

Utfallsrapport VB 2020

Stockholm Globe Arena Fastigheter

Innehållsförteckning

Bolagets uppgift	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
Bedömning av bolagets interna kontroll	5
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla	5
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort	5
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i	7
1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige	8
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet	8
1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande	8
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	8
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv.....	8
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov.....	9
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet	9
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring	9
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	11
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	15
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser	15
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	18

Bilagor

Bilaga 1: SGAF Personalredovisningsblankett bolag 2020 ifylld

Bolagets uppgift

Bolagets uppgift är att tillhandahålla och utveckla ändamålsenliga lokaler och anläggningar för evenemangsverksamhet av god kvalitet. Bolaget arbetar kostnadseffektivt och planerande med drift, skötsel, underhåll och investeringar av våra byggnader och mark. Under detta speciella år med få evenemang i Bolagets lokaler har arbetet med underhåll och investeringar prioriterats då ett tids- och kostnadseffektivt arbete har kunnat genomföras.

Analys av ekonomisk utveckling

2020 har varit ett år då effekterna av Covid-19 har påverkat bolaget i en stor utsträckning. Nedan kommer kommentarer och analyser för de olika större posterna inom Bolaget.

Tele2 Arena- Tolv Stockholm

Under andra halvåret 2020 konstaterade vi att krisen kommer påverka verksamheten under mycket längre tid än tidigare uppskattat. Bolaget har diskuterat med olika företrädare i evenemangs- och elitidrottsbranschen om vilka slutsatser man kan dra av detta. Vi bedömer nu att all evenemangsverksamhet i bolagets arenor, och därmed också Tolv Stockholm kommer påverkas mycket negativt en bra bit in i 2021. Bolaget har analyserat vad det inneburit för bolagets finansiella situation för 2020 samt prognos för kommande år.

Hyresgästerna på Tolv Stockholm har tappat i stort alla sina hyresintäkter, de driver nöjesrestauranger samt nattklubb och mycket beroende av tillströmning av publik till arenorna. Alla hyresgästerna har begärt tillfällig nedsättning av sin hyra. Hyresgästerna har redovisat sin finansiella situation samt en prognos för hur den riskera att utvecklas. Vi konstaterar att situationen för dem är mycket allvarlig. Samtliga hyresgäster har förhållandevis stora fasta kostnader främst beroende på stora investeringar i lokalerna samt fast anställd personal.

Vi bedömer att hyresgästernas intäkter kan återkomma först när konsertevenemangen och den allsvenska fotbollen kan startas med stora publikflöden. I dagsläget är bedömningen att det föreligger stor osäkerhet om fotbollen kan starta till våren 2021 med publikflöden. Alla stora övriga evenemang, såsom konserter samt stora företagsevenemang blev inställda under 2020. Bolaget bedömer att det inte kommer genomföras större konserter och evenemang med större publik förrän under hösten 2021.

Bolaget har, efter nära dialog med Stadshus AB, gjort en nedsättning av hyresgästernas hyra under Q2-2020.

Vidare har Bolaget tillsammans med hyresgästerna Tolv Stockholm tillfälligt (fram till 2020-12-31) gjort en överenskommelse om omsättningsbaserad ersättning samt en viss hyresskuldsdel som ska återbetalas under de närmaste 36 månaderna med start 2021.

Med denna insats finns en större möjlighet att hyresgästerna kan klara av denna oerhört ansträngda situation utan att hamna på obestånd.

Vårt utfall 2020 visar på att Bolaget mister hyresinbetalningar motsvarande ca 15 MSEK under 2020 för Tolv Stockholm.

Tele2 Arena

Vi ser nu att verksamheten kommer att påverkas mycket mer eftersom situationen i Sverige och världen fortsätter under lång tid. Alla stora evenemang såsom konserter (KISS, Green Day, Elton John), Stockholm Water week samt stora företagsevenemang (Herbalife, Tele2 Awards etc) blev inställda. Bedömningen är vidare att sannolikheten för större evenemang på Tele2 Arena under 2021 är låg. Internationella artister kommer inte starta världsturnéer innan situationen är en annan.

Fotboll utan publik både för svenska cupen, allsvenskan och europacuperna har genomförts under 2020. Det

råder stor osäkerhet om hur publik på arenan gällande fotboll kommer att se ut under 2021.

Bolaget utfall för 2020 uppgår till 13,6 MSEK vilket är 16,4 MSEK sämre än budgeterat.

Globen – Hovet - Annexet

All evenemangsverksamhet i Globen, Hovet och Annexet upphörde i princip per mars 2020. Under hösten och vintern har ett fåtal evenemang utan publik genomförts, ishockey har spelats utan publik samt att Padel har genomförts i Globen under kvartal 4. Eftersom gällande hyreskontrakt innehåller ett omsättningsgolv gällande vår ersättning innebär 2020 att arenahyresgästen ej når över detta golv och SGAF Fastigheter erhåller ej någon hyra. Det föreligger en stor risk att evenemang under hela första halvåret 2021 drabbas och en sakta start av konsertverksamhet, dock troligen med inhemska svenska artister och begränsad publikmängd kan ske därefter.

Eftersom hyran för Globen, Hovet och Annexet är mycket låg, påverkas dock SGAF förhållandevis lite ekonomiskt. Bolagets utfall gällande hyra för Globen, Hovet och Annexet under 2020 är 0 MSEK.

Skyview

Skyview är hårt drabbat av rådande situation och besökarantalet är mycket lågt. Den största andelen av besökarna är turister under perioden maj – september och den tillströmningen uteblev helt.

Eftersom hyran beräknas som ett driftöverskott är utfallet att intäkterna inte kommer att överstiga kostnaderna under 2020 varför hyran blir 0 MSEK. Budgeterad intäkt låg på 3,1 MSEK för 2020.

Övriga intäkter

Bolaget har en del parkeringsintäkter, avseende markparkering. Eftersom mycket av dessa intäkter kommer från dagsparkering för Stockholm Lives, cateringoperatörs och städentreprenörens personal och alla dessa är korttidspermitterade har intäkterna även här minskat.

SGAF fakturerar normalt Stockholm Live för evenemangsservice, där SGAF stöttar med teknisk personal under evenemang. Det arbetet har uteblivit sedan mitten av mars och har genererat små intäkter under 2020. Det innebär att bolaget tappar ca 2 MSEK i intäkter. Dock har denna personal kunna utföra mycket annat förvaltningsarbete i byggnaderna som normalt sett inte hinns med och som annars leder till högre framtida underhållsbehov samt arbete som normalt sett köps av underleverantörer.

Sammanfattning intäkter:

För 2020 är den totala intäkten 31,8 MSEK och det totala tappet av intäkter 37,1 MSEK jämfört med budget. Bolagets totala intäkter uppgår i budget till 68,9 MSEK.

Kostnader

I övrigt har bolaget arbetat med att vidmakthålla de underhållsplaner som bolaget har budgeterat för 2020. Under en tid kommer det finnas en lång period då det går att genomföra byggarbeten utan störningar från evenemang vilket leder till enklare och därmed billigare byggprocess. Dessutom gör bolaget bedömningen att det kan bli tvärtom från hösten 2021 om konsertbranschen vill genomföra fler konserter för att ta tillbaka det man tappat 2020.

Bolagets kostnader för drift och skötsel ligger i paritet med budgeterat. Vidare har våra kostnader för administration, kontor etc fortsatt att sjunka. Bolagets personalkostnader ligger något högre än budgeterat främst beroende på en oannonserad pensionskostnad i november 2020 på 1,2 MSEK.

Sammanfattning kostnader:

För 2020 blev de totala kostnaderna nästan i paritet med budget. Bolagets totala kostnader exklusive avskrivningar och räntekostnader uppgår i budget till 84,2 MSEK och utfallsmässigt 87,2 MSEK. Bolaget har under året använt tiden med mindre bokade arenor till att utföra åtgärder och arbeten som annars tar längre tid eller blir dyrare att genomföra.

Sammanfattning totalt resultat:

Övrigt som påverkar vårt resultat är av mindre storlek. Kostnaderna för avskrivningar ökar med 1,3 MSEK medans räntekostnaderna sjunker med ca 1,1 MSEK till följd av sjunkande räntenivåer.

Utfallsmässigt för året redovisas ett resultat på -154,2 MSEK före skatt och bokslutsdispositioner. Budget för året är -113,6 MSEK. Differensen är således 40,6 MSEK

Kommentar projekt:

Bolaget har en investeringsbudget för 2020 på 37 MSEK främst bestående av olika ersättningsinvesteringar i våra arenor. Utfallet för året blev 38,4 MSEK. Eftersom det inte förekommer evenemang i främst Globen kan vi genomföra kostnadseffektiva projekt både för investeringar och för underhåll.

Bedömning av bolagets interna kontroll

Uppföljning och analys har skett av bolagets 15 kontrollpunkter i internkontrollplanen. Inga avvikelser rapporteras, utan endast smärre förbättringsområden har identifierats.

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



Bolaget har ett samarbete med Jobbtorg Stockholm och 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. Under rådande situation är det inte aktuellt med Stockholmsjobb eller liknande.

Bolaget planerade och gav möjlighet att ta emot 8 stycken sommarpraktikanter under 2020 genom stadens försorg. Dock gjorde rådande situation att detta ej gick att genomföra coronasäkert och Bolaget kunde därför ej ta emot sommarpraktikanter 2020.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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				 Fortsätta att erbjuda många ferieplatser Analys Bolaget erbjöd att ta emot 8 ferieplatser under 2020. Tyvärr fanns ej möjligheten

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
förhållanden i stadsdelsnämndsområdena				att genomföra detta på grund av rådande situation med Covid-19. Bolagets uppgifter för feriearbete fanns endast för inomhusarbete.
	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	0	6 st	
	Analys SGAF rapporterade in att bolaget kan ta emot 8 sommarjobbare sommaren 2020, förutsatt att nuvarande rekommendationer/restriktioner som råder gällande Covid-19 lättas. SGAF har fört dialog med arbetsmarknadsförvaltningen om lämpliga arbetsuppgifter men SGAF har inga utomhusytor att arbeta på och bolaget kan inte heller släppa sommarjobbare själva i bolagets arenabyggnader, utan det behövs handledare på plats. Sedan mitten av mars 2020 har SGAF stängt kontoret för externa besökare, medarbetare som kan ska arbeta hemifrån och bolaget har strikt hantering på hur vi hanterar eventuella entreprenörer, med hälsan i fokus för såväl medarbetare och samarbetspartners. Därför har Bolaget inte kunnat ta emot sommarjobbare 2020.			
	  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	0	1	
	Analys Under rådande situation 2020 har Bolaget ej haft möjligheter att tillhandahålla plats för kommunala visstidsanställningar.			
	  Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0 st	6 st	
	Analys			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Bolaget hade ej möjlighet att ta emot feriejobb på grund av rådande situation.			

1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i



Under rådande situation och avsaknad av evenemang i våra arenor är vårt arbete gällande säkerhet och trygghetsskapande åtgärder förändrat. Exempelvis ser Bolaget nu över rutiner för att säkerställa än bättre säkerhet gällande passerkort och vem som har tillgång till arenaområdet.

Under 2020 har arbetet med den fysiska miljön i globenområdet tillsammans med övriga aktörer i området fortsatt. Bland förbättringar som är tänkt att genomföras under 2021-2022:

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. De papperskorgar som ska placeras ut i området kommer vara av en bombsäker version.

Under 2019 samt i början av 2020 genomförde ledningsgruppen i Bolaget krisledningsövningar samt utbildning totalförsvaret för att öka kunskapen för hur vi ska agera vid en potentiell krissituation. Detta arbete ger resultat och vår förmåga att strukturera upp vårt arbete i rådande situation har gått bra.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta att arbeta för ökad trygghet och säkerhet i arenaområdet och arenorna				 Trygghetsskapande åtgärder för globenområdet Analys Trygghetsskapande åtgärder är kontinuerligt på agendan. Tillgängligheten för motorfordon har radikalt begränsats i området för ökad trygghet. Just nu genomförs inga evenemang vid globenområdet eller i våra byggnader. När evenemangsverksamheten tar fart igen kommer Bolaget fortsätta att delta på säkerhetsgenomgångar inför evenemang som uppvisar en högre säkerhetsrisk. Bolagets krisledningsgrupp har under 2019 samt 2020 fortsatt att stärka krisberedskapen genom ett flertal övningar. Bolaget har haft nytta av detta

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				under pågående Coronaepidemi. Under 2020 har arbetet fortsatt inom samfälligheten tillsammans med övriga aktörer i området. Bland aktiviteter som planeras finns skyltar, en ny sorts bombsäker sopbehållare och belysning som prioriterade områden.

1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige

—

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

—

1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande

—

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	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Inom sina ansvarsområden främja nyföretagande och entreprenörskap				 Främja samarbeten inom OpenLab-projektet Analys Under året har upphandlingen och arbetet för att skala ned Ericsson Globes arenarum fortsatt. Upphandlingen är en s.k. konkurrenspräglad dialog, där tre anbudsgivare är kvar inför den slutliga upphandlingen. P.g.a. Corona-pandemin har dock upphandlingsprocessen dragit ut på tiden och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				kommer att förlängas till att pågå under även 2021.

2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov

—

2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet

—

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



Bolaget arbetar långsiktigt med projektet modernisering Globen för att kunna erbjuda en modern arena för framtiden. En dialog sker även med Stockholm Live för att säkerställa ett bra resultat. Ett arbete pågår med Open Lab på KTH för att undersöka möjligheterna att öka besökarens upplevelse i Globen i samband med kommande modernisering. Ambitionen är att genom innovativa och digitala lösningar kunna modernisera Globen och framtidssäkra en bra arenaupplevelse. Under 2020 genomfördes enligt gällande tidplan en innovationsupphandling för tänkbara lösningar av nedskalning Globen. Under september 2020 genomförs en utvärderingsrunda med de sex intressenter som kvalificerat sig till presentationsfasen. På grund av rådande situation har nästa fas med besök i arenan pausats och kommer genomföras när så är möjligt.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att arenaområdet och arenorna har en hög tillgänglighet för olika grupper av besökare				 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. Arbetet genomförs under 2019-2022. Bolaget ser kontinuerligt över området och våra fastigheter för att de ska upplevas fräscha och inbjudande. Under början av 2021 kommer en rad nya entréskyltar till Globenområdet installeras för att ge ett

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				bättre synligt intryck av området.
 Delta i utvecklingen av Globenområdet inom ramen för det övergripande arbetet med Söderstaden i samarbete med staden och med andra intressenter i området				 Styrgruppsdeltagande för utveckling Söderstaden. Analys SGAF deltar aktivt i arbetet med utvecklingen av Söderstaden. Eftersom utvecklingen av Slakthusområdet och hela Söderstaden påverkar omgivningarna kring bolagets fastigheter, logistik och gångflöden är det av stor vikt att påverka utvecklingen av området för att dels säkerställa den verksamhet som bedrivs i de egna fastigheterna men även för att hela Söderstaden ska få en bra funktion i relation till arenaverksamheten och inte påverkas negativt av den. Vi deltar i Slakthusområdets fastighetsägarforum, vi har ett samarbetsforum tillsammans med Klöver (som äger Globen shopping och de befintliga kontorsbyggnaderna) samt med Strawberry som äger Quality Globe hotel. Bolaget deltar i en mängd möten tillsammans med Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret, och har täta kontakter med dessa. Bolagets Vd deltar också i Stockholms stads styrgrupp för Söderstaden.
 Följa utvecklingen av den nationella och internationella evenemangsverksamheten och arbeta med utveckling av arenorna och				 Följa evenemangsverksamhet i Sverige och Europa Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
arenaområdet för att stärka attraktionskraften och möta de krav som ställs på verksamheten				Bolaget följer utvecklingen av arenor, arenaverksamhet och evenemangstrender digitalt. I dagens tider planeras inga studiebesök eller fysiska besök. Pågående innovationsupphandling med konkurrenspräglad dialog gällande nedskalning Globen ger oss också bra input på hur evenemangsverksamhet utvecklas. Bolagets VD har deltagit i World Stadium Congress digitala mötesserie sommaren 2020. Bolagets ledning deltog även under vissa digitala evenemang på World Stadium Congress 1-3 December 2020.
				 Samarbetsforum Evenemang Stockholm Analys Bolaget deltar aktivt i Stadens samarbetsforum för evenemang i Stockholm.

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta in Stockholm stads miljöprogram 2020-2023, Handlingsplan för fossilfritt Stockholm 2040 inklusive Klimatbudget samt andra handlingsplaner kopplade till miljöprogrammet i verksamhetsplanerna				 Implementera handlingsplaner för miljöprogram Analys Bolaget har i gällande verksamhetsplan ett antal fokusområden där energibesparingar är en viktig del och med en direkt kopplat till handlingsplanen för miljöprogram. Vårt mål är att minska

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				energiförbrukningen men även hjälpa vår hyresgäst med expertis, win-win lösningar på åtgärder där energiförbrukningen är hyresgästens. Bolaget utsågs till februari månads klimatsmarta exempel (PINGVINPRISET) detta år. Under hösten 2020 har arbetet med belysning och energieffektiviseringar fortsatt med gott resultat där energiförbrukningen kommer minska markant.
 Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder så att stadens mål om ökad energieffektivisering uppnås				 Åtgärder energieffektiviseringar Analys Bolaget kommer under året genomföra underhållsåtgärder både på Globen och Hovet som innebär stora möjligheter till energieffektiviseringar. Bland åtgärder kan nämnas moderna ventilationslösningar som sparar energi. Under 2020 har även arbete utförts gällande belysning både för hovet och Globen vilket resulterat i avsevärt lägre energiförbrukning. Bolaget anställde under 2019 en teknisk ansvarig med specialkompetens energi. Denna person har ett särskilt ansvar för våra energieffektiviseringar. Bolaget har haft energiarbete som ett fokusområde i gällande verksamhetsplan 2020 och detta innebär att alla har ett ansvar för energiminskning och att alla kan bidra till

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				detta.
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system 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. Under 2020 har ett antal entreprenader påbörjats och i vissa fall avslutats gällande underhåll och investering i Hovet och Globen.	100 %	100 %	
	 El- och värmeproduktion baserad på solenergi Analys Soldriften fungerar enligt plan. Utfall till och med december 2020 är 40,8 MWh.	40,8 MWh	40 MWh	
	 Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter Analys Under rådande situation där våra arenor ej används i samma utsträckning som tidigare år så påverkas energisiffrorna positivt. Den relativa energiminskningen är 22,96% för perioden. Våra möjligheter att genomföra åtgärder i våra arenor under rådande situation förbättras och Bolaget genomför även energieffektiviseringsprojekt. Bland annat så byter	22,96	2 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Bolaget arbets- och evenemangsbelysning i Globen, från gamla energislukande armaturer till LED med en mycket stor energiminskning som följd.			
	 Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder) Analys Under rådande situation där våra arenor ej används i samma utsträckning som tidigare år så påverkas energisiffrorna positivt. Den relativa energiminskningen är 22,96% för jämförelseperioden. Våra möjligheter att genomföra åtgärder i våra arenor under rådande situation förbättras och Bolaget genomför även energieffektiviseringsprojekt. Bland annat så byter Bolaget arbets- och evenemangsbelysning i Globen, från gamla energislukande armaturer till LED med en mycket stor energiminskning som följd.	22,96 %	2 %	
	 Totalt köpt energi i stadens verksamheter Analys Beräkningsgrunden är förändrad efter dialog med Energicentrum sedan 2017. Det är enbart köpt energi med SGA Fastigheter som motpart som ingår. Utfallet köpt energi för året är 6,5 GWh vilket ger att årsmålet kommer överträffas med bred marginal. Detta speciella år med få evenemang påverkar förbrukningen och utfallet är därför klart lägre än årsmålet.	6,5 GWh	9 GWh	
	 Återbruk inom stadens egen verksamhet	1	1 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	(Stocket)			
	Analys Bolaget har nyttjat Stocket tidigare och kommer även göra så vid nästa möjliga tillfälle för återanvändning. Bolaget har även försökt att använda stocket under 2020 för kompletterande möbler för gällande hemmaarbete.			

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden



3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser



Med dagens situation och den redogörelse som finnes under analys ekonomisk utveckling framgår det att bolaget inte har möjlighet att uppnå uppsatt budget. Utfallet för 2020 ger ett underskott på -154,2 MSEK vilket är en försämring gentemot budget på 113,6 MSEK på 40,6 MSEK.

Bolaget analyserar kontinuerligt den ekonomiska situationen och har likt övriga bolag lämnat in redogörelser till ägare beträffande de ekonomiska konsekvenserna av Coronaepidemin.

SGA Fastigheter fortsätter arbetet med upphandlingsfrågor. Ett flertal ramupphandlingar har genomförts under året och arbete har genomförts med att systematisera och strukturera upphandlingsarbetet.

Implementering av upphandling- och avtalssystemet KOMMERS är genomförd 2020 och alla avtal kommer att hanteras i systemet framledes. Ett stort antal upphandlingar har genomförts med lyckat resultat vilket leder till lägre kostnader både i år och kommande år.

Bolaget arbetar aktivt med begreppet affärsmässighet. Detta innebär att vi kontinuerligt pratar om vikten av rätt inköp till rätt kostnad. Detta involverar alla i bolaget så både drift- och administrativa kostnader ska hanteras korrekt och med kostnadsfokus.

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. En dialog är pågående gällande bolagets markinnehav med Stadshus AB.

Investeringarna uppgår under 2020 till 38,4 MSEK. Bolagets har kunnat genomföra investeringar både rationellt och kostnadseffektivt under 2020. Eftersom arenorna har haft avsevärt färre evenemang har arbetet kunnat bedrivas utan avbrott och med mer effektiva maskiner. Vår bedömning är att vi har kunnat utföra avsevärt mer investeringar för samma belopp. Budget investeringar totalt för 2020 är 37 MSEK.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta tillsammans med Stockholms Stadshus AB,	 Avyttring av tomterna för Söderstadion och Hovet samt södra	100 %	100 %	 Detaljplaneprocess norra byggrätten samt avyttra södra byggrätten

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
kommunstyrelsen, exploateringsnämnden med att utreda och utveckla bolagets befintliga markinnehav, så att avyttring kan genomföras	byggrätten Analys Arbetet med kommande avyttring av norra respektive södra byggrätten fortsätter i dialog med Stadshus AB.			Analys Arbetet med kommande avyttring av norra respektive södra byggrätten fortsätter i dialog med Stadshus AB
 Utveckla arenorna affärsmässigt med målet om en självfinansierad verksamhet	  Uppföljning resultatmätt driftsnetto Analys En indikator för bolagets förmåga att uppvisa positiva driftsnetton. Driftsnetto för bolaget är de delar som är påverkningsbara inom drift och förvaltning. Bolaget jobbar aktivt med att synliggöra vad var och en kan bidra med för att förbättra driftsnetto. För 2020 är årsmålet -15 MSEK. För helåret blev vårt driftsnetto -55,4 MSEK vilket främst beror på uteblivna intäkter orsakat av situationen med Covid-19.	100 %	-15 Mnkr	
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys Arbete pågår kontinuerligt i bolaget med att vara kostnadseffektiva och affärsmässiga. För året når Bolaget 18,5% gällande uppsatt nyckeltal.	18,5 %	19 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % Analys	2,7 %	37 mnkr	 Hantera kommande moderniseringsprojekt enligt stadens styrmodell för investeringar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Under 2020 har investeringarna uppgått till 38,4 MSEK främst kopplade till ersättningsinvesteringar i Globen samt delar i hovet. Budget för året gällande investeringar var 37 MSEK. Planeringsarbete för åtgärder gällande 2021 samt därefter pågår även. Bolaget är numera bemannat för att kunna genomföra investerings- och underhållsprojekt. På grund av rådande situation nyttjas våra arenor mindre vilket leder till möjligheter för oss att utföra åtgärder på publika ytor under längre tid. Detta har resulterat i att vi har kunnat utföra avsevärt mer åtgärder till bibehållen kostnad.			Analys Stadens modell för investeringar är använd i rapportering Ericsson Globe. Beslut om när genomförande av moderniseringsdel sker är i dagsläget svår att bedöma. Under våren 2020 genomfördes en upphandling med konkurrenspräglad dialog enligt LOU, som i mars 2020 gick ut över hela världen. Under september 2020 pågår utvärdering, dialog och förhandling med med ett antal leverantörer. Målet är att den konkurrenspräglade dialogen ska leda till ett konkret underlag för en färdig lösning, som sedan kommer att upphandlas enligt LOU 2021. Dagens rådande situation har dock fördröjt delar av processen då fysiska besök av leverantörer till Bolagets arenor är uppskjutna.
	  Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys Budgeten för 2020 visar på ett resultat på -114 mnkr efter finansnetto. Likt föregående år består stor del av vår kostnadssida av räntekostnader och avskrivningar. Bolaget kommer fortsätta agera affärsmässigt för att både öka intäkter och sänka eller ta bort onödiga kostnader. Bolagets resultat för helår ger en resultatförsämring på 40,6 MSEK. Denna stora förändring beror på effekter av COVID-19. Under analys av ekonomisk utveckling finns en lång redogörelse av hur detta påverkar oss.	-154,2	-114	 Följa upp evenemangssverksamheten i arenorna för att säkerställa att verksamheten på ett affärsmässigt sätt bidrar till att förbättra Bolagets resultat Analys Bolaget genomför kontinuerligt avstämning gällande Stockholm Live ekonomiredovisning. Under rådande situation blir uppföljningen förändrad men vår ambition är att detta arbete ska fortsätta samt utvecklas för att än bättre kunna säkerställa rätt intäkter och kostnader för Bolaget. Diskussioner pågår med arenahyresgäst gällande nya hyreskontrakt som ska bidra till bättre lönsamhet och smidigare uppföljning.

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna



Innovation:

Under hösten 2019 påbörjades ett digitaliserings- och strukturarbete gällande bolagets ritningar. Ambitionen var att få bättre tillgänglighet till ritningarna samt ett effektivt flöde som harmoniserar med det nya fastighetssystemet som ska införas. Arbetet är slutfört under 2020 och nu går detta arbete in i en förvaltningsetablering så vi i framtiden alltid har uppdaterade ritningar.

Under 2019-2020 har bolaget infört 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. Under året har felhanteringsmodulen sätts och det har även genomförts arbetet med att integrera det nya fastighetssystemet med Agresso. Under första halvåret 2021 kommer en förvaltningsetablering av fastighetssystemet att säkerställas samt även Bolagets behov av utdatamöjligheter ska tillgodoses.

Bolaget har under slutet av 2020 infört eDok, stadens systemstöd för ärende- och dokumenthantering, vilket ska användas för registrering av handlingar, remisshantering och styrelseärenden. eDok ersätter det nuvarande system för publicering av styrelsehandlingar (Insyn).

Medarbetare:

Bolaget anställde 2018 en utvecklingschef som bland annat har till uppgift att strukturera upp vår upphandlingsprocess. Idag är vår struktur för upphandlingar inarbetad och kostnadseffektiv. Eftersom vi är ett litet bolag använder vi stadens upphandlingar i stor utsträckning och kompletterar med upphandlingar som är verksamhetsspecifika. Alla medarbetare har deltagit i genomgångar i hur inköpsprocessen går till samt hur LOU används. Se även aktivitet "vidareutveckla bolagets inköpsstrategi".

Resultaten från senaste medarbetarundersökning januari 2020 visade på ett oförändrat medskapandeindex på 79. Bolaget vill fortsätta utvecklingen och har bland annat höga mål gällande kompetensutveckling i gällande affärsplan. Att vara en attraktiv arbetsgivare är mycket viktigt och prioriterat för bolaget.

Upphandling/inköp:

Under rådande situation är alla evenemang i Bolagets arenor inställda. Detta innebär många negativa delar för oss som Bolag men det innebär också vissa möjligheter. Vi kan nu genomföra underhållsåtgärder mer koncentrerat utan avbrott samt även erhålla konkurrenskraftiga priser av leverantörer. Vår bedömning är att vi nu kan genomföra underhållsåtgärder till en lägre total kostnad än tidigare.

Bolaget jobbar aktivt med att förebygga korruption och jäv. Årliga genomgångar genomförs av VD inom området och alla anställda är väl medvetna att bolaget har nolltolerans mot korruption och jäv. Bolaget undersöker årligen om anställda har sidouppdrag och VD godkänner/avslår eventuella sidouppdrag. Vidare är det nolltolerans att använda bolagets upphandlade leverantörer privat.

Bolaget fortsätter arbetet med avtalstecknande och avtalsefterlevnad. Bolaget har infört inköps- och avtalssystemet KOMMERS under 2020 som led i det fortsatta arbetet med avtalsfrågor.

Bolaget har utvecklade rutiner för att leva upp till gällande dataskyddsförordning. Bolaget har ett dataskyddsombud som hanterar utvecklingen framåt. Mognadsanalysen från hösten 2018 är analyserad och delar är medtagna i den dagliga verksamheten. Internrevisorernas enkät sommaren 2020 gällande status är inskickad.

Lokaler:

Bolaget byggde under 2019 om befintliga egna lokaler för att uppnå bättre effektivitet och förbättrad

arbetsmiljö. Genom denna ombyggnation har vi på befintliga ytor kunnat tillskaffa oss fler mötesrum och bättre pausytor vilket har varit efterfrågat. Från 1 september 2020 indelades bolaget i två grupper som ej möts fysiskt. Bolaget är uppdelat med hänsyn taget till att viktiga funktioner ska kunna fortgå även om stor frånvaro skulle uppstå. Under slutet av 2020 infördes ett arbetssätt där alla som kan jobba hemifrån gör detta och endast arbete som måste genomföras på plats sker i Bolagets lokaler.

Internationell samverkan:

Vad avser internationell samverkan, hanteras ju den genom att vi har en global aktör som driver evenemangsverksamheten som i sin tur vänder sig hela världen för att få stora evenemang till Stockholm och därigenom stötta stadens besöksnäring.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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	 Systematisk uppföljning projekt Analys Bolaget har under 2020 genomfört månadsvisa uppföljningar av alla projekt som pågår. Under dessa uppföljningar redogörs bland annat om framdrift i projekten, aktuell prognos och kommentarer tidsplan. Även projekt som ska avslutas och invärderas avhandlas. I och med införandet av fastighetssystemet Pondus pro har Bolagets möjligheter att erhålla bättre underlag förbättrats ytterligare.	100 %	100 %	
 Ha en långsiktig planering för att behålla, utveckla samt rekrytera verksamhetskritisk kompetens.	  Gemensamma aktiviteter ska genomföras under verksamhetsåret. Analys Bolaget har under 2020 genomfört digitala sammankomster. I Juni genomfördes en större digital sammankomst för all personal inför semesterperioden och innan juledigheten 2020 genomfördes en	2	2	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	till. Det är viktigt för sammanhållningen att verkligen ta sig tid för detta.			
				 Behålla, utveckla samt rekrytera personal Analys Bolaget bedriver en kompetensbaserad rekrytering där mångfald baserad på kön, ursprung och ålder eftersträvas. Under 2020 har två driftingenjörer samt en controller ersättningsrekryterats. Bolaget bedriver ett utvecklingsarbete där ambitionen är att bli ett än tydligare fastighetsbolag. Arbetet med att ersätta tidigare fastighetssystem med ett modernare har inneburit att arbetssätt, processer och organisation ses över. Arbetet syftar bland annat till att hitta bättre arbetssätt och ett affärsmässigt förhållningssätt både mot kunder och leverantörer. Alla moduler blev tagna i drift under 2020. Under mars 2020 erhöll vi resultatet från senaste medarbetarundersökningen. Bolaget ligger kvar på AMI 79. Bolaget satsar även på annan utbildning och har en egen aktivitet för att följa upp antalet utbildningsdagar per år.
				 Kompetensutveckling Analys Bolagets mål om 5 kompetensutvecklingsdagar per anställd och år har uppnåtts under 2020. Det är av stor vikt att alla anställda har möjlighet att utvecklas i sin yrkesroll. Under rådande situation 2020 har stort antal webbaserade utbildningar genomförts för

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				att öka kunskaperna och användarförmågan i vårt nya fastighetssystem.
 Utveckla sin innovationsförmåga och arbeta systematiskt med att sprida och ta till sig goda exempel på effektiva arbetssätt				 Samarbete med KTH Open Lab Analys Ett arbete för att få fram framtidens lösningar för nedskalning av Ericsson Globes arenarum. Arbetet har bland annat utmynnat i ett förfrågningsunderlag som publicerades mars 2020
				 Samarbetsprojekt med KTH RISE Analys SGAF fortsätter att delta i projektet för smart underhåll av infrastruktur tillsammans med SVOA och Stockholm Hamnar. Under året har ett projektmöte genomförts med alla deltagare. Bolaget står på tur för KTH:s fortsatta forskningsarbete under 2021-2022.
				 Samarbetsprojekt med Microsoft Analys Under kvartal 1 2020 skickade SGAF, med hjälp av IBM, Stokab och miljöförvaltningen filmsekvenser från de multisensorer som finns uppsatta i området vid Tele2 Arena. Filmerna visade flöden av besökare till arenan och Microsoft började att bygga olika algoritmer för att kunna dra slutsatser av flödena. Kort därefter stoppades publik på arenorna p.g.a. Coronapandemin, vilket gjorde att projektet inte kunde få mer data att arbeta med. Projektet fortsatte fram till oktober 2020 för att därefter

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				avslutas eftersom testerna byggde på publikflöden. Microsoft kommer nu, för stadens räkning, att se om de kan fortsätta analysera flöden i de centrala delarna av Stockholm istället. SGAF ingår dock inte i det projektet.
	  Aktivt Medskapandeindex Analys Bolaget erhöll samma resultat 2020 som 2019 gällande medskapandeindex, nämligen 79. Bolaget har analyserat mätningen tillsammans och skapat lämpliga aktiviteter för att höja resultatet. Målsättningen är en ökning i kommande mätning.	79	82	
	  Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram Analys Arbetet med en systematisk uppföljning pågår. Bolaget har infört inköps- och avtalssystemet KOMMERS där alla bolagets avtal kommer finnas. Arbetet med att upphandla ramavtal i de fall inte stadens upphandling finns fortsätter Samarbetet med SKL Kommentus fortsätter med möjlighet att nyttja de upphandlingar och avtal som skapas där. Bolagets bedömning är att uppsatt årsmål uppnås.	100 %	90 %	
	  Andel upphandlingar där marknadsdialog har	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	genomförts Analys Bolaget genomför marknadsdialog = konkurrenspräglad dialog, i nuvarande upphandling för Globen. Bolaget kommer även använda denna form av upphandling för kommande projekt fasadbelysning.			
	 Index Bra arbetsgivare Analys Index Bra Arbetsgivare har saknats i senaste undersökningarna då delindex Jämställdhet inte kunnat beräknas på grund av för få chefer		84	
	 Sjukfrånvaro Analys Sjukfrånvaron är fortsatt låg inom Bolaget och årets utfall för år 2,5% vilket understiger årsmålet om en sjukfrånvaro på max 4%.	2,5 %	4 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys Korttidssjukskrivningen är fortsatt mycket låg inom bolaget.	1 %	2 %	
				 ! Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Analys SGA Fastigheter är ett litet bolag med få förändringar av behörigheterna i ekonomisystemet. Bolaget tillämpar en kontinuerlig behandling av behörigheter när personer börjar eller slutar. Rapport behörighet tas ut i samband med varje tertiäl vilket är gjort vid detta årsbokslut.