

Handläggare: Marianne Storränk
Telefon: 08-508 353 33

Till styrelsen

Budget 2017 inkl. verksamhetsplan och limitbehov

FÖRSLAG TILL BESLUT:

Styrelsen för SGA Fastigheter AB beslutar att:

- godkänna budget och verksamhetsplan för 2017 under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner föreliggande förslag från finansborgarrådet
- föreslå koncernledningen i Stockholms Stadshus AB ett limitbehov för koncernen om 3 700 mnkr

Stockholm 2016-11-24

Christel Wiman

ÄRENDET

Koncernen SGA Fastigheter ska upprätta en budget och verksamhetsplan för sin koncern avseende verksamhetsåret 2017. Koncernen omfattar moderbolaget SGA Fastigheter AB samt dotterbolagen Arenan 9 Norra Byggrätten AB, Stockholm Entertainment District AB och dess dotterbolag Södra Byggrätten Globen AB. I dotterbolagen bedrivs för närvarande ingen verksamhet, resultatet från dessa bolag består endast av förväntade ränteintäkter på ca 1 tkr per bolag år 2017.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Bolagets verksamhet omfattar arenorna Tele2 Arena, Ericsson Globe, Hovet, Annexet, Arenagaraget samt nöjesdestinationen Tolv Stockholm. Det övergripande uppdraget för SGA Fastigheter är att säkerställa att Stockholm har moderna och efterfrågade arenor och kan erbjuda stora evenemang och därigenom bidra till att Stockholms roll som evenemangsstad stärks.

Finansborgarrådets förslag till Ägardirektiv för 2017-2019

Följande ägardirektiv och resultatutveckling för SGA Fastigheter följer av finansborgarrådets förslag till budget för 2017:

Ett Stockholm som håller samman

- tillhandahålla och utveckla lokaler och anläggningar för bra evenemangsutbud bestående av bland annat konserter, sport, kultur- och familjeaktiviteter
- delta i arbetet med Globenområdets utveckling tillsammans med andra intressenter för att öka områdets attraktionskraft
- ha en ledande roll i utvecklingen av Stockholm Entertainment District inom ramen för det övergripande arbetet med Söderstaden

Ett klimatsmart Stockholm

- arbeta aktivt med energieffektivisering och förnyelsebar energi

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

- arbeta aktivt tillsammans med exploateringsnämnden med att utveckla bolagets befintliga markinnehav, så att en avyttring kan genomföras när marknadsläget möjliggör detta
- genomföra en kartläggning av evenemang på arenorna utifrån ett jämställdhetsperspektiv
- tillsammans med evenemangsbolaget AB Stockholm Globe Arena utreda hur tryggheten kan öka för exempelvis barnfamiljer vid fotbollsmatcher, i syfte att locka en bredare publik
- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

Resultatutveckling

SGA Fastigheter AB	2016 Prognos	2017 Budgetförslag	2018 Budgetförslag	2019 Budgetförslag
Resultat efter finansnetto, mnkr	-150,8	-129	-134	-133
Investeringar, mnkr	40	20	20	20

Sammanfattning av kommunfullmäktiges inriktningsmål

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. Dotterbolagen planeras inte att ha någon verksamhet under 2017. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar stadens arenafastigheter i Globenområdet; Tele2 Arena, Ericsson Globe inklusive SkyView, Annexet och Hovet samt nöjesdestinationen Tolv Stockholm.

Det övergripande uppdraget är att säkerställa att Stockholm har moderna och efterfrågade arenor och kan erbjuda stora evenemang och därigenom bidra till att Stockholms roll som evenemangsstad stärks. Arenorna är även öppna för allmänheten vid ett flertal tillfällen per år, t ex guidade rundturer och allmänhetens åkning på is.

Under perioden kommer bolaget arbeta för ett förbättrat resultat på intäktsidan. Särskilt viktiga är intäkterna från arenaoperatören, Stockholm Live AB (namnändrat, tidigare AB Stockholm Globe Arena). Gemensamma avstämningsmöten hålls regelbundet för att bolaget ska ha god insikt i verksamheten. Bolaget kommer också att följa upp Stadens evenemangsstrategi samt följa upp evenemangsverksamheten i arenorna för att säkerställa att verksamheten bidrar till Stockholms turistintäkter.

Under 2016 har bolaget certifierats för både ett energi- och miljöledningssystem, SS-EN ISO 50001 och 14001. Certifieringen ger bolaget en tydlig energi- och miljöprofil vilken upprätthålls med hjälp av löpande revisioner och ständiga förbättringsåtgärder. Tele2 Arena byggdes med förutsättningen att klassas som miljöbyggnad Guld. Vid större modernisering av gamla byggnader så gäller miljöklassen brons.

SGA Fastigheter har fått i uppdrag att utreda en modernisering av Ericsson Globe, Annexet och träningsrinkar. Förutsättningen för en modernisering är att Hovet rivs. Utredningen ska vara klar i december 2016 och utgöra underlag för ett inriktningsbeslut i Stockholms kommunfullmäktige under 2017. SGA Fastigheter har samtidigt uppdragit åt Exploateringskontoret att handha och ansvara för försäljningen av den norra byggrätten inklusive Hovet-marken.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Ett fåtal hyreskontrakt utgör SGA Fastigheters intäkter. Den största hyresgästen är Stockholm Live (f.d. Stockholm Globe Arenas) med två huvudkontrakt samt SkyView-avtalet. Hyresintäkterna ökar i Tele2Arena.

Det är en positiv tillväxt i evenemangsmarknaden. Trots att fler arenor byggs och konkurrensen ökat, så har antalet besökare och beläggningen ökat i SGA Fastigheters arenor. Det som märks är att de tekniska kraven på arenorna har ökat i och med att nya arenor kommit till. Det innebär att Ericsson Globe, som snart är 30 år och har tydliga brister, inte efterfrågas på samma sätt. 2016 var ett lysande evenemangår med Eurovision Song Contest med flera evenemang. 2017 bedöms bli ett mer normalt år. Bokningshorisonten är cirka sex månader, varför det kan vara svårt att förutsäga vilka evenemang som kommer upp under 2017.

Intäkterna för arenaevenemang och dess cirka två miljoner besökare bidrar till Stockholms turistekonomi med mellan 1,5 och 2 mdkr per år enligt AEG/Stockholms Lives analys. Men verksamheten genererar inte hyresintäkter som företagsekonomiskt skulle kunna försvara investeringarna i arenorna.

Globenområdet attraherar andra verksamheter och huvudkontoret för telekomföretaget 3 byggs intill Tele2 Arena. Fastighetsbolaget Klöveren har förvärvat fastigheterna i Globen city och satsar för att utveckla fastigheterna. Choice Quality Hotel Globe har byggts ut och är idag ett av Stockholms största hotell. Hotellet har god och ökande beläggning. Tolv Stockholm under Tele2 Arena är ett nöjes- och restaurangområde med c:a 1,2 miljoner besökare 2016. Exploateringskontorets uppdrag att sälja markrätter för utveckling kommer att bidra till att utveckla värdena, liksom Söderstadens utvecklingsprogram kommer att öka tillväxten och värdet i Globenområdet.

Det föreligger alltså inte någon värdenedgång för SGA Fastigheter. En kostnadsbaserad värdering av fastigheterna har visat sig lämpad för arenafastigheter.

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Det budgeterade resultatet 2017 uppgår till -129 mkr, att jämföra med prognos för 2016 om -150,8 mkr och utfall 2015 om -152 mkr. Investeringarna budgeteras till 20 mkr.

tkr	Budget 2017	Prognos 2016	Utfall 2015
Intäkter	62 000	77 000	72 043
Kostnader	-82 500	-101 200	-78 891
Avskrivningar	-78 500	-77 600	-76 704
Finansnetto	-30 000	-49 000	-68 501
Resultat före skatt	-129 000	-150 800	-152 055

Jämförelse budget 2017 och prognos 2016

Resultatet förbättras med knappt 22 mnkr jämfört med prognos 2016, främst beroende på lägre utlåningsräntor. Intäkterna minskar med 15 mnkr jämfört med prognos 2016 beroende på att arenaoperatörens intäkter år 2016 var betydligt högre än normalt tack vare ett lysande evenemangsår med bland annat Eurovision Song Contest och tre utsålda Kent-konserter. Därutöver förväntas i budget 2017 lägre evenemangsintäkter från fotboll, motorsport och innebandy jämfört med år 2016.

Kostnaderna budgeteras 19 mnkr lägre, jämfört med prognos 2016, främst beroende på minskade kostnader för avgående VD och reaförlust vid försäljning av del av Tolv Stockholm (Yttre Kommersiella Lokaler, YKL).

Bolaget beräknar antalet anställda under 2017 till 17 personer.

Avskrivningskostnaderna ökar med cirka 1 mnkr jämfört med prognos 2016. Avskrivningskostnaderna ökar i lägre takt än tidigare som en följd av minskade avskrivningskostnader för sålt Arenagarage och kommersiella lokaler (YKL) samt senare aktivering av genomförda projekt vid årsskiftet 2016/2017.

Räntekostnaderna minskar tack vare det gynnsamma ränteläget samt försäljningen av Arenagaraget och YKL som minskar bolagets totala låneskuld. Räntan för 2017 beräknas till 0,9 procent.

Det budgeterade resultatet förutsätter fortsatt full täckning via koncernbidrag. Då en relativt stor post av bolagets kostnader består av räntekostnader och avskrivningar kopplat till det markinnehav som bolaget innehar är det av vikt att en avyttring av markinnehav sker så att ett långsiktigt hållbart resultat över tid kan uppnås på sikt.

Jämförelse budget 2017 och utfall 2015

Resultatet förbättras med drygt 23 mnkr jämfört med 2015 beroende på lägre räntekostnader.

Intäkterna minskar med 10 mnkr jämfört med utfall 2015 beroende på lägre evenemangsintäkter från arenaoperatören; ett mästerskap i Konståkings-EM och en serie slutsålda konserter i Ericsson Globe ingick år 2015 vilket inte är fallet i Budget 2017.

De operativa kostnaderna ökar i budget 2017 jämfört med utfall 2015 beroende på högre administrativa kostnader; konsultkostnader för föräldraledig personal och inhyrd VD samt högre driftskostnader för Ericsson Globe, Hovet och Annexet.

Avskrivningskostnaderna ökar med knappt 2 mnkr jämfört med utfall 2015. Avskrivningskostnaderna ökar i lägre takt än tidigare som en följd av minskade avskrivningskostnader för sålda fastigheter och senare aktivering av genomförda projekt vid årsskiftet 2016/2017.

Räntekostnaderna i budget 2017 är väsentligt lägre jämfört med utfall 2015 tack vare det gynnsamma ränteläget samt försäljningen av Arenagaraget och YKL som minskar bolagets totala låneskuld.

Stora Projekt och Investeringar

Utredningsprojekt > 300 mnkr (Projekt som har erhållit Utredningsbeslut i bolagsstyrelsen)

Arenorna Ericsson Globe, Hovet och Annexet är i stort behov av modernisering för att möta de krav som ställs på moderna evenemangsarenor. Det är angeläget att någon form av upprustning sker då teknikutvecklingen går snabbt och konkurrensen om artister och besökare är hård. Under 2016 fick bolaget i uppdrag att utreda en modernisering av Ericsson Globe och Annexet samt träningsrinkar i närheten. I utredningens förutsättning ingick att Hovet skulle rivas. Med anledning av att Hovet förutsätts rivas minskas utbudet på mellanstora arenor i Stockholm. Ericsson Globe och Annexet behöver därför kunna erbjuda flexibla och skalbara arenor för evenemang mellan 5 000- 15 000 respektive 1 000-3 000 besökare. Utredningen ska presenteras i december 2016 och utgöra underlag för ett inriktningsbeslut i Kommunfullmäktige under 2017.

Att avyttra bolagets markinnehav under perioden är en viktig del i bolagets långsiktiga finansiering av sin kärnverksamhet. Nuvarande markinnehav kan bidra till utvecklingen av vision Söderstaden och att Globenområdet utvecklas till ett tryggt och säkert evenemangsområde för alla. Bolaget arbetar därför för att möjliggöra detta och för att bostäder och kommersiella lokaler ska kunna byggas på bolagets mark.

Exploateringskontoret har i uppdrag att sälja de norra tomterna, det vill säga Söderstadion- och Hovet-marken.

Särskilda uppdrag och fokusområden

1. Ett Stockholm som håller samman

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

På den mark bolaget innehar finns det möjlighet att bygga flera hundra bostäder. Utredningar kring utvecklingen och moderniseringen av de äldre arenorna pågår och inget

beslut är fattat. 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.

Prioritering av ytterstaden, till exempel rörande idrott, kultur, skola, arbete och bostäder

De kommersiella aktörerna i Globenområdet bidrar aktivt till att stärka Globenområdets varumärke som, evenemangsområde. En destinationsgrupp har skapats tillsammans med Stockholm Live, Klöver som ägare av Globen Shopping och Quality Hotel Globe för att utvecklingen i området ska ske i samråd och för en gemensam vision för området.

2. Ett klimatsmart Stockholm

Energianvändningen är hållbar

Bolaget antar att det föreslagna miljöprogrammet 2016-2019 godkänns. Bolaget bidrar till att minska de klimatpåverkande utsläppen genom miljömål 1, *Hållbar energianvändning* och miljömål fem, *Giftfritt Stockholm* och antar vidare att de föreslagna indikatorer inom respektive mål är de som fastställs.

Dessa mål integreras i bolagets energi- och miljöledningssystem, SS-EN ISO 50001 och 14001, där det finns handlingsplaner inom respektive området. Utöver de indikatorer som har föreslagits som del av miljöprogrammet kommer bolaget bland annat arbeta med fortsatta injusteringar av Tele2 Arena och Tolv Stockholm. Därutöver kommer interna energiutbildningar, med fokus på energirondering, genomföras under perioden. Energi- och miljöledningssystemet ger bolaget ett ramverk av hög nivå i arbetet med *Ett klimatsmart Stockholm*.

Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Vi ska säkerställa att transporter utförda i tjänsten (av både egen personal och de som arbetar på uppdrag av bolaget) i största möjliga utsträckning sker hållbart och miljöanpassat.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

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. Bolaget har ett samarbete med Jobbtorg Stockholm och arbetsmarknadsförvaltningen och kommer under perioden att arbeta mot att ta emot antingen en praktikant via Jobbtorg eller kommunala visstidsanställningar via arbetsmarknadsförvaltningen (Stockholmsjobb). Bolaget planerar att tillhandahålla fyra platser för sommarjobb under perioden.

Evenemangsverksamheten som bedrivs i arenorna bidrar med drygt 2 000 arbetstillfällen.

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

Bolaget kommer under perioden arbeta för att öka kunskapen kring jämställdhetsarbetet. Utbildningsinsatser kommer att göras i hela bolaget och kommer att starta i bolagets ledningsgrupp så att frågan får den betydelse och tyngd som krävs för att arbetet ska kunna genomföras på bästa sätt. Bolaget kommer därtill arbeta för att ett jämställdhetsperspektiv ska integreras i verksamhetsplanen, men först efter att utbildningsinsatserna är genomförda. Likaså kommer arbetet med jämställdhetsintegrering att påbörjas som ett andra steg efter att utbildningsinsatserna är genomförda.

En stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering

Bolaget ska enligt ägardirektiven göra en kartläggning av evenemang på arenorna utifrån ett jämställdhetsperspektiv. Den första kartläggningen gjordes under 2015. 2016 genomfördes en ny kartläggning och arbetet kommer fortsätta med utgångspunkt från dessa. SGA Fastigheter är en fastighetsägare med hyresgäster som ansvarar för all typ av verksamhet som sker i bolagets fastigheter och lokaler, dels i arenorna via arenaoperatören Stockholm Live AB (f.d. AB Stockholm Globe Arenas), dels i Tolv Stockholm via tre fristående restaurangaktörer. Bolaget kommer under perioden se över möjligheten att få hyresgästerna att själva arbeta med könsuppdelad statistik i syfte att förebygga och synliggöra eventuell diskriminering i bolagets fastigheter. Detta kommer att ske genom dialog med, och eventuellt genom utbildning av, hyresgästerna. Planen är att påbörja dialogen redan under perioden och bolagets största hyresgäst, arenaoperatören, prioriteras särskilt.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

En CSR-strategi antogs av styrelsen under 2016. Arbetet med CSR-strategin kommer att utvecklas vidare och få fler skarpa mål under perioden. Då bolaget är relativt litet är också personalomsättningen låg. När rekrytering görs baseras rekryteringen på kompetens, s.k. kompetensbaserad rekrytering, och mångfald gällande kön, ursprung och ålder eftersträvas.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Bolaget har tidigare genomfört en tillgänglighetsutredning där de mest akuta punkterna har, och håller på att, åtgärdas. Vid ny- och ombyggnationer tas alltid hänsyn till att tillgänglighetskraven uppfylls. Bolaget har en representant i Funktionshinderrådet.

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolaget kommer under perioden att ta fram en handledning i avtalsförvaltning och bedriva ett systematiskt uppföljningsarbete i enlighet med denna.

Limitbehov 2017 (utrymme för lånekredit på koncernvalutakonto)

VD föreslår koncernledningen i Stockholms Stadshus AB bibehållit limitutrymme på koncernvalutakontot om 3 700 mnkr, vilket innehåller marginal för förskjutningar i likvidflöde.

Tillägg: Begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor

Begränsningar avdrag för koncerninterna räntor

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor i huvudsyfte att förhindra kapitalflykt till utlandet med skatteplanering. Skatteverket har därefter kommit ut med skriftliga ställningstaganden med sina bedömningar av hur begränsningarna ska tolkas. Stockholms stad och bolagskoncernen har sedan beslutet togs år 2012 sökt besked hur stadens bolag ska förhålla sig till Skatteverkets tolkningar. Skatteverket har i mars 2015 inkommit med svar gällande avdrag på koncerninterna lån inkomståret 2014 för två av koncernens bolag. Av svaret framgår att Skatteverket anser att stadens bolag inte har rätt till avdrag för ränteutgifter på lån från ägaren Stockholms stad.

I bolagskoncernens bokslut för 2014 och 2015 har räntekostnaderna bedömts vara fullt avdragsgilla. Stadens bolag har i likhet med tidigare år yrkat för räntekostnaderna i lämnade deklarationer som avser inkomståret 2014 och 2015.

Ett slutligt ställningstagande från Skatteverket förväntas inom kort.

En reservering av medel kan komma att aktualiseras i samband med bokslut 2016 och när Skatteverket fattat beslut.

Stadsledningskontorets finansavdelning och Stockholms Stadshus AB har börjat analysera konsekvenserna av Skatteverkets ställningstagande och hur staden och bolagen ska hantera den uppkomna situationen. I avvaktan på Skatteverkets beslut och nämnda analys förutsätts räntekostnaderna vara avdragsgilla även i bolagens VP/ Budget 2017.

Bilaga

Budgetrapport 2017