

Handläggare: Anders Ranefall
Telefon: 08-508 353 52

Till styrelsen

Budget 2020 med inriktning 2021-2022 och investeringar till och med 2024

FÖRSLAG TILL BESLUT:

Styrelsen för SGA Fastigheter AB beslutar att:

- Godkänna förslag till Budget 2020 med inriktning för 2021-2022, samt investeringar 2020-2024

Stockholm 2019-04-08

Mats Viker

ÄRENDET

Vd föreslår i enlighet med nedan underlag för Budget 2020 med inriktning för 2021-2022, samt investeringar 2020-2024.

Sammanfattning av det ekonomiska utfallet under perioden

Resultat (koncernen)	Utfall 2018	Budget 2019	Budget 2020	Inriktning 2021	Inriktning 2022		
Resultat före skatt och boksluts-dispositioner (mnkr)	-101	-117	-121	-129	-133		
Investeringar (koncernen)	Utfall 2018	Budget 2019	Budget 2020	Inriktning 2021	Inriktning 2022	Inriktning 2023	Inriktning 2024
Mnkr	33	69	44	41	28	28	29

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.
- Underhållsarbete för främst Globen och Hovet där både investeringar och underhåll ska genomföras.
- Det fortsatta arbetet med våra fyra byggrätter.

Runt arenorna rör sig mycket människor, i synnerhet vid evenemang. Under de senaste åren har Bolaget arbetat med frågor kring säkerhet och trygghet i områdena kring arenorna. Bolaget har även arbetat med frågor och beredskap beträffande kriser och krisledning. Det är av stor vikt att detta arbete fortsätter och är prioriterat.

Analys av ekonomisk utveckling samt verksamhetsförändringar

Bolagets budget 2020 är -121 mnkr, inriktning 2021 -129 mnkr och inriktning 2022 -133 mnkr. 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. Bolaget vill fortsätta utveckla uppföljningen av evenemangsverksamheten i arenorna för att säkerställa att verksamheten på ett affärsmässigt sätt bidrar till att förbättra SGA Fastigheters resultat.

Under 2019-2020 kommer bolaget införa ett nytt fastighetssystem vilket möjliggör en ökad digitalisering samt moderna tidssparande hjälpmedel. I samband med detta ses även ett flertal processer och arbetssätt över för att skapa ett effektivare Bolag.

SGA Fastigheter har under år 2017-2019 fortsatt att utreda en modernisering av Globen och detta utgör ett underlag för kommande genomförandebeslut. Under år 2019-2020 pågår ett samarbete med KTH Open Lab för att hitta digitala och innovativa lösningar för kommande modernisering av Globen. Dock är det i dagsläget svårt att bedöma när ett genomförandebeslut kan ske. Planen att Globen ska renoveras och moderniseras för att åter vara en arena av hög internationell klass ligger fast. Tillsammans med underjordiska träningsrinkar där Hovet står idag kan arenan framtidsäkras för att bland annat kunna möta stadens ambitioner om att genomföra internationella mästerskap. Eftersom osäkerheten är stor gällande när försäljningen av den norra byggrätten sker så finns ingen resultateffekt av detta medtagen i Budget 2020 med inriktning 2021-2022.

Under perioden kommer ett flertal underhållsåtgärder genomföras som även innefattar åtgärder i Hovet. Detta för att säkerställa drift av arenan fram till den dag den ska rivas.

De resultatmässiga kostnaderna för förebyggande och planerat underhåll beräknas till 36,0 mnkr för 2020, 37,5 mnkr för 2021 samt 35,2 mnkr för 2022.

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.

Förutsättningar för en avyttring av den södra byggrätten utreds vidare under 2019. Utgången av detta kan ha inverkan på gällande 3-årsbudget. I nu framlagd budget för 2020 med inriktning 2021-2022 är en försäljning ej medräknad till följd av ovanstående osäkerhetsfaktorer.

Investeringar

Bolagets totala investeringar uppgår till:

44,4 mnkr för 2020

40,9 mnkr för 2021

28,2 mnkr för 2022

28,0 mnkr för 2024

28,5 mnkr för 2025

Investeringar som planeras att genomföras under perioden kan kopplas till främst reinvesteringar i Globen och Hovet. I nu gällande plan är inga investeringar för moderniseringsdelen i kommande Globenprojekt medtagna. Detta beror på en stor osäkerhet när ett genomförandebeslut kommer att ske.

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

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.

Under perioden kommer en rad åtgärder att genomföras för att öka tryggheten:

Ska bli lättare att hitta i området, översiktskartor, digitala skyltar med mera.

Tryggt och välkomnande med ökad belysning.

Robusta sittplatser, tilltaget med papperskorgar och ytor för aktiviteter.

Under 2019 kommer ny belysning monteras vid entré till Tolv Stockholm. Ambitionen är att ge ett mer välkomnande och samtidigt tryggt entréområde. Därefter sker en utvärdering för att avgöra om fler åtgärder är aktuella att genomföra.

2019 har Bolaget strukturerat upp sitt arbete med krisledning. Våren 2019 har en krisövning genomfört för att öka kunskaperna för hur vi ska agera vid en potentiell krissituation. Under perioden kommer krisledningsgruppen genomföra övningar kontinuerligt för att vara förberedd på det som inte ska hända.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Fortsätta att tillsammans evenemangsbolaget Stockholm Live AB arbeta för ökad trygghet och säkerhet	 Fortsätta	Ett kontinuerligt arbete som även kommer innefatta samordning gällande krisledningsarbete för bolaget och Stockholm Live.
 Upprätthålla en god beredskap för att hantera oförutsedda händelser inom respektive ansvarsområde, vilket bl a innebär att berörda funktioner utbildas och övas kontinuerligt samt att upprätta planer för ledning och kommunikation.	 Fortsätta	Det pågående arbetet med bolagets krishantering påverkar alla anställda. Ambitionen är att alla ska veta hur ett korrekt agerande går till.
 Öka verksamhetens robusthet genom åtgärder som baseras på årliga risk- och sårbarhetsanalyser	 Fortsätta	Kontinuerlig hantering och uppföljning av åtgärder inom risk- och sårbarhetsarbetet.

1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Fortsatt genomföra kartläggningar av evenemang på arenorna utifrån ett jämställdhetsperspektiv	 Fortsätta	Årliga kartläggningar kommer att genomföras

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

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

Ett arbete är inlett med Open Lab på KTH för att undersöka möjligheterna att öka besökarens upplevelse i Globen i samband med kommande modernisering.

Bolaget utreder vidare möjligheterna för en nedskalningslösning på Tele2 Arena för att öka attraktiviteten för arenan.

Bolaget kommer följa upp evenemangsverksamheten i arenorna ännu mer strukturerat under

perioden. Bolaget har identifierat en intern förbättringspotential i kunskaper gällande evenemang och vill höja kompetensen för medarbetare, ledningsgrupp och styrelse. Detta arbete kommer kontinuerligt sammanställas, analyseras och presenteras för berörda parter.

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

Bolaget ska fortsatt aktivt bidra i styrgrupp för stadens evenemang där VD ingår.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Delta i arbetet med Globenområdets utveckling tillsammans med andra intressenter för att öka områdets attraktionskraft	 Fortsätta	Bolaget ska ha en aktiv roll i utvecklingen av Globenområdet som en attraktiv destination. Bolaget är en part i samfällighetsföreningen för området.
 Delta i utvecklingen av Stockholm Entertainment District inom ramen för det övergripande arbetet med Söderstaden	 Fortsätta	Med i styrgrupp för utvecklingen av Stockholm Entertainment District.
 Tillsammans med Stockholm Business Region stärka Stockholms attraktionskraft inom evenemang	 Fortsätta	Främst genom samarbetet inom gruppen Evenemang Stockholm.

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta med att energieffektivisera sina verksamheter så att stadens mål om minskad energieffektivisering uppnås	 Fortsätta	Bolaget arbetar aktivt med energieffektiviseringar. Ett projekt är påbörjat med arenaoperatören för att minska både mängden avfall och energiförbrukning.
 Arbeta med energieffektivisering och förnyelsebar energi	 Fortsätta	I april 2019 börjar en ny resurs på bolaget med hög kompetens inom energieffektivisering. Arbetet med att minska energianvändningen för bolaget och dess hyresgäster kommer prioriteras under perioden.
 Minska mängden avfall som uppkommer i verksamheterna. Där det är möjligt ska avfallet återanvändas, materialåtervinnas eller energiåtervinnas.	 Fortsätta	Bolaget arbetar med materialåtervinning vid egna ombyggnationer och driver arbete med hyresgästerna att göra detsamma. Vidare pågår en översyn gällande avfall från Tolv Stockholm för att både minska mängden avfall och kostnaderna för avfall.

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.

Bolaget genomför såväl verksamhets- som ekonomisk granskning av arenahyresgästen tillsammans med extern part. Fokus är mot kostnadsmassan på Tele2 arena och dess giltighet mot gällande hyreskontrakt.

Ett arbete pågår med att systematisera och strukturera upphandlingsarbetet. Bolagets ser en potential både ekonomiskt och strukturellt med bättre kvalitet i upphandlingsarbetet.

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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Fortsätta arbeta tillsammans med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden med att utreda och utveckla bolagets befintliga markinnehav, så att en avyttring kan genomföras.	 Fortsätta	Fortsatt arbete med berörda parter för att möjliggöra avyttring.

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

Under hösten 2018 påbörjades ett organisationsutvecklingsarbete för bolaget. Arbetet som även pågår under 2019 beräknas ge effekt under kommande år med mer självständiga medarbetare och ett ökat affärsmässigt beteende.

Bolaget kommer under 2019-2020 implementera ett nytt fastighetssystem. Digitalisering och ett ökat användande av smarta hjälpmedel är viktiga parametrar i detta arbete. Genom detta införande av ett nytt systemstöd kommer bolaget även bli avsevärt mindre sårbart för personalomsättning då information lagras strukturerat på samma ställe. I samband med detta arbete ses även befintliga processer och arbetssätt över för att hitta effektiva arbetssätt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Ha en långsiktig planering för att behålla, utveckla samt rekrytera verksamhetskritisk kompetens.	 Fortsätta	Efter ett turbulent 2018 med stor personalomsättning så är organisationen nu fulltalig. Bolaget satsar mycket på utbildning och trivselhöjande åtgärder. Våren/sommaren 2019 byggs kontoret om för en än mer trivsam arbetsmiljö.
 Säkerställa att stadens upphandlingar används som ett medel att kvalitetsutveckla verksamheterna samt driva utvecklingen i innovativ och ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar riktning.	 Fortsätta	Bolaget genomför ett arbete med en inköpsstrategi inklusive processarbete för hur inköp ska gå till. Bolaget kommer implementera ett nytt fastighetssystem 2019/2020 vilket ger bolaget bättre möjlighet till effektiva arbetssätt.
 Säkerställa stadens kapacitet och förmåga att tillhandahålla effektiva lokaler som är underhållna och ändamålsenliga utifrån verksamheternas behov	 Fortsätta	Bolagets underhållsplanering för att bibehålla funktion och standard är mycket viktigt och prioriterat för den sortens byggnader som tillhandahålls. I och med kommande byte av fastighetssystem kommer kvalitén kunna höjas ytterligare.
 Utveckla sin innovationsförmåga och arbeta systematiskt med att sprida och ta till sig goda exempel på effektiva arbetssätt	 Fortsätta	Samarbete är påbörjat med KTH gällande två projekt. KTH Open Lab gällande innovativa lösningar för ett modernt Globen. KTH Rise gällande underhållsoptimering.

Bilaga 1:

Underlag preliminärt förslag till budget 2020 och inriktning för 2021 och 2022

Bilaga 2:

Omgrupperat förslag Budget 2020 med inriktning 2021 samt 2022

Bilaga 3:

Detaljerad redovisning Budget 2020