstadion) och den Södra byggrätten utgör liksom tidigare en betydande osäkerhetsfaktor. Byggrättsintäkterna var bland annat en viktig del i kalkylen och finansieringen av Tele2 arena-projektet.</li><li>▶ Byggrätterna ska användas för att bygga bostäder, kontor handel. Värdet på de båda byggrätterna beror på typ av byggrätt som beslutas, detaljplan, antalet våningar som får byggas, fördelning kontor/bostäder etc. Enligt aktuell värdering föreligger inte något nedskrivningsbehov på byggrätterna.</li><li>▶ Det rådande marknadsläget påverkar det uppskattade marknadsvärdet på de byggrätter som avses försäljas. Enligt företagsledningen har bolaget inte rådighet över utvecklingen av byggrätterna eller tidpunkt för försäljningen av dessa. Tidpunkten för försäljning av den norra byggrätten är ännu inte fastställd då den bland annat beror på framtagande av ny detaljplan (förväntad 2028). Tidpunkten för försäljning av den södra byggrätten är inte heller fastställd då den beror utvecklingen av Slakthusområdets utveckling.<ul style="list-style-type: none"><li>▶ För Bolagets norra byggrätt har SGAF under 2024 tillsammans med Wallenstam, Castellum, Åke Sundvall, samt Stadsbyggnadskontoret utrett ett antal knäckfrågor avseende byggbarheten i det tidigare vinnande tävlingsförslaget, med syfte att detaljplanearbetet ska kunna påbörjas under 2025. Den stora kvarvarande frågan är enligt bolaget priset.</li><li>▶ 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.</li></ul></li><li>▶ Förskjutningar i tidplanen för försäljningarna påverkar bolagets resultaträkning de närmaste åren i form av räntekostnader. Uppskattningsvis innebär en förskjutning i tiden av försäljning av byggrätterna ökade räntekostnader om ca 80 mkr årligen med rådande snittränta (2,51%) men dessa förändras givetvis i ett läge där koncernens snittränta stiger eller sjunker, beroende på ränteläget.</li></ul>



# Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslut

Område	Iakttagelse och kommentar
<b>Globen 2.0</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Moderniseringsprojektet i Avicii Arena startade i januari 2024. Arenan stängdes helt den 10 januari 2024. Projektet innebär att Avicii Arena har hållits stängd under 2024 och evenemang hanterats i bolagets övriga arenor av arenahyresgästen.</li><li>▶ Projektet har slutförts i början av 2025 och den första konsertetten har hållits och många evenemang i Avicii Arena är bokade under år 2025.</li><li>▶ Med löpande projektuppföljning har bolaget lyckats genomföra moderniseringsprojektet inom tidsram.</li><li>▶ NCC har varit totalentreprenör i projektet.<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Vi har granskat lyftplanen och stickprovvis granskat väsentliga projektfakturor och granskat att utgifterna är aktiverbara.</li></ul></li><li>▶ Budgetram som beslutades av kommunfullmäktige 2022-06-13 uppgår till 830 mkr.</li><li>▶ Upparbetad projektkostnad uppgick per 2024-12-31 till 837 mkr. Beräknad tillkommande återstående kostnad fram till överlämning beräknas uppgå till 30 mkr, vilket ger en bedömd slutkostnad om 867 mkr, vilket innebär en skillnad mot budget om 37 mkr. Slutförhandlingar mellan både NCC och leverantörer och förhandling mellan SGAF och NCC återstår dock, vilket gör att slutkostnaden kan förändras, både positivt och negativt.</li></ul>
<b>Hyresnedsättning på grund av renovering Globen 2.0</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Avicii Arena har varit stängd för modernisering under hela år 2024 och Stockholm Live har då inte kunnat använda arenan. SGAF har avtalat med hyresgäst om hyresrabatt avseende den fasta delen av hyran uppgående till 20 mkr exklusive index som kompensation för uteblivna hyresintäkter.</li><li>▶ Ytterligare en ersättning om 30 mkr har enligt avtal betalats ut till hyresgäst som kompensation för intrång i nyttjanderätten gällande Avicii Arena. Detta kommer, som tillägg till den fasta hyran återbetalas genom hyreshöjningar under en tidsperiod fram till 2035.<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Vi har granskat beräkningen för hyresrabatten och att den redovisas korrekt utifrån inhämtat tilläggsavtal. Vi har även granskat att ersättningen om 30 mkr har hanterats korrekt och bokats på hänförligt kostnadskonto.</li></ul></li></ul>
<b>Extern värdering</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Senaste externa marknadsvärdering av fastigheterna genomfördes per 2024-12-31, av Forum Fastighetsekonomi.</li><li>▶ Marknadsvärdet på fastigheterna uppgår till 3 959 mkr (3 097) vilket överstiger det bokförda värdet som uppgår till 3 933 mkr.</li><li>▶ Marknadsvärderingen synliggör att investeringarna i Avicii Arena har bidragit till ökat värde på arenan.<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Marknadsvärdet har ökat med 862 mkr sedan 2023-12-31 vilket framför allt beror på uppdaterade antaganden avseende framtida ökade hyresintäkter och framtida minskade underhållskostnader.</li><li>▶ Inget nedskrivningsbehov finns.</li></ul></li></ul>

# Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslut

Område	Iakttagelse och kommentar
Skatter och avgifter	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Vi har i vår förvaltningsrevision genomfört granskningsåtgärder för att säkerställa att skatter och avgifter i allt väsentligt är korrekt redovisade, samt att skatter och avgifter redovisas och betalas i rätt tid till Skatteverket.</li><li>▶ Vår bedömning är att skatter och avgifter i allt väsentligt är rimliga och har betalats i rätt tid under året.</li></ul>
Twist Unisport Sverige AB	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Bolaget har per 2024-09-04 erhållit en stämningsansökan om ca 8 mkr från Unisport Sverige AB hänförligt till en tvist avseende entreprenadarbete på gräsmattan på Tele2 Arena. Per 2024-12-31 har 2,3 mkr reserverats.</li><li>▶ Advokatbrev har inhämtats från Stadsadvokat Gustaf Swedlund. Vår bedömning utgår från svaret om att tvisten är svårbedömd, men att det är större sannolikhet att SGAF når framgång i sitt bestridande än tvärtom. Reservering om 2,3 mkr anses vara i enlighet med bästa bedömning utifrån den information som finns per bokslutstillfället.</li></ul>



# Summering av noterade avvikelser

Avvikelser	Korrigering ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
Korrigerade avvikelser	0
Faktiska, ej korrigerade avvikelser	0
Bedömda ej korrigerade avvikelser	0
<b>Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt</b>	<b>0</b>
<i>Skatteeffekt</i>	0
<b>Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt</b>	<b>0</b>

- ▶ Inga väsentliga fel har identifierats.

03

Nyheter





# CSRD

## CSRD-arbete inom Stockholms Stadshus

- ▶ Stockholms stadshus kommer för räkenskapsåret 2025 att upprätta hållbarhetsrapport i enlighet med CSRD för hela koncernen.

## Lokala regeluppdateringar - Bokföringsnämnden (BFN)

### Bokföringsnämnden (BFN) | Revidering av K2 och K3

#### Hänvisning

Ändringar i K2 och K3. Den 13 december antog BFN de föreslagna revideringarna i K2- och K3-regelverken baserat på det projekt som inleddes i april 2024. Förändringarna är främst en direkt följd av ändringar i årsredovisningslagen som trädde i kraft den 1 juli 2024. Förändringarna gäller bland annat datering av årsredovisningen, redovisning av eget kapital i vissa typer av bolag samt hållbarhetsrapportering.

Länk: [BFN](#)

Ändringarna gäller från och med den 13 december 2024 och ska tillämpas på räkenskapsår som börjar efter den 30 juni 2024.

BFN beslutade den 16 september 2024 om ändringar i de allmänna råden (BFNAR 2013:2) och vägledningen om redovisning. Förändringarna är till stor del en följd av de ändrade arkiveringsreglerna i bokföringslagen som trädde i kraft den 1 juli 2024. Förändringarna i de allmänna råden och råden gäller från och med den 16 september 2024. Ändringarna i bokföringslagen gäller från och med den 1 juli 2024.

Länk: [BFN](#)  
Länk: [BFN Q&A](#)

BFN har även gått ut med frågor och svar om de ändrade arkiveringsreglerna.

### Pågående utredningar

#### Hänvisning

Nedan sammanfattas statliga utredningar under 2024 med potentiell påverkan på den finansiella rapporteringen.

- ▶ *Utredning om klimatrelaterad finansiell rapportering (SOU 2024:15)*: Undersöker klimatrelaterad finansiell rapportering för att integrera klimatfrågor i den finansiella rapporteringen.
- ▶ *Utredning om digitala tillgångar och blockkedjeteknik (SOU 2024:22)*: Fokuserar på redovisning och reglering av digitala tillgångar och blockkedjeteknik.
- ▶ *Utredning om jämställdhet och mångfaldsrapportering (SOU 2024:30)*: Tar fram riktlinjer för rapportering om jämställdhet och mångfald.
- ▶ *Utredning om hållbarhetsredovisning för små och medelstora företag (SOU 2024:45)*: Undersöker anpassning av hållbarhetsredovisning för små och medelstora företag för att förenkla kraven.

Länk: [ON-databas](#)

# Skatt

Ämne	Uppdatering
Förenklade regler om avdrag för tidigare års förluster	<ul style="list-style-type: none"><li>Den 27 november 2024 klubbades igenom en ändring av den så kallade "beloppsbarriären" som bestämmer hur stor andel av tidigare års förluster som kan dras av vid ett ägarskifte. Beloppsbarriären beräknas som en kvot av den kostnad som uppkommit för att förvärva det förlustbringande företaget. I förslaget föreslås en höjning från 200 till 300 procent av kostnaden. En sådan ökning skulle göra det möjligt att behålla en större del av förlusterna från tidigare år efter ett ägarbyte, vilket skulle minska antalet företag som påverkas av avdragsbegränsningar. Förslaget innehåller också förslag till undantagsregler och förenklingsregler.</li></ul>
Övriga ärenden	<ul style="list-style-type: none"><li>Prisbasbeloppet har beslutats att höjas från 57 300 kronor år 2024 till 58 800 kronor år 2025, vilket påverkar vissa skattemässiga beräkningar och gränsvärden.</li><li>Skatteavtalet mellan Sverige och Ryssland har upphävts.</li></ul>



EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

### **About EY**

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

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

@2025 Ernst & Young AB  
All Rights Reserved.

[ey.com/se](https://ey.com/se)