

Handläggare: Anders Ranefall
Telefon: 08-508 353 52

Till styrelsen

Budget 2019 med inriktning 2020-2021 och investeringar till och med 2023

FÖRSLAG TILL BESLUT:

Styrelsen för SGA Fastigheter AB beslutar att:

- Godkänna förslag till Budget 2019 med inriktning för 2020-2021, samt investeringar 2019-2023

Stockholm 2018-04-13

Mats Viker

ÄRENDET

Vd föreslår i enlighet med nedan underlag för Budget 2019 med inriktning för 2020-2021, samt investeringar 2019-2023.

Sammanfattning av det ekonomiska utfallet under perioden

Resultat (koncernen)	Utfall 2017	Budget 2018	Budget 2019	Inriktning 2019	Inriktning 2020		
Resultat före skatt och boksluts- dispositioner (mnkr)	-98	-110	-118	-148	-160		
Investeringar (koncernen)	Utfall 2017	Budget 2018	Budget 2019	Inriktning 2020	Inriktning 2021	Inriktning 2022	Inriktning 2023
Mnkr	10	35	69	201	258	128	5

Sammanfattande kommentar

SGA Fastigheter är moderbolag i koncernen Stockholm Globe Arena Fastigheter AB där Arenan 9 Norra Fastigheten AB och Stockholm Entertainment District AB samt dess dotterbolag Södra Byggrätten Globen AB ingår. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar stadens arenafastigheter i Globenområdet; Tele2 Arena, Ericsson Globe inklusive SkyView, Annexet och Hovet samt nöjesdestinationen Tolv Stockholm. Dessutom äger bolaget mark norr om Ericsson Globe (norra byggrätten) och söder om Tele2 Arena (södra byggrätten).

Bolagets utveckling under de närmaste åren kommer att domineras av:

- Verksamhetsutveckling där affärsmässighet står i fokus.
- Moderniseringsprojektet Ericsson Globe där både betydande investeringar och underhåll ska genomföras.
- Det fortsatta arbetet med våra två byggrätter där detaljplanearbete för den norra byggrätten framskrider samt plan för avyttring av den södra byggrätten fastslås.

Runt arenorna rör sig mycket människor, i synnerhet vid evenemang. Under 2018 har frågor kring säkerhet och trygghet i områdena kring arenorna ökat avsevärt. Det är av stor vikt att detta arbete fortsätter och är prioriterat. Utifrån den jämställdhetskartläggning som genomfördes år 2016 har bolaget fortsatt att identifiera vilka ytterligare åtgärder som är möjliga ur ett fastighetsägarperspektiv.

Analys av ekonomisk utveckling samt verksamhetsförändringar

Budget 2019 är -118 mnkr, inriktning 2020 är -148 mnkr och inriktning 2021 -160 mnkr.

Skillnaderna mot utfall 2017 är betydande och beror till stor del på effekter av kommande moderniserings- och underhållsprojekt i Ericsson Globe. I bilaga två är budget för åren grupperad så att vårt driftnetto, det påverkningsbara förvaltningsresultatet för bolaget syns tydligt. Därefter visas även effekterna av ovanstående projekt där projektets underhåll, avskrivningar samt räntekostnader påverkar budgeten och ger till slut resultatet före skatt och bokslutsdispositioner.

I Bilaga två framgår vårt driftsnetto. Detta resultatmått är viktigt för oss och ger bolaget styrmedel att fortsätta arbetet med förbättrat resultat. Under budgetperioden är detta resultatmått något sjunkande vilket än tydligare visar vikten av att kommande arbete med att öka intäkterna samt kostnadseffektivisera.

Då en relativt stor post 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 på sikt.

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 utveckla uppföljningen av evenemangsverksamheten i arenorna för att säkerställa att verksamheten på ett affärsmässigt sätt bidrar till att förbättra SGA Fastigheters resultat.

En genomlysning av Bolagets processer gällande försäljning av tjänster och evenemangsstöd kommer att påbörjas under 2018. Med detta följer även ett arbete med att förbättra kunskaperna om gränsdragning i gällande hyresavtal mot våra hyresgäster. Effekter av detta arbete ska ge ökade intäkter för SGA Fastigheter på sikt.

SGA Fastigheter har under år 2017-2018 fortsatt att utreda en modernisering av Ericsson Globe. Utredningen är ett underlag för kommande genomförandebeslut som planeras till kvartal 1 2019. Under åren 2019-2022 planeras Ericsson Globe att renoveras och moderniseras för att åter vara en arena av hög internationell klass. Tillsammans med underjordiska träningsrinkar där Hovet står idag kan arenan framtidsäkras för att bland annat kunna möta stadens ambitioner om att genomföra internationella mästerskap.

Planen är att under 2019 påbörja arbetet med de underhållsrelaterade delarna som även pågår år 2020 samt 2021. Under 2020 samt 2021 kommer även moderniseringsdelarna för projektet att genomföras. Vidare planeras rivningen av Hovet samt uppförande av träningsrinkar till år 2021 samt 2022.

De resultatmässiga kostnaderna för underhåll beräknas till 17,5 mnkr för 2019, 36,8 mnkr för 2020 samt 36,6 mnkr för 2021.

Investeringarna beräknas uppgå till 49 mnkr för 2019, 196 mnkr för 2020 samt 253 mnkr för 2021 kopplat till underhåll och modernisering inom projektet Ericsson Globe.

Bolagets totala investeringar uppgår till:

69 mnkr för 2019

201 mnkr för 2020

258 mnkr för 2021

128 mnkr för 2022

5 mnkr för 2023

Resultatmässigt genererar inte verksamheten, med nuvarande bokförda värden och finansiering, hyresintäkter som företagsekonomiskt kan försvara investeringarna i arenorna. Däremot är det så att arenaevenemangen med sina cirka två miljoner besökare bidrar till Stockholms turistekonomi med mellan 1,5 och 2 mdkr per år enligt Stockholms Lives analys.

Beslut fattades i slutet av 2017 gällande vilken aktör som tilldelades markanvisningen för den norra bygggrätten. Arbetet med framtagande av detaljplan är påbörjat och kommer att pågå under ett antal år. I dagsläget är det svårt att bedöma när en lagakraftvunnen detaljplan finns framme. Eftersom osäkerheten är stor gällande när försäljningen av den norra bygggrätten sker så finns ingen resultateffekt av detta medtagen i Budget 2019 med inriktning 2020-2021.

Förutsättningar för en avyttring av den södra bygggrätten utreds under 2018. Utgången av detta kan ha inverkan på gällande 3-årsbudget. Utredningen är nu i en slutfas och detta kan resultera i handlingsplaner för kommande försäljning. I nu framlagd budget för 2019 med inriktning 2020-2021 är en försäljning ej medräknad till följd av ovanstående osäkerhetsfaktorer.

I förhållande till föregående 3-årsbudget så är den nu presenterade 3-årsbudgeten redovisad med högre kostnader för underhåll, räntekostnader samt avskrivningskostnader. Detta beror på att 2019 startar moderniseringsprojektet Ericsson Globe. Arbetet med effektiviseringar och kostnadsbesparingar ska leda till att driftkostnader och administrativa kostnader sjunker på sikt.

1. Ett Stockholm som håller samman

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Då bolaget är relativt litet, sett till interna resurser, ses med fördel ett samarbete med andra mindre bolag så att Bolagets resurser kan utnyttjas optimalt. SGA Fastigheter fortsätter, med övriga intressenter, utveckla områdets attraktionskraft genom bland annat fastighetsutveckling, branding och drift. Pollare är monterade på torget mellan Ericsson Globe och Hovet för ökad säkerhet i området och minskad fordonstrafik. På en mer övergripande nivå ger en förändrad bild i samhället gällande säkerhet oss ett ökat fokus på trygghetsarbetet.

En kundundersökning för Tolv Stockholm är genomförd 2018. Undersökningen visar på ett fortsatt högt helhetsbetyg där konkurrensfördelarna "lätt att ta sig hit" samt "stort utbud av aktiviteter" sticker ut.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner	 Fortsätta
 Delta i arbetet med Globenområdet utveckling tillsammans med andra intressenter för att öka områdets attraktionskraft	 Fortsätta
 Delta i utvecklingen av Stockholm Entertainment District inom ramen för det övergripande arbetet med Söderstaden	 Avsluta
 Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt en nära samverkan kring krishantering - inom stadens organisation och med externa aktörer	 Fortsätta
 Vidta riktade åtgärder, kartlägga och initiera investeringar i den fysiska miljön inom det egna verksamhetsområdet för att minska antalet brott och öka tryggheten samt säkerställa trygghets- och säkerhetsperspektivet i stadsutvecklingsprocesserna	 Fortsätta

1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo

Under 2018 startade detaljplanearbetet via den exploatör som bolaget tecknar markanvisningsavtal för utvecklingen av den norra byggrätten.

Här avses det att byggas 800-1000 bostäder, kontor och handelslokaler.

1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla

Bolaget arbetar aktivt med att förtäta den uthyrningsbara ytan och att nyttja arenorna och lokalerna så effektivt som möjligt. En nära dialog med Stockholm Live sker för att säkerställa detta.

Det kommande moderniseringsprojektet för Ericsson Globe kommer ge

skalbarhetsmöjligheter vilket ger möjligheter till ökat nyttjande. I projektet ingår även byggandet av två träningsrinkar vilket ökar Stockholms Stads utbud av idrott och fritid på isrink.

Vårt deltagande i Funktionshinderrådet fortsätter. Bland annat pågår arbetet med att underlätta för synskadade att säkert röra sig i Tele2 Arena.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Tillhandahålla och utveckla lokaler och anläggningar för bra evenemangsutbud bestående av bland annat konserter, sport, kultur- och familjeaktiviteter	 Fortsätta

Bolagsspecifika inriktningar

2. Ett klimatsmart Stockholm

2.1 Energianvändningen är hållbar

Stadens miljöprogram 2016-2019, det nionde miljöprogrammet i ordningen, har beslutats av kommunfullmäktige 2016. SGA Fastigheter bidrar till att minska de klimatpåverkande utsläppen genom miljömål 1, *Hållbar energianvändning* och miljömål fem, *Giftfritt Stockholm*. Dessa mål integreras i bolagets energi- och miljöledningssystem, ISO 50001 och 14001, där det finns handlingsplaner inom respektive område. Arbetet med miljöprogrammet fortgår och bolaget kommer även arbeta med färdigställande av Tele2 Arena där. Arenan verifierades för miljöbyggnad guld under 2018. Bolaget fortsätter sitt förbättringsarbete enligt ledningssystemen ISO 50001 och 14001 mot *Ett klimatsmart Stockholm*.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Arbeta aktivt med energieffektivisering och förnyelsebar energi	 Fortsätta

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

2.5 Stockholms miljö är giftfri

I samband med upphandlingar ställer bolaget krav på exempelvis arbetsvillkor och krav på att hälsofarliga ämnen inte ingår i den upphandlade varan. Bolaget har en upphandlingshandbok med riktlinjer från stadens program för upphandling och inköp. SGA Fastigheter följer stadens intentioner i den beslutade CSR-strategin som antogs av styrelsen under 2016. SGA Fastigheter kommer under 2018 slutföra arbetet med implementering av kemikaliesystemet chemsoft. För 2019 fortsätter arbetet med att fasa ut miljöfarliga ämnen.

Bolagsspecifika inriktningar

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Bolaget har ett samarbete med Jobbtorg Stockholm och arbetsmarknadsförvaltningen och kommer under perioden att arbeta mot att ta emot antingen praktikanter via Jobbtorg eller kommunala visstidsanställningar via 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. Planen är att ta emot en praktikant eller visstidsanställning per år och arbetet sker tillsammans med Jobbtorg eller arbetsmarknadsförvaltningen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Fortsätta
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Fortsätta
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	 Fortsätta

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

En relativt stor del av bolagets resultat påverkas av hyra från hyresgästerna där evenemangsbolaget Stockholm Live, är den största hyresgästen. Att nå en god intäktsvolym från arenaverksamheten är också en förutsättning för ett hållbart resultat på lång sikt. För att skapa god insikt i arenaekonomin hålls månadsvisa avstämningsmöten med evenemangsbolaget Stockholm Live där ekonomin för både genomförda evenemang och planerade evenemang diskuteras och klargörs. Utöver de månadsvisa mötena görs årsvisa granskningar av ekonomin hos arenabolaget.

Under perioden kommer såväl verksamhets- som ekonomisk granskning att genomföras av extern part i samarbete med bolagets interna resurser. Bolagets interna kunskap kring arenaverksamheten är en viktig förutsättning i uppföljningsarbetet med arenaverksamheten.

Utvecklingen av antagen räntekostnad och balansomslutning i budget förutsätter full täckning av resultatet via koncernbidrag. 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.

Bolaget fortsätter att arbeta med att effektivisera de ekonomiadministrativa processerna. Under hösten 2018 kommer Bolaget införa eDok, stadens systemstöd för ärende- och dokumenthantering, vilket ska användas för registrering av handlingar, remisshantering och styrelseärenden. Under 2019 kommer även bolagets fastighetsunderhållssystem, C-Works, att utvärderas och eventuellt även bytas ut. Vidare planeras en effektivisering och kostnadsbesparing inom lönehanteringssystemet. Tanken är att per 2019-01-01 övergå till

lönehantering genom Svenska Bostäders försorg.

Resultatet från genomförd markanvisningstävling är en god indikator på områdets mycket höga attraktivitet i marknaden. Detta bekräftas även i återkommande fastighetsvärderingar (senast genomförd december 2017). Det föreligger alltså inte någon värdenedgång för bolagets fastigheter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Arbeta aktivt tillsammans med exploateringsnämnden med att utveckla bolagets befintliga markinnehav så att en avyttring kan genomföras när marknadsläget möjliggör detta	 Fortsätta
 Arbeta för ökade intäkter och en ökad kostnadseffektivitet, för att förbättra bolagets resultat	 Fortsätta
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	 Fortsätta
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Fortsätta
 Godkänd resultatnivå	 Fortsätta

Bolagsspecifika inriktningar

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Under hösten 2017 genomfördes en jämställdhetsuppföljning med fokus på evenemang och åtgärder för ökad trygghet i området. Arbetet fortsätter och uppföljningar kommer ske kontinuerligt. Synpunkter och iakttagelser tas med till möten med hyresgäster och övriga intressenter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Fortsätt arbeta med evenemang på arenorna utifrån ett jämställdhetsperspektiv	 Fortsätta

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Ambitionen är att ha marknadsmässiga löner och ta hänsyn till genomförd kompetensutveckling. Flera medarbetare har under perioden påbörjat eller genomfört kompetensutveckling och därigenom fått utökade yrkesmässiga behörigheter.

Under senaste året har frågan om hur vi bemöter varandra på arbetsplatsen diskuterats på våra personalmöten. Det har även klargjorts hur den enskilde kan och ska agera i de fall personen känner sig kränkt eller trakasserad. Det är nolltolerans mot kränkningar och sexuella trakasserier på SGA Fastigheter.

En CSR-strategi antogs av styrelsen under 2016. Arbetet med CSR-strategin fortsätter att

utvecklas. När rekrytering görs baseras rekryteringen på kompetens, s.k. kompetensbaserad rekrytering, och mångfald gällande kön, ursprung och ålder eftersträvas.

4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Fortsätta tillsammans med evenemangsbolaget AB Stockholm Globe Arena arbeta för ökad trygghet och säkerhet	 Fortsätta

Bilaga 1:

Underlag preliminärt förslag till budget 2019 och inriktning för 2020 och 2021

Bilaga 2:

Omgrupperat förslag Budget 2019 med inriktning 2020 samt 2021.