

Handläggare: Anders Ranefall
Telefon: 08-508 353 52

Till styrelsen

Budget 2018 inkl. verksamhetsplan och limitbehov

FÖRSLAG TILL BESLUT:

Styrelsen för SGA Fastigheter AB beslutar att:

- godkänna budget och verksamhetsplan för 2018 under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner föreliggande förslag från finansborgarrådet
- föreslå koncernledningen i Stockholms Stadshus AB ett limitbehov för koncernen SGA Fastigheter om 3 500 mnkr

Stockholm 2017-11-15

Mats Viker

ÄRENDET

Koncernen SGA Fastigheter ska upprätta en budget och verksamhetsplan för sin koncern avseende verksamhetsåret 2018. Koncernen omfattar moderbolaget SGA Fastigheter AB samt dotterbolagen Arenan 9 Norra Byggrätten AB, Stockholm Entertainment District AB och dess dotterbolag Södra Byggrätten Globen AB. I dotterbolagen bedrivs för närvarande ingen verksamhet.

Kommunfullmäktiges inriktningsmål

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB ett renodlat fastighetsbolag med syfte att tillhandahålla och utveckla ändamålsenliga lokaler och anläggningar för evenemangsverksamhet av högsta kvalitet. Målet för verksamheten är att stärka Stockholms internationella konkurrenskraft och aktivt bidra till utvecklingen av Stockholm som besöks- och evenemangsstad. Bolagets verksamhet omfattar arenorna Tele2 Arena, Ericsson Globe, Hovet, Annexet, Arenagaraget samt nöjesdestinationen Tolv Stockholm. Utveckling och modernisering av bolagets äldre arenor som Ericsson Globe och Annexet är under utredning.

Finansborgarrådets förslag till Ägardirektiv för 2018-2020

Följande ägardirektiv och resultatutveckling för SGA Fastigheter följer av finansborgarrådets förslag till budget för 2018:

Ett Stockholm som håller samman

- delta i arbetet med Globenområdet utveckling tillsammans med andra intressenter för att öka områdets attraktionskraft
- tillhandahålla och utveckla lokaler och anläggningar för bra evenemangsutbud bestående av bland annat konserter, sport, kultur- och familjeaktiviteter
- delta i utvecklingen av Stockholm Entertainment District inom ramen för det övergripande arbetet med Söderstaden

Ett klimatsmart Stockholm

- arbeta aktivt med energieffektivisering och förnyelsebar energi

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

- arbeta för ökade intäkter och en ökad kostnadseffektivitet, för att förbättra bolagets resultat
- följa upp evenemangsverksamheten i arenorna för att säkerställa att verksamheten på ett affärsmässigt sätt bidrar till att förbättra SGA Fastigheters resultat
- arbeta aktivt tillsammans med exploateringsnämnden med att utveckla bolagets befintliga markinnehav, så att en avyttring kan genomföras när marknadsläget möjliggör detta
- fortsätta arbeta med evenemang på arenorna utifrån ett jämställdhetsperspektiv
- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

- fortsätta att tillsammans med evenemangsbolaget Stockholm Live AB arbeta för ökad trygghet och säkerhet

Ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Resultatutveckling

SGA Fastigheter AB	2017 Prognos	2018 Budgetförslag	2019 Budgetförslag	2020 Budgetförslag
Resultat efter finansnetto, mnkr	-108	-110	-113	-116
Investeringar, mnkr	13	35	35	35

Under perioden kommer bolaget fortsätta arbeta för ökade intäkter och en ökad kostnadseffektivitet, för att förbättra bolagets resultat. Särskilt viktiga är intäkterna från arenaoperatören, Stockholm Live AB. Gemensamma avstämningsmöten hålls regelbundet för att SGA Fastigheter ska ha en god insikt och förståelse för verksamheten. Bolaget kommer också att följa upp evenemangsverksamheten i arenorna för att säkerställa att verksamheten på ett affärsmässigt sätt bidrar till att förbättra SGA Fastigheters resultat.

En genomlysning av våra processer gällande försäljning av tjänster och evenemangsstöd kommer att genomföras under 2018. Med detta följer även ett arbete med att förbättra kunskaperna om gränsdragning i gällande hyresavtal mot våra hyresgäster.

Utveckling och modernisering av bolagets äldre arenor är ett prioriterat fokusområde. SGA Fastigheter har under år 2017 fortsatt att utreda en modernisering av Ericsson Globe och Annexet. Utredningen är ett underlag för ett kommande inriktningsbeslut och genomförandebeslut.

2016 inledde Exploateringskontoret en markanvisningstävling för den norra byggrätten inklusive Hovet-marken. Beslut tas i slutet av 2017 gällande vilken aktör som tilldelas markanvisningen.

Under perioden kommer förutsättningar för en avyttring av den södra byggrätten att utredas. Då en relativt stor post av bolagets kostnader och resultat består av räntekostnader och avskrivningar kopplat till det markinnehav som bolaget innehar är det av vikt att en avyttring av markinnehav sker så ett långsiktigt hållbart resultat över tid, kan uppnås på sikt.

Analys av ekonomisk utveckling

Det budgeterade resultatet 2018, före bokslutsdispositioner och skatt, uppgår till -110,0 mnkr, att jämföra med prognos för 2017 om -108,4 mnkr och utfall 2016 om -119,2 mnkr. Investeringarna budgeteras till 35 mnkr.

tkr	Budget 2018	Prognos 2017	Utfall 2016
Intäkter	71 657	70 500	91 710
Kostnader	-72 657	-65 300	-85 948
Avskrivningar	-77 000	-78 500	-77 475
Finansnetto	-32 000	-35 100	-47 506
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-110 000	-108 400	-119 219

Jämförelse budget 2018 och prognos 2017

Budgeterat resultat 2018 är i paritet med prognos för helår 2017.

Kostnaderna beräknas öka med 7,4 mnkr, jämfört med prognos 2017, främst avseende underhållskostnader för fastigheterna. Under 2017 har ett flertal underhållsprojekt skjutits på framtiden i avvaktan på utredningen Renovering och modernisering av Ericsson Globe och Annexet. SGA Fastigheter har under år 2017 fortsatt utredningen och bolagets styrelse fattade ett inriktningsbeslut i november. Inriktningsbeslut i kommunfullmäktige samt genomförandebeslut förväntas under 2018. I budget för 2018 har kostnaderna för en renovering och modernisering enligt inriktningsbeslutet inte tagits med i beräkningarna.

Bolaget beräknar antalet anställda under 2018 till 17 personer.

Räntekostnaderna minskar tack vare det gynnsamma ränteläget, räntan för 2018 beräknas till 1,1 procent. Vid beräkning av räntekostnaderna har inte hänsyn tagits till eventuell avyttring av bolagets markinnehav.

Det budgeterade resultatet förutsätter fortsatt full täckning via koncernbidrag. Då en relativt stor post av bolagets kostnader består av räntekostnader och avskrivningar kopplat till det markinnehav som bolaget innehar är det av vikt att en avyttring av markinnehav sker så att ett långsiktigt hållbart resultat över tid kan uppnås på sikt.

Jämförelse budget 2018 och utfall 2016

Resultatet förbättras med 9,2 mnkr jämfört med 2016.

Intäkterna minskar med ca 20 mnkr jämfört med utfall 2016 beroende på att arenaoperatörens intäkter år 2016 var betydligt högre än normalt, tack vare ett lysande evenemangsår med bland annat Eurovision Song Contest, och konserter med bland annat Adele, Rihanna, Rod Stewart, Justin Bieber samt tre utsålda Kent-konserter. Motsvarande evenemangsår förväntas inte under 2018.

De operativa kostnaderna budget 2017 minskar jämfört med utfall 2016. Under 2016 gjordes en engångsavsättning för pension till följd av entledigande av VD. De bokförda kostnaderna för planerat underhåll minskar till följd av ändrade redovisningsregler. Underhållskostnaderna fördelas på flera år som avskrivningar, istället för att kostnadsföras direkt.

Räntekostnaderna i budget 2018 är väsentligt lägre jämfört med utfall 2016 tack vare det gynnsamma ränteläget samt försäljningen av Arenagaraget och YKL under 2016 som minskade bolagets totala låneskuld.

Limitbehov 2018 (utrymme för lånekredit på koncernvalutakonto)

VD föreslår koncernledningen i Stockholms Stadshus AB limitutrymme på koncernvalutakontot om 3 500 mnkr, vilket innehåller marginal för förskjutningar i likvidflöde.

Bilaga

Verksamhetsplan 2018