

Utfallsrapport VB 2024

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
Resultatsammanställning, investeringar & övrigt	3
Analys.....	4
Bedömning av bolagets interna kontroll	5
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.....	5
1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan	5
1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	5
1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....	6
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	6
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	9
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	9
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	12
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	12
2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....	13
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	14
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	14
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	19
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....	21
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.....	22
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	23
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	25
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	28

Sammanfattande kommentar

Analys av ekonomisk utveckling

Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Omsättning		73 356	74 998
Rörelsekostnader		-42 731	-98 280
Avskrivningar		-70 923	-79 921
Nedskrivningar och Utrangeringar			
Personalkostnader		-16 456	-22 911
Övriga kostnader			-463
Finansnetto		-50 736	-73 879
Resultat efter finansnetto		-107 490	-200 456

Investeringar

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Nyproduktion			8 000
Strategiska investeringar (Ombyggnad)		365 000	535 000
Ersättningsinvesteringar		26 000	26 400
Summa investeringar		391 000	569 400

Utfallet totalt för investeringar 2024 uppgår till 677 mnkr varav projektet modernisering Avicii Arena uppgår till 639 mnkr och övriga projekt 38 mnkr.

Bolagets totala investeringar budgetmässigt för 2024 uppgick till 390,6 mnkr där modernisering Avicii Arena uppgår till 364,2 mnkr och övriga ersättningsinvesteringar såsom färdigställande publika ytor uppgår till 26,4 mnkr.

Differensen mellan budget och årsutfall beror på mer kunskap om när kostnader inträffar under projektet modernisering Avicii Arena gång. Även projektets omfattning och komplexitet har vuxit fram i förhållande till den kunskap som fanns när budget för 2024 fastställdes under 2023. Bolaget betonar att arbetet med modernisering av Avicii Arena löper på enligt tidplan och budgetram (830 mnkr). Ett gediget arbete med riskbedömningar, avstämningar och kontroller görs av Bolaget och det hålls veckovisa styrgruppsmöten där även controller från Stadshus AB deltar.

Övrigt

Nyckeltal	Utfall
Antal anställda	
Balansomslutning	

Analys

Bolaget lämnar ett resultat före bokslutsdispositioner och skatt på -201,9 mnkr för 2024 att jämföra med budgeterat resultat på -180,6 mnkr.

Resultatet helår harmoniserar väl med Prognos 2 helår som lämnades på -200,5 mnkr.

Den helt avgörande orsaken till att Bolagets resultat ej når uppsatta mål är en post på 30 mnkr gällande hantering av tillträde till Avicii Arena under det år som arenan moderniseras. Denna post ger direkt resultatpåverkan och är kommunicerad med Bolagets revisorer. Upplägget för hantering av dessa 30 mnkr var ej känt vid budgettillfället.

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.

2024 blev ett mellanår gällande evenemang i Bolagets arenor. Eftersom Avicii Arena har varit stängt för modernisering har färre evenemang genomförts totalt sett. Ett antal evenemang av Avicii-storlek är genomförda i en nerskalad Tele2 Arena. Dock ger yttre faktorer såsom mindre utbud av större evenemang påverkan på intäkterna för SGAF. Preliminära utfallsrapporter helår från Arenahyresgäst indikerar på en hyresintäkt något lägre än budgeterade nivåer för 2024

För verksamhet på Tolv Stockholm blev 2024 ett normalt år. Hyresintäkter erhöles efter kontrakt och inga vakanser finnes.

Turistattraktionen Skyview drabbades hårt under pandemin och efterföljande krig i Ukraina har även gjort att färre turister söker sig till Stockholm. Den stora publiktillströmningen är vanligtvis under sommarmånaderna och under 2024 blev den mindre än förväntad. Vidare har Bolaget haft driftstörningar på anläggningen under sommaren 2024 samt hösten 2024 vilket resulterat i begränsad tillgänglighet som slår hårt på intäkterna.

Verksamhetsnära kostnader såsom drift, energi och service är högre än budgeterat under detta speciella år med stängd Avicii arena där arenahyresgästens åtaganden är begränsade. Exempelvis har kostnader för bevakning blivit betydande under året. Vidare har kostnader för VVS, styr och regler, el och fjärrvärme stigit.

Bolagets underhåll har löpt på enligt plan och harmoniserar nästan med budgeterade nivåer.

Administrativa kostnader i verksamheten hamnar utfallsmässigt lägre än budget. Dock konteras posten på 30 mnkr (nämnt ovan) i detta kostnadsområde samt en post gällande reservering konstgräs (se text nedan) vilket ger ett stort överdrag.

Personalkostnaderna är i paritet med budget för året.

Räntekostnaderna för 2024 är lägre än budgeterad nivå. Den främsta anledningen är att faktisk räntenivå 2024 blev något lägre än de räntenivåer som Bolaget erhållit från finansavdelningen i samband med budgetering.

Under 2024 har Bolaget fortsatt att arbeta för en ökad kostnadseffektivitet, för att förbättra Bolagets resultat. Bolagets interna indikator gällande driftnetto är central och indikerar Bolagets förmåga att uppvisa överskott före räntekostnader och avskrivningar.

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

Totalentreprenören för installation av konstgrässystem för Tele2 Arena har valt att lämna in en stämning mot SGAF till Stockholms Tingsrätt de kräver ersättning för åtgärder av fel för vilka SGAF anser är

garantifel som totalentreprenören är ansvarig för enligt avtal. Bolaget har efter samråd med revisorer valt att göra en reservering som försiktighetsåtgärd på del av totalbelopp.

Byggrätter:

På byggrätten avses det att byggas 800-1000 bostäder, kontor och handelslokaler. Under 2024 har Bolaget 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 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 2024.

Staden har beslutat att dela upp detaljplaneetapp 4a, som avser området väster om Tele2 Arena inkluderande det nya Evenemangstorget, flytt av Arenavägen, broar över Arenavägen, den nya Konstnärliga högskolan, tomträtterna Sandhagen 8 och 9 samt SGAFs möjlighet till utbyggnad av Tolv Stockholm. Detta eftersom ägaren till Sandhagen 8 meddelat att man avbryter detaljplanearbetet, och det gör att hela detaljplanen inte kan antas.

Stadens beslut att dela upp arbetet innebär att detaljplaneetapp 4a nu bara innehåller Evenemangstorget och den nya Konstnärliga högskolan. De övriga delarna, vilka påverkar SGAF, läggs i en ny detaljplaneetapp 4c. Någon ny tidplan för denna etapp finns i dagsläget inte, varför SGAFs arbeten med nya broar över Arenavägen, flytt av ledningar samt utbyggnad av Tolv idag är oklar.

Bedömning av bolagets interna kontroll

SGA Fastigheter har följt upp och analyserat de 22 kontrollpunkterna i bolagets internkontrollplan där 4 stycken "mindre avvikelser" har rapporterats, varav alla är under kontroll och/eller inom ramen för verksamhetens utvecklingsarbete men ändå ett sätt för bolaget att markera att det är områden som fortsatt ska bevakas och kontrolleras.

Bolaget bedömer att den interna kontrollen under år 2024 varit tillräcklig.

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



1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid



1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan



1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst



1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet

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 har SGAF fortsatt 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 2024 har bland annat fler trivsamma sittplatser tillkommit.

I arbetet med arenaytor beaktar Bolaget de mål som är uppsatta för verksamhetsområdet och verkar för att möjliggöra aktiviteter då vi i dagsläget har liten rådighet över själva arenorna.



Två idrottsföreningar, Stockholm Roller Derby och Royal Swedish Roller Derby, nyttjar iordningsställ betongyta på Svenne Berkas torg (söder om Tele2 Arena) för Roller Derby-träning och matcher. Detta samarbete har fortsatt även under 2024 och ytan nyttjats frekvent.





Genomförandebeslut för projektet modernisering Avicii Arena togs i kommunfullmäktige per 2022-06-13. Projektet syftar till att kunna erbjuda en modern arena för framtiden. 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. Arenan håller stängt under hela 2024 då ett intensivt arbete pågår och arenan öppnar igen 2025 med ett första evenemang per 1 februari.


Bolaget deltar aktivt tillsammans med bl.a. SBR i planeringen inför ishockey-VM i Avicii Arena i maj 2025, vilket kommer visa upp den moderniserade arenan inför världen och därmed öka intresset för internationella evenemang att komma till Stockholm i framtiden. I samarbete med SBR kommer bolaget att upplåta Söderstadiontomten för ett Fan-zone under ishockey-VM.

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.

Bolaget samverkar med Idrottsförvaltningen samt Fastighetskontoret i planering av att tillfälligt aktivera den gamla Söderstadiontomten såsom en tillfällig idrottsyta, i väntan på att byggandet på platsen kommer igång. Visst förberedande arbete har skett under 2024 och aktiveringen av ytan kommer ske under 2025.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att arenaområdet och arenorna har en hög tillgänglighet för olika grupper av besökare				<p> Aktiv förvaltning och utveckling av torgytor kring arenorna för att skapa en hög tillgänglighet</p> <p>Analys</p> <p>Sedan ett par år tillbaka arbetar SGAF tillsammans med fastighetsägarna i Globenområdet (Corem och Quality Hotel Globe) via en samfällighetsförening,</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>med att förnya, utveckla och bl.a. tillgänglighetsanpassa utomhusytorna.</p> <p>Bolaget har även under våren 2024 bildat en fokusgrupp med inriktning mot hur ytor kring arenorna kan nyttjas än mer under icke evenemangstid.</p> <p>Under april 2024 genomfördes ett möte där samfälligheten och andra aktörer i området träffade polismyndigheten med inriktning mot säkerhet och trygghet i ett område där det tidvis befinner sig stora folkmassor. Ett viktigt samarbete med polismyndigheten för att på bästa sätt öka tillgängligheten men samtidigt värna trygghet och säkerhet.</p>
 Bidra till att stärka besöks- och 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				<p> Verka för fler ferieplatser för ungdomar genom samarbete med arenaoperatör och andra idrottsarrangörer</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget samtalar och samarbetar med arenaoperatören gällande en rad frågor om anställningar och bemanning vid evenemang. Arenaoperatören korttidsanställer vanligtvis ett stort antal personer vid evenemang. Exempelvis kan ett stort evenemang på Tele2 Arena innebära att 2000 personer är korttidsanställda och många av dessa är ungdomar.</p>
 Stärka och utveckla samarbetet med de				<p> Undersöka möjligheterna för samarbete med</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
idrottsföreningar som är hyresgäster på arenorna				<p>idrottsföreningar i Globenområdet</p> <p>Analys</p> <p>Bolagets hyr ut samtliga arenor till arenahyresgästen Stockholm Live. Bolaget har således inga direktkontakter eller samarbeten med de aktörer som arenahyresgästen sluter avtal med. Eftersom befintligt kontrakt med arenahyresgästen reglerar gränsdragningar och affärsmässighet gentemot varandra är ett utökat samarbete med de aktörer som arenahyresgästen har avtalsförhållande med mindre lämpligt.</p>
 Undersöka hur arenorna kan nyttjas mer sommartid, exempelvis genom att möjliggöra för föreningar att anordna prova-på aktiviteter och aktivera området för spontanidrott.				<p>✔ Undersöka möjligheterna för aktiviteter i Bolagets arenor</p> <p>Analys</p> <p>Eftersom Bolaget hyr ut samtliga arenor till arenahyresgäst Stockholm Live har SGAF inte rådighet över arenaytorna. Gällande hyreskontrakt inklusive gränsdragningslista reglerar en rad områden likt vem som har ansvar och rådighet över ytor, affärsmässighet, hyresnivåer etc. Bolagets bedömning är att det inte är möjligt att justera gällande hyresavtal för att kunna erbjuda spontanidrott i arenorna. Dessutom skulle det med stor säkerhet innebära betydande påverkan på Bolagets hyresintäkter.</p> <p>Ett fortsatt arbete sker gällande hur markytor</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				kring arenorna kan nyttjas vilket kan komma föreningar till godo. Eftersom Bolagets arenaområde tidvis upplever stor trängsel med tiotusentals besökare så behöver eventuella åtgärder kopplade till aktiviteter ta hänsyn till detta. Bolagets fokusgrupp gällande utomhusytor har inlett sitt arbete för att identifiera potentialen för området samt föreslå åtgärder.

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 arbetet för hållbarare arenor med färdigställande av belysningsåtgärder genom att byta ut nuvarande belysning till LED belysning i Tele2 Arena.

Under snart slutförda moderniseringsprojektet av Avicii Arena har äldre belysning byts ut till LED belysning som ger effekt på energiförbrukning och påverkan under kommande år.

Även samarbetet med arenaoperatören är viktigt i arbetet med att minska utsläpp. Arenahyresgästen hyr samtliga arenor och har även energiabonnemangen kopplade till arenorna. Bolagets möjlighet framgent är att hitta lösningar som är lönsamma för bägge parter. Exempelvis har delar av belysning i passager under arenorna byts under året där ett samarbete med arenahyresgästen gjort detta möjligt.






Bolaget arbetar aktivt med återvinning och återbruk av material från byggprojekt. Exempelvis försöker Bolaget att återanvända material i bolagets olika underhålls- och byggprojekt och därigenom undvika inköp och minska utsläpp.



I samband med moderniseringen av Avicii Arena har delar av arenarummets inredning, tekniska utrustning och konstruktionsdelar byts ut. Dessa delar har lagts ut för återbruk på CCBUILD - Marknadsplats. Det har bland annat genererat i att 3044 st stolar har återbrukas för ett annat bygge inom staden.





Genom att bolaget planerar att framgent riva den dåligt isolerade arenan Hovet kan arenabeståndet konsolideras och den totala energiförbrukningen för arenorna att minskas

En utmaning för såväl SGAF som arenaoperatören är att mäta nettoförbrukningen av energi, på så sätt att den kan rensas från bland annat evenemangspåverkan.

Bolaget deltar aktivt i Stadshus AB:s arbete med CSRD och taxonomi för att säkerställa rätt information från Bolaget till Stadshus AB: hållbarhetsredovisning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbeta med energieffektivisering och förnybar energi				 Fortsatt utredning och planering utökade solcellsanläggningar Analys Se aktivitet gällande utredning solceller
				 Utveckla framtagen plan för energieffektiviseringar Analys Arbetet med modernisering av publika ytor i Avicii arena har fortsatt där utbyte(enligt plan) av armaturer, toalettstolar etc leder till energieffektiviseringar och minskad vattenförbrukning. Under 2024 har arbetet fortsatt och kommer slutföras under 2025. Under 2024 har arbetet med armaturer i Tele2 Arena där en betydande energivinst kan uppnås. Vidare har Bolaget med energikartläggningen som grund utrett ventilationseffektiviseringar i Tolv Stockholm. Tillsammans med arenahyresgästen är en dialog påbörjad för att titta på olika projekt och modeller för att finna energiinvesteringar som är realiserbara, affärsmässiga och skapar verklig nytta. Det kan vara allt från att ha möjlighet till att helt stänga ned delar av byggnaderna när de inte används, till att utföra beräkningar kring när det är energieffektivt att ha taket på Tele2 Arena öppet respektive stängt. En av bolagets utmaningar gällande energieffektiviseringar är att stor del av energiavtal och förbrukning hanteras och bekostas av hyresgäst.
 Genom klimatsmarta fastigheter bidra till att				 Aktivt arbete för att uppnå win-win lösningar med Bolagets hyresgäster

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
uppnå målet om en klimatpositiv stad år 2030				<p>gällande energi och hållbarhetsfrågor.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget genomför återkommande möten med dess hyresgäster för att säkerställa ett gott samarbete och hantera frågor gällande energi och hållbarhet.</p> <p>Gällande hyreskontrakt med arenahyresgäst ger att Bolagets hyresgäst ansvarar för alla energikontrakt vilket ger utmaningar i arbetet med energieffektiviseringar. SGAF arbetar dock aktivt med både kommunikation och samarbete med hyresgäst för att finna lösningar som gynnar bägge parter. Under 2024 har ett belysningsprojekt som kommit till stånd tack vare samarbete mellan parterna.</p>
 Säkerställa att de kommunala bolagen inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen				<p> Redogöra för hur bolaget inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har genomfört en inventering, för att identifiera var och om en utökad installation av solceller är möjlig. Tyvärr identifieras endast södra sidan av drakryggen på tele2 Arena som möjlig, men med väldigt dålig lönsamhet.</p> <p>Globens lågdelstak är utsätts för snöoras från Globen, Annexets tak samt hovet tål inte viktbelastningen.</p> <p>Bolagets arbete med energifrågor som även inkluderar solceller fortsätter och ambitionen är att finna platser i framtiden som kan nyttjas</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				för solceller.
	 Elproduktion baserad på solenergi Analys Bolaget när inte riktigt uppsatt budgetmål för året. Tertial 2 indikerade på att det var fullt möjligt.	36,6 MWh	40 MWh	
	 Köpt energi i stadens organisation Analys Bolaget årsmål för 2024 sänktes från 8 GWh till 7,5 GWh. Bolagets utfall för 2024 är i paritet med detta tuffare mål.	7,54 GWh	7,5 GWh	
	 Relativ energianvändning Analys Bolagets relativa energianvändning är i paritet med planering för året.	94,6 (kWh/enhet)	752 (kWh/enhet)	
				 Utveckla Bolagets plan för att fortsätta använda digitala möten och arbetssätt i en större utsträckning i det nya normala Analys De digitala arbetssätten och de digitala mötena har en framträdande roll i det nya normala och riktlinjer för när vi träffas respektive när arbete kan ske digitalt är framtaget. Analysen var vidare att Bolaget är i behov av fler små mötesrum och den justeringen av kontoret har slutförts under 2024.

2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar



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 har frekventa transporter till och från Avicii Arena skett i samband med projektet modernisering Avicii Arena. En logistikansvarig hos upphandlad totalentreprenör ansvarar för att säkerställa att transporter ska ske hållbart och miljöanpassat när så är möjligt. 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. Laddplatser hänvisar SGAF idag till Arenagaraget.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>🔍 Utreda möjligheterna till laddstolpar på Bolagets parkeringsytor som ej är publika.</p> <p>Analys</p> <p>Möjligheterna till laddstolpar på Bolagets ytor är mycket begränsade. I dagsläget hänvisar vi till arenagaraget där laddmöjligheter finnes. På längre sikt kan frågan bli aktuell beroende på utvecklingen i samband med exploateringen av norra byggrätten</p>

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



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>🏰  Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget fortsätter på inslagen väg med att använda Byggvarubedömningen vid entreprenader. Bolaget kommer avsluta</p>	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	både modernisering Avicii Arena samt ny entré Annexet under den första delen av 2025			

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 till följd av den sammanslagning av hyreskontrakt som skedde 2022-03-01. Dock föreligger ett hack i kurvan under 2024 då Avicii Arena är stängd för projektet modernisering. Indikationer från arenahyresgäst pekar på ett mycket bättre 2025 vilket även speglas i lagd budget för 2025.

Bolaget har genomfört ett arbete med att systematisera och strukturera upphandlingsarbetet vilket ger resultat i nya ramavtal som sänker bolagets kostnader samt kvalitetssäkrar leveranser från leverantörer. Den mer systematiska uppföljningen som inleddes 2023 har fortsatt under 2024 med förbättrade mallar och mötesunderlag för att få dessa avstämningsmöten att bli så effektiva som möjligt. Bolaget kommer även införa tydligare kontrollpunkter gällande trygghet och säkerhet som är av stor vikt för SGAF.







Det lyckade underhållsarbetet under 2020 och 2021 till följd av bättre tillgänglighet till arenorna har varit en viktig parameter för att vårt underhållsbehov på sikt ska minska. Bolaget har genomfört stor del av de återstående underhållsåtgärderna för publika ytor i Avicii Arena under 2024. Under våren 2025 slutförs de sista delarna vilket innebär 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. På byggrätten avses det att byggas 800-1000 bostäder, kontor och handelslokaler. Under 2024 har Bolaget tillsammans med Wallenstam, Castellum, Åke Sundvall, samt Stadsbyggnadskontoret utrett ett antal knäckfrågor avseende byggbarheten av det tidigare vinnande tävlingsförslaget, med syfte att detaljplanarbetet kan påbörjas under 2025.





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.


Bolaget har hanterat de synpunkter de interna revisorerna hade på Bolaget i samband med årsrapporteringen 2023. Exempelvis har Bolaget anlitat en extern DSO för att skapa det oberoende som internrevisorerna efterfrågat.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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				<p> Aktivt deltagande tillsammans med Explo och Sbk avseende utvecklingen av Slakthusområdet</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har under lång tid varit och är fortsatt djupt involverat i detaljplanearbetet för Slakthusområdet, där fokus från bolaget sida varit hantering av besöksflöden i syfte att dels uppnå en bra besöksupplevelse men också att minimera negativ påverkan på Slakthusområdet på grund av de stora personflödena.</p>
				<p> Detaljplaneprocess norra byggrätten samt avyttra södra byggrätten</p> <p>Analys</p> <p>Se även aktivitet gällande aktivt deltagande i processen utveckling av den norra byggrätten för att säkerställa byggnation av bostäder.</p> <p>För södra byggrätten fortsätter arbetet tillsammans med Stadshus AB för att finna en lösning gällande avyttring.</p>
				<p> Styrgruppsdeltagande för utveckling Söderstaden.</p> <p>Analys</p> <p>SGAF deltar i Slakthusområdets fastighetsägarforum, har ett samarbetsforum tillsammans med Corem (som äger Globen shopping och de befintliga kontorsbyggnaderna) samt med Strawberry som äger Quality Globe Hotel. Bolaget deltar i en mängd möten tillsammans med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret, och har täta kontakter med dessa. Bolagets Vd deltar också i Stockholms stads styrgrupp för Söderstaden.</p>
 Iaktta skarp kostnadskontroll inom				<p> Bemanning projekt modernisering Avicii Arena för kostnadskontroll</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
ramen för Globens renoveringsprojekt.				Bemanningen under 2024 har inneburit att SGAF:s controller är djupt involverad i projektets samtliga transaktioner och SGAF: ekonomichef deltar på alla större avstämningsmöten. Tillsammans med projektets externa projektledare säkerställer Bolaget bästa möjliga kostnadskontroll. Samarbetet med upphandlad totalentreprenör har fortsatt att utvecklas med den gemensamma målbilden att beslutad budget ska hållas.
 Utveckla arenorna affärsmässigt med målet om en självfinansierad verksamhet	<p>SGA  Uppföljning resultatmått driftsnetto</p> <p>Analys</p> <p>Bolagets interna indikator för påverkningsbart resultat ska visa hur vi hanterar verksamheten. Detta år blir indikatorn missvisande då den helt avgörande anledningen till ej uppnått mål beror på engångsposten 30 mnkr gällande hantering av tillträde Avicii Arena under 2024. Bolagets driftnetto 2024 är -49,8 mnkr att jämföra med budget på -17 mnkr. Utan engångsposten ovan når Bolaget nästan uppsatt budgetmål för 2024.</p>	100 %	-17 Mnkr	<p> Service till hyresgäst ska debiteras på affärsmässig grund</p> <p>Analys</p> <p>Bolagets inriktning är att agera såsom fastighetsägare där underhåll, drift, ronderingar etc är i fokus. Den service som levereras till hyresgäst är begränsad och ska tillföra värde för oss såsom fastighetsägare. Befintlig prislista säkerställer affärsmässig debitering och uppdateras kontinuerligt.</p> <p> Systematiskt arbete med upphandlingar och uppföljning genom Kommers</p> <p>Analys</p> <p>SGAF arbetar systematiskt i det stadsövergripande avtal- och upphandlingssystemet Kommers, vilket bidrar till att bolagets avtal och upphandlingar följer stadens struktur och bidrar till att data kan samlas in och aggregeras på kommunkoncernnivå. Kommande och pågående</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>upphandlingar hanteras även på Bolagets månadsmöten där en genomgång sker så att informationen kommer alla tillhanda.</p> <p>Under 2024 har arbetet med att förbättra uppföljning av avtal med exempelvis bättre mallar skett så att mer strukturerad information hanteras i Kommers.</p>
	<p>  Andel administrations- och indirekta kostnader</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget utfall för 2024 är 16,8% att jämföra med budgeterade maximala 17% i administrations- och indirekta kostnader.</p>	16,8 %	17 %	
	<p>  Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut</p> <p>Analys</p> <p>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.</p> <p>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 under 2024 arbetat intensivt med kontroll av detta projekt och indikationen är fortsatt att gällande budgetram ska innehållas. Projektet slutförs under</p>	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>Q1 2025</p> <p> Avvikelse investeringsbudget, %</p> <p>Analys</p> <p>Bolagets utfall för 2024 uppgår till 677,3 mnkr varav projektet modernisering Avicii Arena består av 639,4 mnkr.</p> <p>Bolaget utfall överstiger budgeterat årsmål om 390,6 mnkr för Bolagets projekt med stor marginal.</p> <p>Efter att budget för 2024 beslutades så har mer kunskap om när projektet modernisering Avicii Arenas olika kostnadsdelar framkommit och likaså omfattningen av olika moment. Bolaget vill betona att projektet bedöms hållas inom beslutad ram om 830 mnkr. Ett gediget arbete med riskbedömningar, avstämningar och kontroller genomförs kontinuerligt och Bolagets ägare, Stadshus AB, medverkar på de veckovisa styrgruppsmöten som hålls.</p> <p>Övriga projekt, såsom ersättningsinvesteringar publika ytor Avicii Arena, har löpt på enligt plan.</p>	73,22 %	391 mnkr	<p> Hantera kommande moderniseringsprojekt enligt stadens styrmodell för investeringar</p> <p>Analys</p> <p>Bolagskoncernens tillämpningsanvisningar för investeringar, som bygger på SSIP/stadens modell för investeringar, används i projektrapporteringen för Avicii Arena. Vidare deltar Stadshus AB:s controller i Bolagets styrgruppsmöten gällande projektet.</p> <p>Det är mycket stort fokus på att projektet ska genomföras inom utsatt tid och inom beslutad ram.</p> <p>Under slutet av 2024 genomfördes en granskning av projektet av Stadens internrevisorer.</p>
	<p> Resultat efter finansnetto(mnkr)</p> <p>Analys</p> <p>Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt hamnar för 2024 på -201,9 mnkr att jämföra med budgeterat resultat på -180,6 mnkr. Resultatet helår harmoniserar väl med</p>	-201,9	-181	<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>Bolaget har under 2024 fortsatt att utveckla uppföljning av arenahyresgästens ekonomi. Ett extra fokus under 2024 har lagts mot uppföljning av</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>Prognos 2 helår som lämnades på -200,5 mnkr.</p> <p>Den helt avgörande orsaken till att Bolagets resultat ej når uppsatta mål är en post på 30 mnkr gällande hantering av tillträde till Avicii Arena under det år som arenan moderniseras. Denna post ger direkt resultatpåverkan och är kommunicerad med Bolagets revisorer. Upplägget för hantering av dessa 30 mnkr var ej känt vid budgettillfället.</p>			<p>omsättning från food & beverage där arenahyresgästen mer och mer går över till att driva detta i egen regi.</p> <p> Strukturerad uppföljning av alla underhålls- och investeringsprojekt</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget genomför strukturerade uppföljningar av underhålls- och investeringsprojekt minst sex gånger per år. I och med införandet av fastighetssystemet Pondus Pro har bolagets arbetssätt förbättras och kvalitén på data har ökat. Ett av målen med denna förändring har varit att förbättra prognossäkerheten för bolaget samt kunna identifiera eventuella förändringar i ett tidigt skede och kunna ta relevanta och strategiska beslut. Bolagets arbete med uppföljning av projektet modernisering Avicii Arena har varit intensivt under 2024 där stor vikt har lagts på både utfall och prognoser för att säkerställa budgetefterlevnad.</p>

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb

Stimulera tillväxt och företagsamhet samt förbättra service, tillgänglighet och myndighetsutövning

Bolaget samverkar 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.

Bolagets ambition är att varje hyresgäst, samarbetspartner och leverantör på något sätt ska 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. Exempelvis har Bolagets upphandlade totalentreprenör för modernisering Avicii Arena anslutit sig till integrationspakten. Arbetet har resulterat i att projektets totalentreprenör anlidade en person som befunnit sig långt från arbetsmarknaden och detta har skett med gott resultat.

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 uppgraderas med bl.a. portalskyltar till området, sittyta vid

Annexet, digitala skyltar, översiktskartor, ökad belysning, robusta sittplatser och fler gröna ytor.

Bolaget skapade under våren 2024 nya fokusgrupper inom SGAF där en av grupperna fokuserar på utomhusmiljöer och hur dessa kan nyttjas mer och bättre under icke evenemangstid.

Öka tillgången till arbetskraft med relevant kompetens

Bolaget tog emot både ett stort antal feriearbetare i förhållande till vår storlek under 2024 samt en Stockholmsjobbare under första delen av 2024. Glädjande nog fick Bolagets Stockholmsjobbare erbjudande om en fast anställning på en annan arbetsplats vilket visar att arbetet med att ta emot Stockholmsjobbare ger resultat. SGAF ska nu analysera hur nästa insats kan se ut och när detta blir lämpligt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar				 Utökade sociala klausuler för upphandling Analys Bolaget samarbetar med aktörer för att införliva sociala klausuler vid upphandlingar. Bolaget har under 2024 i samförstånd med upphandlad totalentreprenör modernisering Avicii Arena tillsett att en person som befann sig långt från arbetsmarknaden erhållit sysselsättning.
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys Bolaget tog emot feriejobb både under sommarperioden samt höstlovet.	8	8 st	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys Bolaget tog emot en Stockholmsjobbare under 2024 som glädjande nog kunde gå vidare till en fast anställning på ett annat företag under senvåren 2024.	1	1 st	

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

Bolaget äger den så kallade Norra Byggrätten, dvs tomterna för f.d Söderstadion och Hovet. Ett konsortium (Wallenstam/Åke Sundvall/Castellum) vann den markanvisningstävling som hölls 2017 och planerna av aktörerna är att bygga kontor, affärslokaler och bostäder. Ett genomförande av moderniseringen av Avicii Arena medför nu att Bolaget kan gå vidare med planerna att avyttra byggrätten. Detta kommer leda till fler bostäder byggs i globenområdet.

Bolaget är vidare en aktör som aktivt bistår avseende planeringen av det nya Slakthusområdet i Söderstaden, för att kunna hjälpa exploaterings- och stadsbyggnadskontorens arbete med att skapa en ny stadsdel som kan leva i symbios med det befintliga arenaområdet.

Bolagets bidrag till Fokus Järva består av att vara en aktör som möjliggör byggnation på Norra byggrätten samt bidra till planeringen av slakthusområdet och dess utveckling.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>▶ Aktivt deltagande i processen utveckling av den norra byggrätten för att säkerställa byggnation av bostäder.</p> <p>Analys</p> <p>Efter många diskussioner med konsortiet tillsammans med Stadshuset konstateras att det förelåg ett antal svårigheter med tomten, såsom t.ex. angöring samt Trafikverkets vägtunnel, som innebär att ett markanvisningsavtal inte kan tecknas för närvarande. Bolaget tecknade ett samarbetsavtal med konsortiet och tillsammans med dem och Stadsbyggnadskontoret startade ett arbete för att utreda dessa frågor under 2024. Detta arbete har klargjort förutsättningarna att fortsätta arbetet mot att teckna ett markanvisningsavtal. Även föravtal med Exploateringskontoret samt planavtal med Stadsbyggnadskontoret tecknades under 2024 och arbete har</p>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				genomförts 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 fortsatt ligger på 83 vilket är glädjande och i linje med Bolagets ambitioner.

Bolagets justering av kontoret för att uppnå ännu bättre trivsel och förbättrad arbetsmiljö som skett 2023-2024 blev lyckad. Exempelvis så har fler mindre samtals- och mötesrum skapats efter önskemål.

Bolaget har genomfört kartläggning och analys av chefsstrukturen i Bolaget under 2024. Nuvarande struktur är väl anpassad till verksamhetens behov och analysen är att förändringar i dagsläget ej är aktuella. Bolagets chefer(4 till antal) fungerar även som Bolagets ledningsgrupp. Bolaget har vidare genomfört en ersättningsrekrytering på en chefstjänst som träder i kraft under våren 2025.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex Analys Bolaget behåller aktivt medskapandeindex på 83 likt 2023. Bolaget analyserar årligen resultaten för att finna åtgärder som på sikt ökar index ytterligare.	83	83	 Gemensamma personalaktiviteter genomförs Analys Bolaget har under 2024 genomfört 2 st personalaktiviteter med god uppslutning. Det är uppskattat från Bolagets personal att genomföra aktiviteter som inte direkt är kopplat till ordinarie arbete.
	 Sjukfrånvaro Analys Bolagets utfall för 2024 är 2,2% vilket är klart bättre än uppsatt mål. Bolaget ser förebyggande åtgärder såsom handsprit som viktiga åtgärder i vardagen på kontoret.	2,2 %	3 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys Bolaget klarar uppsatt mål för både	1,8 %	2 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	sjukfrånvaro dag 1-14 samt total sjukskrivning vilket är glädjande.			
				<p>✔ Arbetet inom Fokusgrupp medarbetarskap och ledarskap fortsätter och förslag på åtgärder genomförs</p> <p>Analys</p> <p>Fokusgruppen har genomfört en rad åtgärder under 2023/2024 vilket resulterat i bland annat en förbättrad arbetsmiljö och trivsel på kontoret. En lyckad anpassning av Bolagets lokaler är genomförd. Fokusgruppen avvecklas i nuvarande form och 4 st fokusgrupper med lite annan inriktning är nu pågående.</p>

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. 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. Bolaget ha i realiteten agerat som att det har varit terrorhot 4 under många år.



SGAF är även en kravställare gentemot arenaoperatören om betydelsen av att arbeta proaktivt med säkerhet och beredskap. Bolagets kravbild på arenaoperatören har skärpts betydligt och SGAF betonar betydelsen av arenaoperatörens arbete med säkerhet och trygghet gentemot de olika arrangörerna.

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. Bolagets styrelse beslutade 2023-11-07 att anta "lokal anvisning för informationssäkerhet". Denna lokala anvisning kompletterar stadens centrala riktlinje och tillämpningsanvisning för informationssäkerhet och dokumenterar hur SGAF lokalt och praktiskt tillämpar och arbetar med informationssäkerheten. Den förtydligar även hur ansvarsfördelning och roller har anpassats för SGAF – vem som ansvarar, vilka stödfunktioner och kontrollfunktioner som finns, och vilka övriga roller som i sitt uppdrag arbetar med skydd av informationstillgångar.

Bolaget genomför en genomlysning av alla tekniska system och lägger in dem i förvaltningsmodellen PM3

för att på ett systematiskt sätt arbeta med bolagets informationstillgångar och system. Som en del i detta genomför bolaget informationsklassning i KLASSA 4, där de system som är mest kritiska, har högst prioritet. Större delen av SGAF är involverade i detta arbete. Bolaget kommer även fortsätta att identifiera hur byggnader och fastighetsteknik kan påverkas vid t.ex. dippar i strömförsörjningen för att vid behov kunna ha olika åtgärdsplaner. Arbetet med att identifiera fastighetstekniskt relaterade risker har fortsatt under 2024, där risker så långt som möjligt ska kunna "byggas bort" och annars ska det finnas tydligt utarbetade kontinuitetsplaner och rutiner.

Bolagets numera externa dataskyddsbud har framtagit årsrapport enligt anvisning. Årsrapporten kommer framställas till Bolagets styrelse på första styrelsemötet 2025.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts Analys Bolaget har fortsatt arbetet med att förbättra uppföljning av avtal. Under 2024 har Bolaget arbetat med att utveckla mallar och hjälpmedel för effektivare avstämningar. Planen är att den stora merparten av Bolagets alla avtal (ca 50 st) kommer ha avstämning med aktuell leverantör. Detta nyckeltal hanterar avtal över 2 mnkr och där är 22 avtal identifierade. Uppföljning är gjorda på dessa avtal	100 %	100 %	
	 Genomförda åtgärder inom risk- och sårbarhetsanalys Analys Bolaget använder den utökade modellen för internkontroll där analys och identifiering är centrala delar. Bolagets identifierade åtgärder hanteras enligt plan och upprättad internkontrollplan	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	innehåller aktuella risker samt hur vi hanterar dessa genom kontrollaktiviteter.			

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. Bolaget medverkar i SISS, samverkansforum/konferens för trygghet och säkerhet i staden. Genom detta forum får Bolaget än mer insikt i aktuella frågor och kan arbeta än mer förebyggande.





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. Tillsammans med tidigare åtgärder såsom stora krukor, pollare och inkörningsskydd 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.





Efter dialog med stadens säkerhetsavdelning och Polisen har Staden placerat ut inkörningsskydd vid Tunnelbanebron samt vid bron över Nynäsvägen från Skärmarbrink. Kraftigare inkörningsskydd är även utplacerade omkring Tolv Stockholm för att öka säkerheten.

Bolaget för också dialog med såväl arenahyresgästen som hyresgästerna på Tolv Stockholm avseende trygghets- och säkerhet. Speciellt dialogen med arenahyresgästen är mycket viktig då evenemang skapar stora folksamlingar som ska hanteras på ett tryggt och säkert sätt.

Bolaget har under många år deltagit i arbetet med utvecklingen av Slakthusområdet. Utifrån SGAFs befintliga arenaverksamhet har bolaget lyft och verkat för att planarbetet ska inkludera trygghet och säkerhet, bl.a. utifrån de enorma personflöden som kommer att finnas i Slakthusområdet genom att en ny tunnelbaneuppgång uppförs i den södra delen av Slakthusområdet. Den tunnelbaneuppgången kommer att kraftig förändra hur flödena rör sig, från norrläge med dagens Gullmarsplan och Globen-stationen med stora tomma ytor, planskilt från biltrafik, till att i stora delar komma från de södra delarna av området, genom Slakthusområdets stadsbildning. Bolaget har därför påtalat inom ramen för detaljplaneprocessen att dessa personflöden måste kunna förflytta sig på säkra sätt, bl.a. utifrån trängselperspektiv, planskilt från biltrafik och fredas genom påkörningsskydd. I samband med den ökade terrorhotnivån så aktualiserades detta än mer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan				 Information och stöd i att agera rätt Analys Bolagets interna information om

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>potentiell påverkan och hotbild har blivit än mer konkret. SGAF verkar i ett område som har en förhöjd risk för oönskade händelser. All personal i Bolaget medverkade vid Polisens informationsmöte under våren 2024 gällande trygghet, säkerhet och hot i samhället. Bolagets månadsmöten där samtliga deltar fungerar som en informationskanal där aktuella händelser och eventuella hot kan hanteras på ett snabbt och smidigt sätt.</p>
 Arbeta för ökad trygghet och säkerhet i arenaområdet och arenorna				<p> Arbetet inom Fokusgrupp trygghet/säkerhet fortsätter och förslag på åtgärder genomförs</p> <p>Analys</p> <p>Bolagets arbete fortsätter och fokusgruppens inriktning för framtiden kommer även innehålla den inre säkerheten. Bland uppgifterna finns exempelvis säkerheten för tekniska system, inloggning och behörigheter.</p>
				<p> Installation bombsäkra papperskorgar i Globenområdet</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet inom områdets samfällighet har fortsatt under 2024 med en rad aktiviteter där bytet till bombsäkra papperskorgar fortsätter enligt fastslagen plan.</p>
				<p> Utbildning i olika aspekter av tillgänglighet för samtliga i Bolaget</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet har fortsatt</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				under 2024 där bland annat möten med funktionshindersrådet har hållits. Under 2024 har arbetet för Bolagets fokusgrupp gällande tillgänglighet genomfört sitt uppdrag och gruppens arbete omdefinieras.
 <p>Kraftsamla för att motverka välfärdsbrottlighet - i arbetet ingår att se över rutiner, säkerställa kontrollmekanismer, minska antalet underleverantörer samt upprätta egen kapacitet och rådighet</p>				<p> Öka insikten och kunskapen om välfärdsbrott vid upphandlingar</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har en stående punkt på de månadsvisa personalmötena för alla anställda som handlar om upphandling. Här hanteras status på upphandlingar, information och kunskapsspridning gällande upphandlingsfrågor och hur vi ska genomföra upphandlingar på säkra och kostnadseffektiva sätt.</p>
 <p>Vidareutveckla och förstärka samverkan med relevanta externa aktörer i trygghets- och säkerhetsarbetet, exempelvis inom ramen för samverkansöverenskommelse med polis samt lokala strukturer för platsamverkan</p>				<p> Samverkan med aktörer för trygghet och säkerhet</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har kontinuerliga möten med aktörer i Globenområdet gällande trygghet och säkerhet. SGAF har under 2024 betonat än tydligare mot arenaoperatören dess ansvar för säkra och trygga evenemang. Under våren 2024 har Bolagets styrelse fått en dragning av Polisens specialister på trygghet och säkerhet kopplat till arenaverksamhet. Under slutet av april genomfördes även en motsvarande informationsdragning för all personal inom SGAF samt för övriga</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				aktörer i området. Denna ökade kunskap ger en bra grund för fortsatt arbete med trygghet och säkerhet i Globenområdet. Under hösten 2024 har Bolaget medverkat på en rad säkerhetsgenomgångar inför större evenemang. Även delar av Bolagets styrelse har medverkat vid ett av dessa tillfällen.

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

Bolaget har lagt extra kraft och energi på frågor gällande tillgänglighet genom en inrättad fokusgrupp. Detta arbete har resulterat i många intressanta idéer och åtgärder som genomförs utifrån det ansvar som SGAF har som fastighetsägare. Bolagets arbete med tillgänglighet från en rad olika aspekter stäms löpande av med Funktionshinderrådet där möten hålls regelbundet.



Bolagets har i samarbete med Stockholm Roller Derby och Royal Swedish Roller Derby. Dessa föreningar nyttjar den iordningsställda betongytan på Svenne Berkas torg (söder om Tele2 Arena) för Roller Derby-träning och matcher.





Bolaget har under 2024 inrättat en särskild fokusgrupp för att undersöka hur utomhusytor omkring arenorna kan nyttjas mer för olika aktiviteter när det inte är pågående evenemang.

Ett gott samarbete med arenaoperatören i frågor gällande exempelvis hållbarhet, tillgänglighet och bidrag till jobb är mycket viktigt. Arenaoperatören hyr alla Bolagets arenor och driver alla evenemang som genomförs. Bolagets rådighet över arenaoperatörens verksamhet är därmed begränsad, men olika initiativ från Bolagets sida har tagits för att arenaoperatören och t.ex. arbetsmarknadsförvaltningen ska hitta samarbeten.

Bolaget genomför just nu en historisk modernisering av Avicii Arena som kommer innebära innovativa och framtidssäkra lösningar. Projektet har en tydlig internationell prägel där de bästa konstruktörerna, akustiker, arenastolsexperter med mera från olika länder samverkar för att nå högt uppsatta mål. Ett kvalitetstänk genomsyrar projektet och en tigt tidplan gör även att samarbete och kreativa lösningar är nödvändiga.

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. Den årliga medarbetarenkäten som erhålls årligen är en viktig komponent i det fortsatta arbetet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Genom kontroll och uppföljning säkerställa att ekonomiska bidrag eller tillgång till lokaler inte ges till någon				 Säkerställa rätt behörighet för tillträde till arenorna Analys Bolagets arbete med säkerhet och behörigheter fortsätter att utvecklas.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
<p>aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män</p>				<p>Exempelvis har material förbättrats för ökad kunskap till nya aktörer som behöver access till arenorna.</p> <p>Bolaget driver vidare på för att arenaoperatören ska kravställa än tydligare mot arrangörer gällande tillträde och inpassering till arenorna.</p>
<p> Involvera stockholmare i beslut som påverkar deras vardag genom exempelvis medborgardialoger och medborgarbudgetar</p>				<p> Undersöka möjligheterna till utökad användning av torgytor</p> <p>Analys</p> <p>Bolagets fokusgrupp gällande utomhusytor undersöker vad för möjligheter för utökad användning som är möjlig. En av bolagets utmaningar är att tidvis befinner sig stora samlingar av människor i samband med evenemang på ytorna där säkerhet och trygghet är viktiga parametrar.</p>
<p> Tillsammans med berörda nämnder undersöka möjligheten att tillfälligt aktivera den gamla Söderstadiontomten, till exempel genom en tillfällig idrottsyta, i väntan på att byggandet på platsen kommer igång.</p>				<p> Undersöka möjligheten till nyttjande av gamla söderstadiontomten</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet har fortsatt under 2024 gällande hur den gamla söderstadiontomten ska nyttjas som tillfällig konstgräsplan. Arbetet sker i samråd med andra parter såsom idrottsförvaltningen.</p> <p>Bolaget är nu överens med Fastighetskontoret/Idrottsförvaltningen att nyttja fd Söderstadiontomten som en temporär idrottsyta tills den ska exploateras.</p> <p>Visst förberedande arbete har även skett under hösten 2024 och planen är att anpassning av ytan kan ske efter att ytan använts som fanzone under hockey-VM våren 2025.</p>