

# Verksamhetsplan 2021

## Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

## **Innehållsförteckning**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>3</b>
<b>Bolagets uppgift.....</b>	<b>3</b>
<b>Ekonomisk analys.....</b>	<b>3</b>
<b>1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla .....</b>	<b>4</b>
<b>2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt .....</b>	<b>5</b>
<b>3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden .....</b>	<b>8</b>

## **Sammanfattning**

### **Bolagets uppgift**

Bolagets uppgift är att tillhandahålla och utveckla ändamålsenliga lokaler och anläggningar för evenemangsverksamhet av god kvalitet. Bolaget arbetar kostnadseffektivt och planerande med drift, skötsel, underhåll och investeringar av våra byggnader och mark.

### **Ekonomisk analys**

Bolagets resultat efter finansnetto budgeteras till -106 mnkr, vilket är i paritet med kommunfullmäktiges förslag om -106 mnkr.

Då en relativt stor del av bolagets kostnader och resultat består av räntekostnader och avskrivningar som bolaget innehar är det av vikt att en avyttring av markinnehav sker så ett långsiktigt hållbart resultat över tid kan uppnås.

År 2020 har varit ett omvälvande år för Bolaget. Coronakrisen ledde till att alla evenemang ställdes in efter den 10:e mars 2020. Detta gav direkt effekt på Bolagets intäkter då arenaoperatörens olika kontrakt är delvis omsättningsbaserade. Även för Bolagets hyresgäster i Tolv Stockholm innebar coronakrisen ett mycket stort tapp i omsättning. Dialogen med hyresgästerna har varit omfattande under 2020. För att undvika konkurser har Bolaget i samförstånd med ägare både hanterat hyresnedsättningar och avbetalningsplaner för Tolv Stockholm.

Under 2020 har Bolaget genomfört en rad underhållsåtgärder i Hovet samt Globen. Den uteblivna evenemangsverksamheten ger Bolaget möjlighet att genomföra mer åtgärder till en billigare peng då det inte blir några stillestånd och arbetet kan planeras effektivt. Dessutom har lyckade upphandlingar delvis till följd av Coronakrisen sänkt Bolagets planerade kostnader.

Budgetmässigt så planeras det för ett normalår 2021 enligt treårsplanen från våren 2020. Dock finns det mörka moln på himlen gällande utvecklingen av både evenemangsverksamheten och verksamheten i Tolv Stockholm för främst första halvåret 2021. Sannolikhet att vi även under första halvåret 2021 inte kommer att se annat än fotbollsmatcher och ishockeymatcher med ingen eller begränsad publik är betydande. Risken är också stor att andra halvåret kommer att påverkas och att internationella artistturnéer inte återstartar förrän tidigast under senhösten 2021 eller i värsta fall 2022.

Under de senaste dagarna har det kommit positiva nyheter kring vaccin, men frågan om när ett vaccin kan ge en tillräckligt brett skydd i samhället för att en återgång till intensiv evenemangsverksamhet kan ske, är fortfarande svävande. Intill dess den frågan är besvarad kommer den internationella evenemangsbranschen vara fortsatt stängd. Även om artister och arrangörer är mycket ivriga att återstarta turnéverksamheter kommer det troligen inte göras innan man med säkerhet vet att man kan fylla arenornas läktare igen.

Arbetet med projektet Globen 2.0 fortsätter under 2021. Under slutet av 2020 och början av 2021 går projektet på lågvarv beroende på nu rådande pandemi, och att anbudsgivare inte har möjlighet att besöka Globen för att uppleva arenan och vad vi vill åstadkomma. Vi bedömer att om de team som är kvar i processen inte kan besöka Globen kommer de få svårt att producera bästa möjliga förslag till oss så länge de inte haft möjlighet att besöka arenan på plats.

Under 2021 kommer bolaget fortsätta arbeta för en ökad kostnadseffektivitet, för att förbättra bolagets resultat. Under hösten/vintern 2020 sjösätter Bolaget de sista modulerna i ett nytt fastighetssystem. Ambitionen är att höja kvalitén och effektiviteten i befintlig verksamheten. I samband med detta arbete förbättras ett flertal processer och arbetsätt genomlysas för att uppnå största möjliga nytta med systembytet.

En erfarenhet från 2020 som fortsatt kommer vara viktig under 2021 är kontroll och kunskap beträffande Bolagets hyresgästers ekonomi. Möten hålls regelbundet med både arenaoperatör och hyresgäster Tolv Stockholm.

Under 2021 kommer ett flertal underhållsåtgärder att genomföras i främst Globen. Bolaget fortsätter nyttja möjligheterna med mindre verksamhet för att utföra underhåll på ett kostnadseffektivt sätt.

Arbetet med kommande avyttring av den södra byggrätten fortsätter. Frågan bevakas även i det pågående arbetet med utvecklingen av Slakthusområdet.

Investeringarna 2021 beräknas uppgå till 28 mnkr vilket är i paritet med kommunfullmäktiges förslag till budget för 2021. Investeringarna består till största del av ersättningsinvesteringar i Globen.


## 1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

### 1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort

Bolaget har ett samarbete med Jobbtorg Stockholm och arbetsmarknadsförvaltningen. Då bolaget är tämligen litet så prioriteras ett område i taget för att skapa goda förutsättningar för ett långsiktigt arbete och engagemang bland bolagets anställda. Under 2021 planerar bolaget ta emot en praktikant eller visstidsanställning.

Vidare planerar bolaget att ta emot 6 stycken sommarpraktikanter under 2021.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	6 st	Tas fram av nämnd	
	<b>Kommentar</b> Bolaget avser att ta emot 6 ferieplatser 2021. Tack vare bra planering klarar vi av detta antal trots bolagets storlek. Återkopplingen från de som fick feriejobb 2019 var väldigt positiv. Tyvärr hade Bolaget ej möjlighet att ta emot feriejobb 2020 på grund av Covid-19.			
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	1		
	<b>Kommentar</b> Bolaget ambition är att tillhandahålla 1 plats under 2021. Det osäkra läge som råder just nu kan innebära utmaningar för Bolaget att ta emot en visstidsanställning.			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	6 st	9 000 st	

## 1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i

SGA Fastigheter samverkar med polis och övriga aktörer i närområdet. Vid event som bedöms kunna bli oroliga läggs extra resurser där. SGA Fastigheter arbetar med Stockholm Live och arrangörer för att säkerställa att alla besökare till event på våra arenor ska passera säkerhetskontroller för ökad trygghet på arenorna. Vidare samverkar bolaget med Stadsdelsförvaltningen för ökad trygghet i globenområdet.

2018 påbörjade bolaget ett arbete med övriga aktörer i området för att skapa övergripande styrverktyg för den fysiska miljön i globenområdet.


Under år 2021-2023 sker följande:

Ska bli lättare att hitta i området, översiktskartor, digitala skyltar med mera monteras. Portalskyltar sätts upp vid entré till globenområdet som ger ett mer välkomnande intryck.

Tryggt och säkert med ökad belysning.

Robusta sittplatser, tilltaget med papperskorgar och ytor för aktiviteter. Planen är att alla papperskorgar i området kommer bytas ut med start under 2021 till ett bombsäkert utförande. Tillsammans med tidigare åtgärder såsom jättekrukor och pollare så minskar Bolaget riskerna för allvarlig händelse gentemot folksamlingar.

Bolaget la en grund för en krisledning under 2019 och hur vi ska agera vid oönskade händelser. Arbetet fortsatte under slutet av 2019 och i början av 2020 med kompletterande övningar. Bolaget har haft stor nytta av dessa strukturerade övningar i samband med hanteringen av Covid-19. Bolaget planerar att genomföra mindre krisövningar under 2021.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta för ökad trygghet och säkerhet i arenaområdet och arenorna				Installation bombsäkra papperskorgar i Globenområdet

## 2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

### 2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangstad med en stark besöksnäring

Bolaget genomför tillsammans med Open Lab på KTH ett arbete med att finna innovativa, kostnadseffektiva och miljövänliga lösningar på delar av Globens underhålls- och moderniseringsbehov. Arbetet pågår gällande framtagande av material inför en kommande upphandling. Detta arbete fortsätter under 2021.




Bolagets pågående arbete med underhållsåtgärder i Globen säkerställer en modern och effektiv

arena även i framtiden. Under 2021 kommer en ansenlig del av Globens publika ytor såsom foajeer och toalettpaket var åtgärdade.

Bolaget kommer följa upp evenemangsverksamhet för arenor och samt andra intressanta verksamheter kopplat till publikflöden än mer strukturerat under 2021. Under rådande situation är arbetet förändrat men fortfarande viktigt för Bolaget.


Genom ett deltagande i styrgrupp för utveckling av Söderstaden bidrar vi till att tillvarata bolagets och Stadens intressen.







Bolaget ska fortsatt hålla sig uppdaterad beträffande vad som händer i arenavärlden och delta digitalt i arenakonferenser där det så är möjligt.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att arenaområdet och arenorna har en hög tillgänglighet för olika grupper av besökare				Aktiv förvaltning och utveckling av torgtor kring arenorna för att skapa en hög tillgänglighet
 Delta i utvecklingen av Globenområdet inom ramen för det övergripande arbetet med Söderstaden i samarbete med staden och med andra intressenter i området				Aktivt deltagande tillsammans med Explo och Sbk avseende utvecklingen av Slakthusområdet
				Styrgruppsdeltagande för utveckling Söderstaden.
 Fortsätta att följa utvecklingen av den nationella och internationella evenemangsverksamheten och arbeta med utveckling av arenorna och arenaområdet för att stärka attraktionskraften och möta de krav som ställs på verksamheten				Följa evenemangsverksamhet i Sverige och Europa

## 2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

Bolaget bedriver ett aktivt energiarbete och strävar efter att minska energiförbrukningen. Bolaget har genomfört energikartläggning för samtliga byggnader i vårt bestånd under 2019 och därefter arbetat med att konkretisera vad för åtgärder som är genomförbara. Bolagets energiansvarige genomför tillsammans med energikonsult ett arbete under vintern 2020/2021 för att starta upp projekt gällande energieffektiviseringar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att användningen av plast ska fasas ut så långt som möjligt i stadens verksamheter				Miljökonsekvens vid kommande byte konstgräsplan

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbeta med energieffektivisering och förnyelsebar energi				Utreda möjligheterna till utökade solcellsanläggningar
 Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder så att stadens mål om ökad energieffektivisering uppnås				Upprätta en plan för energieffektiviseringar
 Minimera verksamheternas tjänsteresor med flyg och bil till förmån för tåget samt uppmuntra digitala möten				Plan för att fortsätta använda digitala möten och arbets sätt i en större utsträckning även efter pandemin.
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	100 %	100 %	
	<b>Kommentar</b> SGA Fastigheter arbetar konsekvent efter byggvarubedömningen och ställer ej förhandlingsbara krav på entreprenörerna att använda detta. Vi har dock ingen digital loggbok enligt byggvarubedömningens projektplats. Under 2021 fortsätter arbetet med en rad olika entreprenader gällande underhåll och investering i Globen.			
	 El- och värmeproduktion baserad på solenergi	40 MWh	4 560 MWh	
	<b>Kommentar</b> Soldriften fungerar enligt plan. Årsmål om 40 MWh är beräknat från anläggningens kapacitet. Under 2021 kommer ett arbete ske (se aktivitet) gällande möjlighet att utöka solenergianläggning.			
	 Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder)	3 %	3 % energieffektivisering relativt 2018	
	<b>Kommentar</b> Bolagets möjligheter att genomföra åtgärder i våra arenor under rådande situation har förbättrats och Bolaget genomför ett flertal energieffektiviseringsprojekt under 2021. Ett stort fokus läggs på belysningsbyten som ger stor energiminskning. Vidare genomför Bolaget ventilationsprojekt som leder till lägre energiförbrukning. För att få ännu bättre struktur på det långsiktiga energieffektiviseringsarbetet genomförs en energiplan under början av 2021.			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Totalt köpt energi i stadens verksamheter	8 GWh	1945 GWh	
	<b>Kommentar</b> Pågående arbetet med energieffektivisering ska leda till lägre energiförbrukning. Det är enbart köpt energi med SGA Fastigheter som motpart som ingår i detta nyckeltal.			

### 3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

#### 3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser

För att skapa god insikt i arenaekonomin hålls månadsvisa avstämningsmöten där ekonomin för både genomförda evenemang och planerade evenemang diskuteras och klargörs. Utöver de månadsvisa mötena görs årsvisa granskningar av ekonomin hos arenabolaget. Under rådande läge 2020 har detta arbete inte kunnat genomföras fullt ut och under stor del av året genomfördes ej evenemang. Bolaget har dragit slutsatsen att granskning av ekonomin för verksamheten samt hur den ekonomiska stabiliteten för arenahyresgästen fortlöper är av stort intresse och ska följas upp under 2021.



Bolaget genomför tillsammans med ägare ett arbete med att finna hyreskontraktslösningar gentemot arenahyresgäst som är ekonomiskt långsiktigt hållbara. Detta arbete pågår och fortsätter under 2021.

Arbetet med avyttring av den södra byggrätten fortsätter i samråd med ägare. Denna byggrätt finns även med i Stadens arbete gällande slakthusområdet.




Ägaren av Hotellet vid globenområdet, Strawberry, har skickat in en planansökan för utbyggnad vilket kan skapa en säljbar byggrätt för Bolaget. Frågan kommer att bevakas och behandlas under 2021.

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.

Investeringarna för 2021 budgeteras till 28 mnkr. Åtgärderna består främst av olika typer av reinvesteringar kopplat till fastighetsunderhåll av Globen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Utveckla arenorna affärsmässigt med målet om en självfinansierad verksamhet	 Uppföljning resultatmätt driftsnetto	-11 Mnkr		Arbete med att få fram nya hyresavtal
	<b>Kommentar</b> En indikator för bolagets förmåga att uppvisa positiva driftsnetton. Driftsnetto för bolaget är de delar som är påverkningsbara inom drift och förvaltning. Bolaget jobbar aktivt med att synliggöra vad var och en kan bidra med för att förbättra driftsnetto. För 2021 är årsmålet -11 MSEK. Eftersom bolagets långsiktiga mål			



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	är att ha en verksamhet i ekonomisk balans är detta en viktig intern indikator.			Service till hyresgäst ska debiteras på affärsmässig grund
	 Andel administrations- och indirekta kostnader	19 %		
	<b>Kommentar</b> Arbete pågår kontinuerligt i bolaget med att vara kostnadseffektiva och affärsmässiga. Ambitionen är att överträffa ställt mål.			
	 Avvikelse investeringsbudget, %	28 mnkr		Hantera kommande moderniseringsprojekt enligt stadens styrmodell för investeringar
	<b>Kommentar</b> Under 2021 beräknas investeringarna uppgå till 28 mnkr främst kopplade till ersättningsinvesteringar i Globen samt ventilationseffektivisering i Tele2 Arena. Bolaget är bemannat för att kunna hantera mängden investerings- och underhållsprojekt som genomförs. Under 2020 startades ett strukturerat arbete med projektuppföljning som kommer att fortsätta att utvecklas under 2021.			
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	-106		Följa upp evenemangssverksamheten i arenorna för att säkerställa att verksamheten på ett affärsmässigt sätt bidrar till att förbättra Bolagets resultat
	<b>Kommentar</b> Budgeten för 2021 visar på ett resultat på -106 mnkr efter finansnetto. Likt föregående år består stor del av vår kostnadssida av räntekostnader och avskrivningar. Bolaget kommer fortsätta agera affärsmässigt för att både öka intäkter och sänka eller ta bort onödiga kostnader. Under rådande situation kommer Bolagets möjligheter att klara uppställda intäktsmål att vara begränsad.			Strukturerad uppföljning av alla underhålls- och investeringsprojekt








### 3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna






Under december 2020 kommer Bolaget införa eDok, stadens systemstöd för ärende- och dokumenthantering, vilket ska användas för registrering av handlingar, remisshantering och styrelseärenden under 2021.

Under hösten 2020 har ett nytt fastighetssystem driftsatts. Under december 2020 påbörjades arbetet med hanteringen av ett förvaltningsläge för fastighetssystemet. Bolagets ambition är att erhålla bättre struktur på bolagets förvaltningsuppgifter samt att effektivisera våra flöden och arbetssätt.

Under 2020 har Bolaget arbetat med en att utveckla bolaget till ett renodlat fastighetsbolag som även säljer driftstöd till hyresgäst. Detta arbete fortsätter under första halvåret 2021. Målet är både nöjda kunder och nöjda samt affärsmässiga medarbetare. Senaste medarbetarundersökning visade på ett oförändrat resultat och Bolagets ambition är att förbättra detta under 2021. Arbetet med organisationsutveckling är ett viktigt steg i bolagets fortsatta framsteg även under 2021.

Under 2020 har arbetet med en kommande modernisering av Globen fortsatt. Samarbetet med KTH för att bättre tillvarata framtidens digitala möjligheter har varit lyckosamt och detta arbete kommer fortsätta även under 2021.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt delta i stadens organisation för kategoristyrning				Systematiskt arbete med upphandlingar genom Kommers
 Arbeta tillsammans med Stockholms Stadshus AB, kommunstyrelsen, exploateringsnämnden med att utreda och utveckla bolagets befintliga markinnehav, så att avyttring kan genomföras	Avyttring av tomterna för Söderstadion och Hovet samt södra byggrätten	100 %		Detaljplaneprocess norra byggrätten samt avyttra södra byggrätten
	<b>Kommentar</b> Arbetet med kommande avyttring av norra respektive södra byggrätten fortsätter i dialog med Stadshus AB.			
 Ha en god prognossäkerhet genom att bedöma avvikelser under året och vidta åtgärder för att hålla givna budget. Utveckla sin innovationsledningsförmåga och arbeta systematiskt med att sprida och ta till sig goda exempel på effektiva arbetssätt				Samarbete med KTH Open Lab  Samarbetsprojekt med KTH RISE
 Säkerställa att stadens inköp är marknadsmässiga, konkurrensneutrala och säkerställer hög kvalitet och kostnadseffektivitet				Strukturerat arbete med upphandling av tjänster, material och entreprenader
	 Aktivt  Medskapandeindex	82	82	
	<b>Kommentar</b> Organisationen är fulltalig och utvecklingsresan uppåt i index är startat. Den senast genomförda mätningen som redovisades mars 2020 visade att vårt medskapandeindex förblev oförändrad, de vill säga 79. Målsättningen är en fortsatt ökning i kommande mätning.			
	 Andel investeringsprojekt som vid beslut om genomförande avviker mer än 15 procent	0 %	0 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	jämfört med senast fattade inriktningsbeslut.			
	<p><b>Kommentar</b></p> <p>Bolaget genomför regelbundet och strukturerat uppföljning av investeringsprojekt. Avstämningarna fokuserar på utfall/prognos, tidplan och risker. Under 2021 kommer detta arbete att fortsätta att utvecklas då vi i ännu högre grad kan dra nytta av vårt nya fastighetssystem samt kommande utdataverktyg.</p>			
	 Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	<p>Kommentar</p> <p>Bolaget genomför marknadsdialog = konkurrenspräglad dialog, i nuvarande upphandling för Globen. Bolaget kommer även använda denna form av upphandling för kommande projekt fasadbelysning.</p>			
	 Index Bra arbetsgivare	84	84	
	<p><b>Kommentar</b></p> <p>Index Bra Arbetsgivare har saknats i senaste undersökningarna då delindex Jämställdhet inte kunnat beräknas på grund av för få chefer.</p>			
	 Sjukfrånvaro ♀	4 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	<p><b>Kommentar</b></p> <p>Bolagets bedömning är att sjukfrånvaro på max 4% är fortsatt rätt årsmål. För ett litet Bolag som SGA Fastigheter kan en persons längre sjukskrivning innebära att målet blir oerhört tufft att uppnå.</p>			
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 ♀	2 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	<p><b>Kommentar</b></p> <p>Korttidssjukskrivningen har varit låg under 2020 och vår bedömning är att vi har bra förutsättningar att behålla nivån under 2021.</p>			
				 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts