

Handläggare: Anders Ranefall  
Telefon: 08-508 353 52

Till styrelsen

## **Budget 2019 inkl. verksamhetsplan och limitbehov**

### **FÖRSLAG TILL BESLUT:**

Styrelsen för SGA Fastigheter AB beslutar att:

- godkänna budget och verksamhetsplan för 2019
- föreslå koncernledningen i Stockholms Stadshus AB ett limitbehov för koncernen SGA Fastigheter om 3 300 mnkr

Stockholm 2018-12-13

Mats Vikér

### **ÄRENDET**

Koncernen SGA Fastigheter ska upprätta en budget och verksamhetsplan för sin koncern avseende verksamhetsåret 2019. 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 samt nöjesdestinationen Tolv Stockholm. Utveckling och modernisering av bolagets äldre arenor som Ericsson Globe och Annexet är under utredning.

### **Finansborgarrådets förslag till Ägardirektiv för 2019-2021**

Följande ägardirektiv och resultatutveckling för SGA Fastigheter följer av finansborgarrådets förslag till budget för 2019:

#### **En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla**

- fortsätta att tillsammans med evenemangsbolaget Stockholm Live AB arbeta för ökad trygghet och säkerhet
- fortsatt genomföra kartläggningar av evenemang på arenorna utifrån ett jämställdhetsperspektiv

#### **En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt**

- tillsammans med Stockholm Business Region stärka Stockholms attraktionskraft inom evenemang
- delta i arbetet med Globenområdet utveckling tillsammans med andra intressenter för att öka områdets attraktionskraft
- delta i utvecklingen av Stockholm Entertainment District inom ramen för det övergripande arbetet med Söderstaden
- arbeta med energieffektivisering och förnyelsebar energi

#### **En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden**

- fortsätta arbeta tillsammans med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden med att utreda och utveckla bolagets befintliga markinnehav, så att en avyttring kan genomföras

## **Ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar**

### **Resultatutveckling**

| <b>SGA Fastigheter AB</b>                   | <b>2018<br/>Prognos</b> | <b>2019<br/>Budgetförslag</b> | <b>2020<br/>Budgetförslag</b> | <b>2021<br/>Budgetförslag</b> |
|---------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Resultat efter finansnetto,<br/>mnkr</b> | -108                    | -117                          | -148                          | -160                          |
| <b>Investeringar, mnkr</b>                  | 30                      | 69                            | 201                           | 258                           |

- 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. Bland möten kan nämnas strategiska möten, verksamhetsavstämningar och ekonomiska månadsmöten.
- Bolaget kommer följa upp evenemangsverksamheten i arenorna ännu mer strukturerat under 2019. Detta arbete kommer kontinuerligt sammanställas, analyseras och presenteras för berörda parter. Ett effektmål är att säkerställa att evenemangsverksamheten på ett affärsmässigt sätt bidrar till att förbättra SGA Fastigheters resultat.
- Under 2019 kommer Bolaget investera i ett nytt fastighetssystem då nuvarande system är undermåligt och skapar dubbelarbete. Vidare är ambitionen att höja kvalitén och effektiviteten i befintlig verksamheten. I samband med detta arbete kommer ett flertal processer och arbetssätt genomlysas för att uppnå största möjliga nytta med systembytet.
- Utveckling och modernisering av bolagets äldre arenor är ett prioriterat fokusområde. SGA Fastigheter arbetar vidare mot ett kommande genomförandebeslut för en modernisering av Ericsson Globe samt en rad underhållspaket. En second opinion har genomförts under hösten 2018 för de komplicerade delarna gällande rigg och nedskalningslösningar. Planen är att ett genomförandebeslut ska kunna tas i våren 2019.
- Arbetet med utveckling av den norra byggrätten fortsätter. Ett markanvisningsavtal med det vinnande konsortiet kommer att tecknas.
- Ett samarbete är påbörjat 2018 med Stockholms hamnar AB där SGA Fastigheter har fått möjlighet att hyra in personal för att driva arbetet framåt både gällande moderniseringsprojektet och utvecklingen av den norra byggrätten. Detta är ett bra

sätt för ett litet bolag som SGA Fastigheter med begränsade resurser att hantera komplicerade projekt.

- Arbetet med kommande avyttring av den södra byggrätten fortsätter. Ambitionen är ett slutfört arbete under Q1 2019.
- Investeringarna 2019 beräknas uppgå till 69 mnkr.
- Budget 2019 visar på ett resultat på -117 mnkr före skatt och bokslutsdispositioner. 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 2019, före bokslutsdispositioner och skatt, uppgår till -117 mnkr, att jämföra med prognos för 2018 om -108,4 mnkr och utfall 2017 om -98,2 mnkr. Investeringarna budgeteras till 69 mnkr.

| tkr                                                  | Budget 2019     | Prognos 2018    | Utfall 2017    |
|------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Intäkter                                             | 68 902          | 70 500          | 61 270         |
| Kostnader                                            | -77 673         | -65 300         | -55 028        |
| Avskrivningar                                        | -76 567         | -78 500         | -78 037        |
| Finansnetto                                          | -31 347         | -35 100         | -36 740        |
| <b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b> | <b>-116 685</b> | <b>-108 400</b> | <b>-98 219</b> |

#### Jämförelse budget 2019 och prognos 2018

Kostnaderna beräknas öka med 12,4 mnkr, jämfört med prognos 2018, främst avseende underhållskostnader för Ericsson Globe i samband med det planerade modernisering- och underhållsprojekt .

Räntekostnaderna minskar tack vare det gynnsamma ränteläget, räntan för 2019 beräknas till 1,05 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.

Bolaget beräknar antalet anställda under 2019 till 18 personer.

**Limitbehov 2019 (utrymme för lånekredit på koncernvalutakonto)**

VD föreslår koncernledningen i Stockholms Stadshus AB limitutrymme på koncernvalutakontot om 3 300 mnkr, vilket innehåller marginal för förskjutningar i likvidflöde.

**Bilaga**

1. Verksamhetsplan 2019
2. Budgetsammanställning 2019 med kommentarer