

Utfallsrapport VB 2018

Stockholm Globe Arena Fastigheter

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar.....	3
Analys av ekonomisk utveckling.....	3
1. Ett Stockholm som håller samman	4
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	4
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo	6
1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla..	7
Bolagsspecifika inriktningar	8
2. Ett klimatsmart Stockholm	8
2.1 Energianvändningen är hållbar	8
2.5 Stockholms miljö är giftfri.....	9
Bolagsspecifika inriktningar	10
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm.....	10
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion	10
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	10
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	11
Bolagsspecifika inriktningar	14
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm.....	14
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	14
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor.....	14
4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld.....	16
4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande.....	16
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	17
Bolagsspecifika inriktningar.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.

Bilagor

Bilaga 1: SGAF Personalredovisning

Bilaga 2: SGA Fastigheter stora projekt

Sammanfattande kommentar

Analys av ekonomisk utveckling

Under 2018 har bolaget fortsatt 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. Vi har under hösten 2018 utvecklat detta uppföljningsarbete för att säkerställa att vi erhåller rätt intäkter i vårt hyresförhållande gentemot arenaoperatören.

Bolaget har påbörjat en ökad bevakning av evenemangsverksamheten i arenorna för att säkerställa att verksamheten på ett affärsmässigt sätt bidrar till att förbättra SGA Fastigheters resultat. Vi har även inlett ett samarbete med landets övriga större arenaägare för att utbyta erfarenheter.

Nöjesdestinationen Tolv Stockholm genererar intäkter som planerat. Bolaget har påbörjat en ändrad inriktning som innebär att vi som fastighetsägare fokuserar mer på trygghet och fungerande byggnad såsom fastighetsägare och mindre på marknadsföringsåtgärder gällande varumärket Tolv Stockholm. Ett ökat samarbete är inlett med hyresgästerna på Tolv Stockholm för att säkerställa en fortsatt attraktiv destination .

En genomlysning av våra processer gällande försäljning av tjänster och evenemangsstöd pågår. Med detta följer även ett arbete med att förbättra kunskaperna om villkor och gränsdragning i gällande hyresavtal mot våra hyresgäster. Målet var att alla ska ha god kunskap om gränsdragningsfrågor under 2018. Arbetet fortsätter in i 2019 med bland annat tolkningsinstruktioner för komplexa gränsdragningsdelar.

Under 2018 har vi jobbat med att bemanna upp vår organisation efter personalavgångar och vi har nu en organisation på plats som skapar bättre möjligheter för bolaget att utvecklas till ett affärsmässigt fastighetsbolag med evenemangsservice.

Utveckling och modernisering av bolagets äldre arenor är ett prioriterat fokusområde. SGA Fastigheter har under 2018 arbetat vidare mot ett genomförandebeslut för en modernisering av Ericsson Globe. Planen är att ett genomförandebeslut ska kunna tas under 2019.

Ett samarbete är inlett med Open Lab på KTH för att undersöka möjligheterna att finna innovativa, kostnadseffektiva och miljövänliga lösningar på delar av byggnadens underhålls- och moderniseringsbehov.

Arbetet med utveckling av den norra byggrätten fortsätter. Ett markanvisningsavtal med det vinnande konsortiet planeras att tecknas under 2019.

Ett samarbete har pågått under 2018 med Stockholms Hamn 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.

Under 2018 har förutsättningar för en avyttring av den södra byggrätten behandlas vidare. Ambitionen är att en avyttring sker under 2019.

Resultatet för 2018 är -101 mnkr före skatt och bokslutsdispositioner. Budget helår 2018 (resultat på -110 mnkr före skatt och bokslutsdispositioner) överträffas. Lägre intäkter än budgeterat för Tele2 Arena samt Skyview balanseras av lägre kostnader för drift, underhåll och räntekostnader.

Bolagets investeringar för 2018 uppgår till 32,9 mnkr. Investeringarna består främst av arbete inför beslut modernisering Globen på 29,5 mnkr. Bland övriga poster finns renovering fd. Heartbreak (1,6 mnkr) samt Entresol i Annexet (1,1 mnkr). Budget investeringar 2018 uppgick till 35 mnkr.

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.

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 våra resurser kan utnyttjas optimalt. SGA Fastigheter fortsätter, med övriga intressenter, utveckla områdets attraktionskraft genom bland annat fastighetsutveckling, branding och drift.

Under 2018 har ett arbete med att skapa övergripande styrverktyg för den fysiska miljön i globenområdet tillsammans med övriga aktörer i området genomförts.

Bland förbättringar som är tänkt att genomföras under 2019-2020:

Ska bli lättare att hitta i området, översiktskartor, digital skyltning med mera

Tryggt och välkomnande med ökad belysning.

Robusta sittplatser, tilltaget med papperskorgar och ytor för aktiviteter.

Under 2018 har bolaget utrett hur entréområdet till Tolv Stockholm ska förbättras för ökad trivsel och säkerhet. Under 2019 kommer bland annat belysning att förbättras för att kunna erbjuda en tryggare entréplats.

Hammarby fotboll genomförde hösten 2018 en publikenkät gällande publikens upplevelse av fotbollsevenemang på Tele2 Arena och frågor relaterade till synen på evenemangsarbetet för framtiden. Svaret blev att en stor majoritet av de svarande upplevde välkomnande, säkra och trygga evenemang på Tele2 Arena.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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				 Kontinuerlig uppföljning av fokusområden i CSR-strategin
				Analys Bolaget bedriver uppföljning av framtagna CSR-strategi från 2016-09-29. Prioriterade aktiviteter återfinns i gällande affärsplan där bland annat åtgärder för ett attraktivt och tryggt område finns med.
 Delta i arbetet med Globenområdets utveckling				 Handlingsplan för fastighetsutveckling

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
tillsammans med andra intressenter för att öka områdets attraktionskraft				Analys Arbetet pågår med utveckling av området. Under 2018 har en plan för bland annat bättre skyltning samt ökad belysning tagits fram tillsammans med andra aktörer i området. Dessa åtgärder kommer genomföras under 2019-2020.
 Delta i utvecklingen av Stockholm Entertainment District inom ramen för det övergripande arbetet med Söderstaden				 Aktiv förvaltning/utveckling av Globenområdet som en attraktiv destination
				Analys Arbete pågår gällande tydligare skyltning, belysning, papperskorgar etc för Globenområdet tillsammans med övriga aktörer i området. Även för Tolv Stockholm pågår ett arbete med att öka attraktiviteten. Under 2018 har åtgärder planerats vilket kommer leda till både förstärkt skyltning och en utökad belysning vid entreområde under 2019. Vår ambition är att få till ett inbjudande och tryggt entreområde.
 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				 Genomföra krisövning 2018
				Analys En krisövning planerades att genomföras under slutet av 2018 i samarbete med bland annat Enskede-Årsta Vantör stadsdelsförvaltning. Denna övning är framflyttad och kommer genomföras under 2019. Vidare kommer

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				bolagets ledningsgrupp, tillika krisledningsgrupp, genomgå krisledningsövning våren 2019 med stadsarkivet.
SGA Tillgängligheten till våra fastigheter ska öka	SGA  Andel ny-, om- och tillbyggnader där byggnormer för tillgänglighet uppfylls	100 %	100 %	
	Analys Vid nybyggnation samt tillbyggnation är tillgänglighetskraven ett skallkrav från bolagets sida gentemot alla parter. Vi för en ständig dialog med våra hyresgäster vid ombyggnation och ställer kraven på hyresgäst beträffande tillgänglighetsanpassning..			
				✓ Bolaget ska vara representerat i Handikapprådet.
				Analys Bolaget är representerat i handikapprådet och driver frågor gällande våra arenor. Under året har ett möte genomförts.
 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				 Trygghetsskapande åtgärder för globenområdet
				Analys Trygghetsskapande åtgärder är kontinuerligt på agendan. Tillgängligheten för motorfordon har radikalt begränsats i området för ökad trygghet. Det pågår ett arbete med att säkerställa visitering på alla evenemang i området tillsammans med hyresgäst och arrangörer.

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

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

Arbetet med den norra bygrätten fortskrider. Här avses det att byggas 800-1000 bostäder,

kontor och handelslokaler.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
SGA Effektivisera arenorna och avyttra friställd mark för bostads- och lokaländamål.	 Avyttring av tomterna för Söderstadion och Hovet samt södra byggrätten	100 %	100 %	 Detaljplaneprocess norra byggrätten samt avyttra södra byggrätten
	Analys Arbetet med framtagande av underlag för kommande genomförande beslut har fortsatt under 2018. Bolaget har använt inlånade resurser från Stockholms hamn AB som hjälp att driva arbetet framåt. Ambitionen är att skriva markanvisningsavtal med vinnande konsortium under 2019. Gällande den södra byggrätten har en utredning genomförts för att belysa konsekvenserna av de olika avyttringsalternativen. Ambitionen är att avyttring sker under 2019.			Analys Arbetet med kommande avyttring av norra respektive södra byggrätten fortsätter i dialog med Stadshus AB.

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

SGA Fastigheter har under 2018 arbetat vidare mot ett kommande genomförandebeslut för en modernisering av Ericsson Globe. I projektet ingår även byggandet av en till två träningsrinkar vilket ökar Stockholms Stads utbud av idrott och fritid på isrink.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Tillhandahålla och utveckla lokaler och anläggningar för bra evenemangsutbud bestående av bland annat konserter, sport, kultur- och familjeaktiviteter	 Arenabesök	1 810 000	2 000 000	 Öka antalet besökare till arenorna
	Analys I samarbete med våra månadsmöten med hyresgäst Stockholm live analyserar vi besöksiffror. Vi betonar betydelsen av besökarantal till våra arenor. För 2018 kommer Stockholm live inte nå 2 000 000 besökare. För helåret 2018 hamnar besöksiffran på 1 810 000 enligt redovisning från hyresgäst. Vi ser att hyresgästens förmåga att locka evenemang till framför allt Tele2 Arena kan förbättras avsevärt.			Analys Besöksiffror och beläggning är en stående punkt på de ledningsmöten som sker var 14:e dag med Stockholm Live. Från SGA Fastigheters sida är detta en mycket viktig punkt då det är avgörande för våra intäkter från våra arenor. SGA Fastigheter har även ett ansvar att vara lyhörda och marknadsuppdaterade för vad som efterfrågas av en modern arena för att kunna erbjuda en attraktiv produkt.
	 Besökare Tolv Stockholm	1 050 000	1 400 000	 Öka antalet besökare till Tolv Stockholm
	Analys Pågående arbete med övriga aktörer gällande skyltning och belysning bedömer vi ska ge en positiv effekt på besökarantal Tolv Stockholm på sikt. Den varma sommaren har haft en klart negativ inverkan på besöksantalet till Tolv Stockholm enligt våra			Analys Dialog och samarbete med de olika hyresgästerna är viktigt. Under hösten 2018 har ett flertal avstämningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	hyresgäster. Besökssiffrorna hamnar enligt mätning på 1 050 000.			skett med hyresgästerna på Tolv Stockholm för att åstadkomma ett effektivt samarbete. Arbete pågår på hur entren till Tolv Stockholm kan göras mer attraktiv och upplevas tryggare. En rad åtgärder kommer genomföras under 2019. Utöver detta pågår ett skylt- och belysningsarbete med andra aktörer i området som vi bedömer kommer inverka positivt på besöks-siffrorna till Tolv Stockholm på sikt.
				 Tillgänglighet under moderniseringsprojektet Ericsson Globe
				Analys Beslut genomförande av projektet Modernisering Globen planeras att ske under 2019

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. Vid nybyggnation ska Miljöbyggnad Guld uppnås och vid ombyggnationer minst Miljöbyggnad Brons. Under hösten 2018 erhöll bolaget verifiering på Miljöbyggnad Guld gällande Tele2 Arena.

Arbete har genomförts 2018 för vårt energiledningssystem med syfte att förenkla personalens handhavande av systemet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta aktivt med energieffektivisering och förnyelsebar energi	 Årlig minskning av energianvändningen fram t.o.m. år 2019 (totalt 10 %)	0 %	2,5 %	
	Analys			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Energibesparingarna fortsätter och målet om 10% till 2019 ska uppfyllas. Energibesparingsmålet på minst 2,5% för 2018 uppfylls ej. Vi ser att fjärrvärmeförbrukningen ligger i paritet med 2017 medans fjärrkylan(på grund av varm sommar) har ökat kraftigt under 2018.			
SGA Resor inom arbetet ska vara hållbara	SGA  Andel kollektiva resor som genomförs inom Stockholms kommun	100 %	100 %	
	Analys Dialog med alla som reser i tjänst. I princip alla resor sker med tunnelbana eller buss.			
	  Köpt energi (GWh)	16,6 GWh	41 GWh	
	Analys Beräkningsgrunden är förändrad efter dialog med Energicentrum sedan 2017. Det är enbart köpt energi med SGA Fastigheter som motpart som ingår. Uppgången under 2018 förklaras främst av ökad fjärrkyleförbrukning på Tele 2 Arena på grund av den varma sommaren(+1,0 GWh). Fjärrvärmeförbrukningen ligger i paritet med 2017. Totalt för köpt energi föreligger en uppgång med 7,8 % för gentemot 2017.			
	 Nybyggnation ska vara miljöbyggnad guld och renoverade byggnader ska uppnå lägst brons.	100 %	100 %	
	Analys Tele 2 arena erhöll hösten 2018 verifiering på miljöbyggnad guld. Kommande ombyggnation av Ericsson Globe ska uppfylla minst miljöbyggnad brons.			
	  Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	40 MWh	40 MWh	
	Analys Soldriften fungerar enligt plan. 2018 var ett gynnsamt år för solenergi och bolaget överträffar 2017 års utfall och når precis årsmålet.			

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 arbetar aktivt med kemikaliesystemet Chemsoft. Detta arbete går nu in ett förvaltningskede då alla kemikalier är hanterade under 2018.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel av de kemiska produkter som används för drift och underhåll av anläggningarna och ska vara fria från utfasningsämnen enligt KEMI:s kriterier	100 %	100 %	
	Analys Alla kemikalier finns nu registrerade i Chemsoft. Arbetet övergår nu till ett förvaltningsläge med uppdateringar efter behov och händelse.			
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	100 %	100 %	
	Analys 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.			

Bolagsspecifika inriktningar

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Bolaget har ett samarbete med Jobbtorg Stockholm och arbetsmarknadsförvaltningen. Under perioden november 2017 – augusti 2018 har vi tagit emot en person från jobbtorg Stockholm. 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	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	6	6 st	
	Analys SGA Fastigheter tog emot 6 stycken feriearbetare sommaren 2018. Lyckad sommar med både nöjda feriearbetare och nöjt företag.			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	1	1	
	Analys SGA Fastigheter anlitade en person från jobbtorg Stockholm under perioden november 2017 till augusti 2018. Ambitionen är att tillhandahålla en plats under 2019			
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	   Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	0 st	1 st	
	Analys På grund av bolagets storlek har vi inte resurser att arbetsleda både Stockholmsjobb och praktikplats. Vår ambition är att i framtiden erbjuda praktiktillfällen.			

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

En relativt stor del av bolagets resultat påverkas av hyra från hyresgästerna där evenemangs-bolaget 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 där ekonomin för både genomförda evenemang och planerade evenemang diskuteras och klargörs. Utöver de månadsvisa mötena görs årsvisa granskningar av ekonomin hos arenabolaget. Det har genomförts en grundlig genomlysning av intäkter och kostnader för 2016 och en diskussion är pågående med Stockholm Live gällande analysen och konsekvenser av detta.

Bolagets interna kunskap kring arenaverksamheten är en avgörande förutsättning i uppföljningsarbetet med arenaverksamheten.

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.

Under 2017 påbörjades arbetet med att införa eDok, stadens systemstöd för ärende- och dokumenthantering, vilket ska användas för registrering av handlingar, remissshantering och styrelseärenden. Systemstödet eDok kommer implementeras under hösten 2019 (tyvärr försenat) och ersätter då nuvarande system för publicering av styrelsehandlingar (Insyn).

Arbetet med att utvärdera fastighetssystem lämpliga för SGA Fastigheter är påbörjat. Tanken är att ersätta befintligt fastighetssystem med ett modernare under 2019.

Investeringarna uppgår under perioden till 32,9 mnkr per år bestående av främst investeringar i kommande moderniseringsprojekt Globen (29,5 mnkr).

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta aktivt tillsammans med exploateringsnämnden med att utveckla bolagets befintliga markinnehav så att en avyttring kan genomföras när marknadsläget möjliggör detta				 Bidra till utvecklingen av området kring Ericsson Globe
				Analys Arbetet pågår gällande kommande modernisering Ericsson Globe. Vidare pågår arbete med kommande stadsutvecklingsprojekt för norra byggrätten. VD för bolaget sitter med i relevanta styrgrupper så vi kan bidra till utvecklingen av området.
 Arbeta för ökade intäkter och en ökad kostnadseffektivitet, för att förbättra bolagets resultat	 Uppföljning resultatmått driftsnetto	100 %	-1 Mnkr	
	Analys En indikator för bolagets förmåga att uppvisa positiva driftsnetton. Driftnetto för bolaget är de delar som är påverkningsbara inom drift och förvaltning för bolaget. För 2018 uppnås ett positivt driftnetto på 6,9 mnkr. Det positiva driftnettot beror bland annat på lägre kostnader för akut, förebyggande och planerat underhåll. Att det akuta underhållet sjunker är bra men att kostnaderna för förebyggande och planerat underhåll sjunker är inte bra på sikt. Analys, planering och översyn arbetssätt av underhållsåtgärder framledes pågår.			
				 Gränsdragning befintliga hyreskontrakt
				Analys Arbete pågår både internt och externt mot hyresgäst. Det är viktigt med ökad kunskap både om villkor och gränsdragning. Bolaget har haft genomgång med all personal för ökad kunskap och samsyn gällande kontrakt och gränsdragningslistor. Arbetet kommer fortsätta in i 2019 med guidelines för komplexa delar i gällande kontrakt och gränsdragningslistor.
				 Översyn processer fakturering
				Analys Ny rutin gällande fakturering är sjösatt. Under 2019 kommer ett nytt fastighetssystem införas vilket kommer leda till fortsatt översyn med syfte att få till ett än smidigare arbetssätt gällande fakturering.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	  Andel administrations- och indirekta kostnader	21,5 %	19 %	
	Analys Vi uppnår inte uppsatt mål för procentandelen administration- och indirekta kostnader. Vi hamnar på 21,5% för helår 2018 mot årsmål 19%. Lägre kostnader för drift och underhåll i kombination med högre personalkostnader är den främsta orsaken.			
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	  Avvikelse investeringsbudget, %	-6 %	35 mnkr	 Hantera kommande moderniseringsprojekt enligt stadens styrmodell för investeringar
	Analys Utfall investeringar helår 2018 hamnar på 32,9 Mnkr vilket är något under budget. Det är främst investeringar i kommande moderniseringsprojekt Ericsson Globe som genererat summorna (29,4 Mnkr) samt renovering fd. Heartbreak (1,6 Mnkr). Budget investeringar 2018 var på 35 Mnkr.			Analys Stadens styrmodell för investeringar är använd i rapportering Ericsson Globe under 2018. Beslut genomförande av moderniseringsprojekt beräknas till 2019.
 Godkänd resultatnivå	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	-101	-110	
	Analys Resultatet efter finansnetto och före bokslutsdispositioner för helår 2018 (-101 mnkr) är bättre än budgeterat resultat (-110 mnkr). Vi erhåller lägre intäkter än budgeterat för Tele2 Arena och Skyview men lägre kostnader för drift, underhåll och räntekostnader väger upp resultatet.			
				 Följa upp evenemangssverksamhetene i arenorna för att säkerställa att verksamheten på ett affärsmässigt sätt bidrar till att förbättra SGA Fastigheters resultat
				Analys SGA Fastigheter har sjösatt ett uppföljningsarbete med tillhörande checklista för våra månadsvisa uppföljningar med arenahyresgästen. Dessa månadsvisa uppföljningar behandlar bland annat dåtid med redovisning och framtid med prognoser. Detta är en prioriterad fråga för bolaget. Under 2019 kommer detta arbete fortsätta samt att uppföljningsmodellen ska förfinas.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Internkontrollplan 2018
				Analys Internkontrollplanen är ett viktigt styrinstrument. Vi har under 2018 gjort betydande framsteg inom de två delarna som vi har störst förbättringspotential inom; direktupphandling och avtalsuppföljning. Rapport internkontrollplan 2018 sammanställs i slutet av januari 2019 och redovisas därefter.

Bolagsspecifika inriktningar

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

För 2018 genomförs en jämställdhetsuppföljning som beräknas bli klar under januari 2019. SGA Fastigheter följer upp hyresgästernas jämställdhets- och jämlikhetsarbete avseende aktiviteter och lokaler som inkluderas i jämställdhetsuppföljningen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätt arbeta med evenemang på arenorna utifrån ett jämställdhetsperspektiv	 Årlig kartläggning av evenemangen på arenorna under året utifrån ett jämställdhetsperspektiv.	Ja	Ja	 Utifrån årets jämställdhetskartläggning identifiera vilka åtgärder som är möjliga ur fastighetsägarperspektivet
	Analys Kartläggning väntas bli färdigställd i slutet av Januari 2019. En rad parametrar till denna undersökning erhålls från arenaoperatör i slutet av januari 2019.			Analys Kartläggningen är ett viktigt verktyg för bolaget att identifiera vad för åtgärder som bör prioriteras. Den nyligen publicerade undersökningen av Hammarby fotboll i samband med fotbollsmatch på Tele2 Arena visade att frågor gällande trygghet och säkerhet stod högt på agendan.

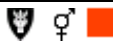
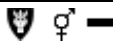
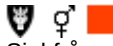
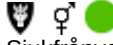
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

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

Under hösten 2018 inleddes ett arbete med en extern organisationsutvecklingskonsult. Syftet är

att utveckla bolaget till ett modernt fastighetsbolag med evenemangsservice. Målet är både nöjda kunder och nöjda samt affärsmässiga medarbetare. Resultaten från genomförd medarbetarundersökning 2018 är analyserat och utmynnade i aktiviteter för att utveckla bolaget. Arbetet med konsulten är ett viktigt steg i denna utveckling. Att vara en attraktiv arbetsgivare är mycket viktigt och prioriterat för bolaget.

Bolaget genomförde under november 2018 en studieresa för all personal med syfte att skapa samsyn om det fortsatta arbetet samt besöka evenemangsarenor i Malmö och Köpenhamn.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex	66	83	
	Analys Bolaget ser med tillförsikt fram emot kommande undersökning medskapandeindex som genomförs i slutet av januari 2019. Känslan är att föregående undersöknings resultat ska överträffas.			
	 Gemensamma friskvårdsaktiviteter ska genomföras under verksamhetsåret.	2	2	
	Analys Två friskvårdsaktiviteter har genomförts under 2018 vilket också var målet.			
	 Index Bra arbetsgivare		84	✓ Kompetensutveckling
	Analys Index Bra Arbetsgivare saknas i senaste undersökning då delindex Jämställdhet inte kunnat beräknas på grund av för få chefer.			Analys Bolagets mål om 5 kompetensutvecklingsdagar per anställd uppfylls. Ett arbete med organisationsutveckling inklusive personlig utveckling inleddes hösten 2018. Detta arbete har inneburit 2-3 utvecklingsdagar per person under 2018. Arbeta kommer även ske under kvartal 1 2019 med organisationsutveckling och personlig utveckling.
	 Sjukfrånvaro	6,3 %	4 %	
	Analys En långtidssjukskriven person driver upp vårt snitt. Tillsammans med en långtidsskadad person under T1 gör att vi inte når uppsatt mål för sjukskrivning.			
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	0,8 %	2 %	
	Analys Sjukfrånvaron dag 1-14 under 2018 är låg och vi			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	överträffar uppsatt mål.			

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

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 samarbetar bolaget med stadsdelsförvaltningen för att öka tryggheten i området.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta tillsammans med evenemangsbolaget AB Stockholm Globe Arena arbeta för ökad trygghet och säkerhet				 Säkerhetsåtgärder Globenområdet
				Analys Ett säkerhetstänk genomsyrar verksamheten. En krisövning ska genomföras (tyvärr försenad) under våren 2019. Fysiska hinder såsom stora krukor och pollare är utplacerade för att förhindra oönskad trafik.

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

SGA Fastigheter har genomfört anpassning till regelverket inom GDPR som trädde i kraft 25:e maj 2018. Ambitionen är att både internt och externt ge en tydlig bild av att vi följer regelverket och lever upp till kraven i förordningen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Genomföra anpassningar för GDPR
				Analys Upprättande av regelverk för GDPR genomförd till 25:e maj 2018 enligt plan. Ett fortsatt arbete med att strukturera data och dokument pågår samt ett arbete med arkivering gentemot stadsarkivet.

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

SGA Fastigheter prioriterar arbetet med upphandlingsfrågor. Ett flertal ramupphandlingar har skett under 2018. Bolaget är anslutet till SKL Kommentus för bättre möjligheter till bra upphandlingar. Under 2018 har denna anslutning resulterat i ett flertal upphandlingar. I samarbete med Stadens revisorer har kontroll att direktupphandling skett under augusti 2018 med gott resultat.

Ett arbete har pågått 2018 med att systematisera och strukturera upphandlingsarbetet. Bolaget ingår i stadens arbete med kommande upphandlingssystem och inväntar resultatet av den nyupphandling som ska ske.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	95 %	90 %	 Kvalitetssäkring av upphandlingsprocessen
	Analys Arbetet med en systematisk uppföljning har genomförts under 2018 där upphandling av avtal har förbättras avsevärt under 2018. Ett flertal ramavtal har upphandlats och ett samarbete är inlett med SKL Kommentus med möjlighet att nyttja de upphandlingar och avtal som skapas där.			Analys Arbetet med att öka kvalitén på vår upphandlingsprocess har genomförts under 2018 där ett systematiskt sätt att hantera inköp med tillhörande avtal är sjösatt.
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar
				Analys Bolaget ställer krav på socialt ansvar både vid ramupphandlingar och direktupphandlingar. Vi har under 2018 arbeta vidare mot ett kommande genomförandebeslut av modernisering Globen och där kommer relevanta miljö- och sociala krav ställas.

Personalredovisningsenkät för 2018

Rapporterande bolag:
Kontaktperson:
Mailadress och telefonnummer:

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Färgmarkeringen i enkäten avser tillsvidareanställda inkl. provanställda som är månadsavlönade, ej timavlönade.

Färgmarkeringen i enkäten avser tidsbegränsat anställda (exkl. provanställda) som är månadsavlönade, ej timavlönade.

Färgmarkeringen i enkäten avser samtliga månadsavlönade, ej timavlönade.

Tillsvidareanställda inkl provanställda + Tidsbegränsat anställda (som är månadsavlönade)					
Medelantalet årsarbetare under 2018	Mått	Definition	Män	Kvinnor	Totalt
Medelantalet årsarbetare, avtalad arbetstid	antal	Avser avtalad arbetstid för månadsavlönade. Se flik "Definitioner" för exempel på uträkning.	11,17	3,66	14,83
Antal anställda 31 dec 2018	Mått	Definition	Män	Kvinnor	Totalt
Antal anställda	antal	Avser månadsavlönade. För definition se av antal anställda se flik "Definitioner".	13	4	17
Antal anställda chefer 31 dec 2018	Mått	Definition	Män	Kvinnor	Totalt
Antal chefer (Observera att bolagets VD ska inkluderas)	antal	Avser månadsavlönade. Som chef definieras de personer som i medarbetarenkäten anges som chefer plus bolagets VD (VD:n ingår inte i medarbetarenkäten).	3	1	4
Tid					
Avtalad arbetstid under 2018	Mått	Definition	Män	Kvinnor	Totalt
Avtalad arbetstid	timmar	Avser månadsavlönade.	21555	7180	28735
Sjukfrånvaro under 2018					
Sjukfrånvaro i tidsperioder	Mått	Definition	Män	Kvinnor	Totalt
Sjukfrånvaro som varat i 1-14 dagar, ange sjukfrånvaron i timmar	timmar	Avser månadsavlönade.	63,6	162,33	225,93
Sjukfrånvaro som varat i 15- dagar eller fler, ange sjukfrånvaron i timmar	timmar	Avser månadsavlönade.	385,05	1202,79	1587,84
SUMMA sjukfrånvarotimmar	timmar	Avser månadsavlönade.	448,65	1365,12	1813,77
Sjukfrånvaroprocent, stadens definition	procent	Avser månadsavlönade.	2,08%	19,01%	6,31%

Tillsvidareanställda inkl provanställda (som är månadsavlönade)					
Antal tillsvidareanställda inkl provanställda 31 dec 2018	Mått	Definition	Män	Kvinnor	Totalt
Antal tillsvidareanställda inklusive provanställda	antal	Avser tillsvidareanställda (inkl provanställda) som är månadsavlönade.	13	4	17
varav antal heltidsanställda	antal	Avser tillsvidareanställda (inkl provanställda) som är månadsavlönade.	13	4	17
varav antal deltidsanställda	antal	Avser tillsvidareanställda (inkl provanställda) som är månadsavlönade.	0	0	0
Personalförändring under 2018	Mått	Definition	Män	Kvinnor	Totalt
Antal tillsvidareanställda inkl. provanställda som har avslutats under året (oavsett orsak)	antal	Avser tillsvidareanställda (inkl provanställda) som är månadsavlönade.	1	1	2
varav antal tillsvidareanställda inkl provanställda som slutat på egen begäran under året	antal	Avser tillsvidareanställda (inkl provanställda) som är månadsavlönade.			0
Antal tillsvidareanställda inkl. provanställda som rekryterats under året	antal	Avser tillsvidareanställda (inkl provanställda) som är månadsavlönade.	4	1	5

Tidsbegränsat anställda exkl provanställda (som är månadsavlönade)					
Tidsbegränsat anställda (exkl provanställda) 31 dec 2018	Mått	Definition	Män	Kvinnor	Totalt
Antal tidsbegränsat anställda (exkl provanställda)	antal	Vikariat, Allmän visstidsanställning, Säsongsanställning, projektanställda. Ej timavlönade.	0	0	0

Timavlönade					
Timavlönade under 2018	Mått	Definition	Män	Kvinnor	Totalt
Antal timavlönade timmar under 2018	timmar		244,05	459	703,05

Bolagens ledningsgrupp och styrelse					
Ledningsgrupp och styrelse 31 dec 2018	Mått	Definition	Män	Kvinnor	Totalt
Antal i bolagets ledningsgrupp	antal		3	1	4
Antal i ordinarie styrelse	antal		2	3	5
Antal som är suppleanter i styrelse	antal		3	2	5

Frivillig del (önskat av Stockholms Hamnar och Bostadsförmedlingen)

Beräkna medelantalet anställda inklusive timavlönade och övertid i syfte att göra en rimlighetsbedömning av lönekostnaden vid bolaget

Fyll i årsarbetstid för en helårsarbetare i timmar

Fyll i ev övertid i timmar

Övertid omräknat i årsarbetare

Timavlönade omräknade till antal helårsanställda

Medelantalet anställda inkl. timavlönade och övertid

0

0

0

Kommentarer kring blanketten (ex. siffror som ni vill förtydliga, varit otydligt eller svårt att ta fram):



Stora investeringar och projekt > 50 mnkr bokslut 2018

Bolag	Projekt	Stadsdel	Stadsdelsområde	Antal lägenheter	Antal lokaler/p-platser/skolplatser	Bedömd byggstart (månad, år)	Beslutad investering (månad, år)	Beslutsinstans	Typ av Investering			Upparbetat t.o.m. 2018-12-31	Utfall 2018	Budget 2018	Prognos färdigt		Kommentar
									Inriktnings- (I), eller Genomförandebeslut (G)	Nybyggnation (N), Strategisk Inv/omb (SI) ersättningsinvestering (EI)	Belopp (mnkr)				Tidpunkt (kvartal)	Belopp	
SGAF	Modernisering Ericsson Globe	Johanneshov	Årsta- Vantör			apr-18	jan-18	KF	I	EI	720	38	30	30	Kv 4-2022	720	Projektet innebär både en strategisk- och ersättningsinvestering.

Summering samtliga investeringsprojekt 2018

Bolagsnamn: AB

INVESTERINGSPLAN 2018

Investering	2018
Fördelade på:	
<i>Summa Strategiska investeringar */Nyproduktion</i>	2
<i>Summa Strategiska investeringar/Ombyggnad</i>	26
<i>Summa Ersättningsinvesteringar **</i>	5
Total SUMMA INVESTERINGAR	33

* Strategiska investeringar är framtidsinriktade investeringar som skapar en större nytta än vad staden har idag.

** Ersättningsinvesteringar är investeringar som ger en uppgradering av anläggningar till minst den tidigare fastställda tekniska nivån eller nya miljöbetingelser.