



Tjänsteutlåtande  
Styrelsemöte 2020-04-16  
Ärende 6

Handläggare: Anders Ranefall  
Telefon: 08-508- 353 52

Till styrelsen

## **BUDGET 2021 MED INRIKTNING 2022-2023 OCH INVESTERINGAR TILL OCH MED 2025**

### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

Styrelsen för SGA Fastigheter AB beslutar

att godkänna Budget 2021 med inriktning för 2022-2023, samt  
investeringar 2022-2025

Stockholm 2020-04-06

Mats Viker  
VD

## ÄRENDET

Vd föreslår i enlighet med nedan underlag för Budget 2021 med inriktning för 2022-2023, samt investeringar 2021-2025.

Sammanfattning av det ekonomiska utfallet under perioden:

| Resultat<br>(koncernen)                                            | Utfall<br>2019 | Budget<br>2020 | Budget<br>2021 | Inriktning<br>2022 | Inriktning<br>2023 |                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Resultat före<br>skatt<br>och boksluts-<br>dispositioner<br>(mnkr) | -85            | -114           | -107           | -103               | -103               |                    |                    |
| Investeringar<br>(koncernen)                                       | Utfall<br>2019 | Budget<br>2020 | Budget<br>2021 | Inriktning<br>2022 | Inriktning<br>2023 | Inriktning<br>2024 | Inriktning<br>2025 |
| Mnkr                                                               | 15,0           | 37,0           | 27,5           | 25,6               | 24,5               | 27,0               | 22,0               |

## 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:

- Fortsatt verksamhetsutveckling där arbetssätt, processer och systemstöd står i fokus.
- Underhållsarbete för främst Globen 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 året 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.



Tjänsteutlåtande  
Styrelsemöte 2020-04-16  
Ärende 6

### **Analys av bolagets verksamhet**

Bolagets budget 2021 är -107 mnkr, inriktning 2022 -103 mnkr och inriktning 2023 -103 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.

När detta skrivs är vi mitt uppe i Coronakrisen och effekterna av viruset är svårbedömt både på kort och lång sikt. Evenemangsverksamheten i våra arenor är inställda eller framflyttade och det finns idag ingen bedömning när arenaoperatörens verksamhet kan tar fart igen. Vi märker att även evenemang i slutet av 2020 blir inställda idag och bedömningen för 2021 och dess evenemangskalender är svårbedömd. Effekten av ett 2020 med få evenemang kan även innebära att 2021 blir ett starkt evenemangsår med evenemang som skulle genomförts 2020 samt nya inplanerade evenemang för 2021. Dock finns risker även för 2021, då många företagsevenemang kommer försvinna under en lång period. I denna treårsplan budgeterar vi efter ett normalår, de vill säga ordinarie verksamhet och ett genomsnittligt evenemangsår.

För vår verksamhet i Tolv Stockholm är nuläget mitt uppe i Coronakrisen mycket allvarlig. Restaurangverksamheten går på knäna med tappad omsättning på uppemot 90 %. Vår bedömning i dagsläget är att för 2021 finns möjlighet till en normal verksamhet. Bolaget tar dock höjd i 2021 års budget för insatser att stödja en bräcklig verksamhet. Detta innebär inte att hyror reduceras utan att vi tar höjd för ett ökat arbete med att synliggöra Tolv Stockholm och höja dess attraktionskraft.

Bolaget fortsätter arbeta för ökade intäkter och en ökad kostnadseffektivitet, för att förbättra bolagets resultat.

Under 2020 kommer bolaget implementera 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. I samband med detta skapas även en ökad integration mellan Agresso och fastighetssystem. Planen är att allt ovan är genomfört till hösten 2020 och att vi kan "skörda frukterna" att detta 2021 samt framöver.

SGA Fastigheter har under år 2017-2020 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. En upphandling genom konkurrenspräglad marknadsdialog har påbörjats i mars 2020 och i dagsläget är bedömningen att ett reviderat inriktningsbeslut



Tjänsteutlåtande  
Styrelsemöte 2020-04-16  
Ärende 6

alternativt ett genomförandebeslut kan ske i början av 2021. Planen är 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 framtidssäkras 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 2021 med inriktning 2022-2023.

Under perioden kommer ett flertal underhållsåtgärder genomföras i främst Globen som syftar till att hantera det slitage som uppkommit under byggnadens livslängd. Bland större åtgärder kan nämnas ventilation, toaletter och ytskikt.

De resultatmässiga kostnaderna för planerat underhåll beräknas till 30,2 mnkr för 2021, 26,0 mnkr för 2022 samt 26,7 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.

Förutsättningar för en avyttring av den södra byggrätten utreds vidare i samband med utvecklingen av Slakthusområdet. I nu framlagd budget för 2021 med inriktning 2022-2023 är en försäljning ej medräknad till följd av ovanstående utredningsarbete.

### **Investeringar**

Bolagets totala investeringar uppgår till:

27,5 mnkr för 2021

25,6 mnkr för 2022

24,5 mnkr för 2023

27,0 mnkr för 2024

22,0 mnkr för 2025

Investeringar som planeras att genomföras under perioden kan kopplas till främst reinvesteringar i Globen. Eftersom en innovationsupphandling kommer ske för Globenprojektets moderniseringsdelar är investeringsvolymerna mycket svårbedömda i dagsläget.

## 1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

### 1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Status                                                                                      | Bolagskommentar                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  I samverkan med arbetsmarknadsnämnden fortsatt erbjuda feriejobb som är meningsfulla och erbjuder ett första steg in på arbetsmarknaden, för att främja goda och jämlika uppväxtvillkor med särskild uppmärksamhet mot socioekonomiska förhållanden i stadsdelsnämndsområdena |  Fortsätta | Bolagets ambitionsnivå gällande feriearbeten kommer även fortsättningsvis att vara hög. Vi märker hur viktigt det är för ungdomar att erhålla feriearbeten och vi anstränger oss för att vara ett föredöme i detta arbete. |

### 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 arrangerar 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 2021-2023 fortsätter arbetet med åtgärder för att öka tryggheten i området.

- Ska bli lättare att hitta i området, översiktskartor, digitala skyltar med mera.
- Tryggt och välkomnande med ökad belysning.
- Robusta sittplatser, tilltaget med genomskinliga papperskorgar och ytor för aktiviteter.
- Bolaget arbetar vidare med riskminimering inom en rad områden. Bland annat skärps rutinerna för inpassering, bakgrundskontroller och identifikationskort.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet                                                                                                                         | Status                                                                                        | Bolagskommentar                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|  Fortsätta att arbeta för ökad trygghet och säkerhet i arenaområdet och arenorna |  Fortsätta | Bolagets arbete fortsätter både internt och med externa parter i Globenområdet. |

## 2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

### 2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet                                                                                                         | Status                                                                                      | Bolagskommentar                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Inom sina ansvarsområden främja nyföretagande och entreprenörskap |  Fortsätta | Bolaget nyttjar lokala mindre aktörer när så är möjligt upphandlingsmässigt. Arbetet fortsätter med att identifiera områden där vi kan stödja företagsamhet. |

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

Ett arbete pågår med Open Lab på KTH för att undersöka möjligheterna att öka besökarens upplevelse i Globen i samband med kommande modernisering. En upphandling genom konkurrenspräglad dialog pågår och ambitionen är reviderat inriktningsbeslut alternativt ett genomförandebeslut i början av 2021.

Coronakrisen som är pågående när detta skrivs kommer påverka besöksnäringen framgent. I princip hela evenemangsbranschen har det väldigt tufft just nu. Risken att viktiga arrangörer och leverantörer för Bolaget försvinner eller tappar kompetens är påtaglig.

Bolaget ska fortsätta att följa upp evenemangsverksamheten i arenorna. 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.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet                                                                                                                                          | Status                                                                                        | Bolagskommentar                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Arbeta för att arenaområdet och arenorna har en hög tillgänglighet för olika grupper av besökare |  Fortsätta | I samband med underhålls- och investeringsprojekt som genomförs i Globen säkerställs att tillgänglighet för olika besökskategorier är god. Bland annat är det viktigt att antalet |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet                                                                                                                                                                                                                                                            | Status                                                                                      | Bolagskommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                             | rullstolsplatser är tillräckliga.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|  Delta i utvecklingen av Globenområdet inom ramen för det övergripande arbetet med Söderstaden i samarbete med staden och med andra intressenter i området                                                            |  Fortsätta | Bolaget deltar i styrgrupp för Söderstadens utveckling. Frågor gällande fordonstrafik till och från arenorna är en av många viktiga frågeställningar att bevaka.                                                                                                                                                                  |
|  Följa utvecklingen av den nationella och internationella evenemangsverksamheten och arbeta med utveckling av arenorna och arenaområdet för att stärka attraktionskraften och möta de krav som ställs på verksamheten |  Fortsätta | Bolagets arbete inom ramen för OpenLab-projektet är av stor betydelse. Bolaget tillskaffar sig ökad kunskap om hur marknaden inom evenemangsunderhållning ser ut och vad framtiden har att erbjuda. Bolaget planerar även att genomföra studiebesök för att öka kunskapen om evenemang både för arenor och andra fysiska platser. |

## 2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet                                                                                                                                                                                                                                              | Status                                                                                        | Bolagskommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Arbeta in Stockholm stads miljöprogram 2020-2023, Handlingsplan för fossilfritt Stockholm 2040 inklusive Klimatbudget samt andra handlingsplaner kopplade till miljöprogrammet i verksamhetsplanerna |  Fortsätta | Implementera handlingsplaner för miljöprogram. Bolaget har ökat sitt fokus på miljöarbetet och energiförbrukning i synnerhet. Bolagets ambition är att kunna genomföra energibesparingsåtgärder tillsammans med hyresgäster där win-win lösningar eftersträvas för ett bra resultat för bägge parter. |

## 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. I rådande samhällskris är bedömningar om den ekonomiska utvecklingen svåra att göra.

Bolaget genomför såväl verksamhets- som ekonomisk granskning av arenahyresgästen tillsammans med extern part 2019/2020. Fokus är mot kostnadsmassan på Tele2 arena och dess giltighet mot gällande hyreskontrakt. Fortsättningen på detta arbete är bland annat beroende av hur förhandlingarna fortlöper med arenaoperatören gällande hyreskontrakt.

Arbetet pågår med att systematisera och strukturera upphandlingsarbetet ger nu resultat i nya ramavtal som sänker bolagets kostnader samt kvalitetssäkrar leveranser från leverantörer. Bolaget är med i den första fasen i Stadens arbete med att införa Kommers som verksamhetsverktyg.

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                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Arbeta tillsammans med Stockholms Stadshus AB, kommunstyrelsen, exploateringsnämnden med att utreda och utveckla bolagets befintliga markinnehav, så att avyttring kan genomföras |  Fortsätta | Arbetet fortsätter tillsammans med ägare för att säkerställa det långsiktiga målet om en ekonomi i balans.                                                                                                                                                                                                                  |
|  Utveckla arenorna affärsmässigt med målet om en självfinansierad verksamhet                                                                                                       |  Fortsätta | För den långsiktiga möjligheten att uppnå ett resultat i balans är avyttringarna av befintliga markinnehav avgörande. Bolaget jobbar vidare med de påverkningsbara delarna som innefattar både intäkter och kostnader. Ambitionen är att vårt interna nyckeltal gällande påverkningsbart resultat alltid ska vara positivt. |

### 3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

Bolaget har under början av år 2020 sjösatt den första delen av att 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. Exempelvis kommer Bolagets totala underhållsbehov finnas där som bas



för prioriteringar och planering. I samband med detta arbete ses även befintliga processer och arbetssätt över för att hitta effektiva arbetssätt.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet                                                                                                                                                                                                                                                               | Status                                                                                      | Bolagskommentar                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Bidra till en aktiv fastighetsförvaltning inom stadens fastighetsbolag och fastighetsförvaltande nämnder för att skapa utrymme för investeringar, varvid inriktningen i stadens fastighets- och lokalpolicy ska beaktas |  Fortsätta | Bolagets ambition att få bättre struktur på avtal och upphandlingar för exempelvis investeringar fortsätter. Införandet av Kommers kommer för ett litet bolag som SGA Fastigheter innebära möjligheter till transparens och bättre ordning och reda. |

**Bilagor:**

1. Grupperad sammanställning, förslag till budget 2021 och inriktning för 2022 och 2023
2. Innovationssatsningar budget 2021 och inriktning för 2022 och 2023