



ÅRSREDOVISNING 2016

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB
Org.nr 556206-4914

Innehåll

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	3
Verksamhetens art och inriktning	3
Ägarförhållanden	3
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	3
Fastighetsbeståndet	4
Resultat	5
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer	6
Förväntad framtida utveckling	7
Begränsningar avdrag för koncerninterna räntor	7
Personal.....	8
Miljö.....	8
Förslag till vinstdisposition (kronor)	9
RESULTATRÄKNING	10
BALANSRÄKNING	11
FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL	13
KASSAFLÖDESANALYS	14
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR.....	15
Allmän information	15
Redovisningsprinciper och värderingsprinciper	15
NOTER	18

ÅRSREDOVISNING FÖR STOCKHOLM GLOBE ARENA FASTIGHETER AB

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholm Globe Arena Fastigheter AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB är ett fastighetsbolag med syfte att tillhandhålla och utveckla ändamålsenliga lokaler och anläggningar för evenemang av bland annat konserter, sport, kultur- och familjeaktiviteter. 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.

Bolaget äger, förvaltar och utvecklar stadens arenafastigheter i Globenområdet, Tele2 Arena, Ericsson Globe inklusive SkyView, Annexet och Hovet samt nöjesdestinationen Tolv Stockholm. I bolagets markinnehav ingår marken där f.d. Söderstadion låg (norra byggrätten), en markyta söder om Tele2 Arena (södra byggrätten) samt stora delar av Arenatorget. Under året har bolaget avyttrat Arenagaraget samt del av Tolv Stockholm.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus AB, organisationsnummer 556415-1727. SGA Fastigheter är moderbolag i koncernen Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, där Arenan 9 Norra Fastigheten AB (556862-4182) och Stockholm Entertainment District AB (556862-4166) samt dess dotterbolag Södra Byggrätten Globen AB (556862-4174) ingår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2016 har det genomförts ca 300 evenemang i de fyra arenorna, med totalt över två miljoner besökare. En majoritet var idrottsevenemang, publiktillströmningen på fotbollsmatcherna är fortsatt god med 698 000 besökare under året. Hammarby fotboll hade ett publiksnitt på ca 23 000 åskådare på sina hemmamatcher i Allsvenskan, vilket liksom de senaste åren är det högsta snittet i Norden. Undersökningar visar att andelen kvinnor och barnfamiljer bland åskådarna ökar.

I maj 2016 var Stockholm värd för Eurovision Song Contest, ett unikt evenemang då alla fyra arenorna användes samtidigt. På plats fanns 42 delegationer, 2000 journalister och 4000 fans från hela världen. Biljetter såldes till elva olika evenemang och den kritikerrosade finalen sågs av 200 miljoner tv-tittare i direktsändning. Under året har också flera konserter genomförts, bland annat med Adele, Rihanna, Rod Stewart och Justin Bieber i en fullsatt Tele2 Arena. Disney on Ice har under året haft elva föreställningar i Ericsson Globe och blev en stor framgång. Året avslutades med tre slutsålda Kent konserter i Tele2 Arena.

Tolv Stockholm har under året utvecklats och därmed bidragit till att göra Globen-området till ett mer levande område i linje med stadens evenemangsprogram och visioner för Söderstaden. Det finns idag tre hyresgäster i Tolv Stockholm, med restauranger, nattklubb, ett enklare hotellboende samt

nöjen och aktiviteter. SGA Fastigheter leder i samarbete med hyresgästerna ett gemensamt marknadsföringsprogram för Tolv Stockholm som en destination för "good-timers" med aktiviteter som bowling, bangolf, disco, mat och dryck. Tanken är att skapa en mötesplats som används fler timmar under dygnet.

Under 2016 har Tolv Stockholm haft cirka 1,2 miljoner besökare. En undersökning från 2016 visar att 42 procent (34 procent 2015) av söderortsborna anger att det är Tolv Stockholm man i första hand tänker på som den plats som kombinerar mat och nöje.

SkyView hade under året 90 000 resenärer (126 000 under 2015). Minskningen beror på underhåll som ledde till nästan tre månaders stillestånd.

SGA Fastigheter fick under året i uppdrag av styrelsen att utreda en modernisering av Ericsson Globe och Annexet samt bygga nya träningsrinkar. I utredningsdirektivet förutsätts att Hovet rivs och ersätts med en moderniserad och skalbar Ericsson Globe samt två träningsrinkar på Hovets nuvarande plats. Utredningen färdigställdes i december och överlämnades till SGA Fastigheters styrelse samt Stockholm Stadshus AB och stadsledningskontoret för granskning och analys. På uppdrag av SGA Fastigheter inledde Exploateringskontoret en markanvisningstävling för den norra byggrätten inklusive Hovet-marken.

Att utveckla och avyttra bolagets markinnehav är en viktig del i bolagets långsiktiga resultatutveckling. Bolaget arbetar för att möjliggöra detta och för att bostäder och kommersiella lokaler ska kunna byggas.

Fastighetsbeståndet

Tele2 Arena invigdes 2013. Det är bolagets största arena med kapacitet för upp till 40 000 personer vid konserter. Tele2 Arena är en multiarena som ger möjlighet att arrangera alla typer av sportevenemang till större konserter. Under 2016 hade Tele2 Arena ca 1,1 miljoner besökare.

Ericsson Globe invigdes år 1989 och är världens största sfäriska byggnad med en maxkapacitet på drygt 16 000 åskådare. Det är en flexibel multiarena som nyttjas till sport-, kultur- och företagsevenemang samt till konserter. Ericsson Globe hade 488 000 besökare under 2016.

SkyView som invigdes år 2010, är en attraktion som tar resenärerna upp längs utsidan av Ericsson Globe. Attraktionen består av två specialdesignade glasgondoler som har plats för 16 personer vardera.

Annexet färdigställdes 1989 och har en maximal publikkapacitet på 3 500 åskådare. Arenan används huvudsakligen till mässor, konserter, bolagsstämmor, middagar och konferenser. Annexet besöktes av 70 000 personer under året.

Hovet byggdes 1955 och blev en inomhusarena 1962. Maximal kapacitet är 8 500 åskådare. Arenan nyttjas till sport-, kultur- och företagsevenemang samt isträning. Två hockeylag, Djurgården Hockey och AIK Hockey, har Hovet som sin hemmaarena. Totalt hade Hovet en publik på 382 000 under 2016.

Tolv Stockholm, i gatuplanet av Tele2 Arena, är en nöjesdestination som ger både evenemangsbesökare och närboende en naturlig mötesplats och ses som en viktig del i utvecklingen av Stockholm Entertainment District inom ramen för Söderortsvisionen. Här blandas nöjen där fokus är att förena musik, mat, dryck, sport, lek, kultur, underhållning och boende under ett och samma

tak. Bolaget har under 2016 sålt en del av Tolv Stockholm (Yttre Kommersiella Lokalerna, YKL) till Klöver Fastighets AB. YKL byggdes i samband med uppförandet av Tele2 Arena och består av en entré till Globen shopping samt en uthyrbar lokalyta. YKL är idag en del av fastigheten Grishuvudet 2, men utgör egentligen en naturlig del av Globen shopping, mer än av Tolv Stockholm. YKL avstyckas genom tredimensionell fastighetsbildning.

Arenagaraget med plats för ca 650 bilar invigdes år 2013. Under 2016 såldes Arenagaraget till Stockholms Stads Parkerings AB i enlighet med genomförandebeslutet för Tele2 Arena. En tredimensionell fastighetsbildning har genomförts. Hyresintäkterna i SGAF-koncernen kommer i och med försäljningen av garaget att minska med cirka 7 mkr per år.

Samtliga arenor hyrs av arenaoperatören Stockholm Live AB (f.d. Stockholm Globe Arenas, bolaget ändrade namn i november 2016) från och med 2008-10-01. Hyresperioden sträcker sig till 2023-12-31. Stockholm Live har en ensidig option att förlänga ytterligare 10 år. Stockholm Live AB ägs av AEG Facilities INC.

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos S:t Eriks Försäkrings AB.

Resultat

SGA Fastigheters resultat efter finansnetto år 2016 uppgår till -119,2 mkr (-152,1 mkr), att jämföra med budgeterat resultat om -150,0 mkr. Intäkterna, om 91,7 mkr (72,0 mkr), har ökat med 19,7 mkr jämfört med föregående år och 22,7 mkr jämfört med budget. Intäktsökningen avser främst ökade intäkter för Tele2 Arena (11,2 mkr) och Tolv Stockholm (7,1 mkr).

Totala driftskostnader för perioden uppgår till 75,5 mkr (76,8 mkr). Minskningen förklaras av minskade kostnader för underhåll med 8,4 mkr, ökade externa kostnader med 1,4 mkr samt ökade personalkostnader med 5,7 mkr. En större del (jämfört med föregående år) av de åtgärder som utförts under året har bedömts vara värdehöjande investeringar och har aktiverats, vilket medför minskning av kostnadsfört underhåll, jämfört med föregående år. Ökningen av personalkostnader avser främst ökad avsättning för pension till entledigad VD.

Bolaget har under året avyttrat två fastigheter (del av) genom tredimensionell fastighetsbildning. Köpeskillingen för Arenagaraget uppgick till 247 mkr och det redovisningsmässiga resultatet uppgick till 6,2 mkr (vinst). Köpeskillingen för YKL (del av Tolv Stockholm) uppgick till 21,5 mkr, det redovisningsmässiga resultatet uppgick till -11,8 mkr. Inventarier har utranterats om totalt 4,8 mkr.

Årets avskrivningar uppgår till 77,5 mkr (76,7 mkr). Ökningen jämfört med föregående år avser främst aktivering av wifi i Ericsson Globe, vilket har en kort avskrivningstid.

Det låga ränteläge som råder medför att finansnettot har minskat från -68,5 mkr 2015 till -47,5 mkr 2016.

(Tkr) ⁽¹⁾	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	91 710	72 042	43 700	19 497	22 683
Rörelseresultat	-71 713	-83 554	-1 099 519	-72 073	-68 542
Resultat e. finansiella poster	-119 219	-152 055	-1 187 481	-79 350	77 144
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-29 811	-72 820	-128 407	-49 373	
Balansomslutning	3 729 874	4 040 173	4 110 458	808 364	759 293
Soliditet ⁽²⁾	12,2 %	9,7 %	10,2 %	54,4 %	57,8 %
Medelantal anställda	17	17	18	16	15

- (1) Från och med 1 januari 2014 tillämpar företaget BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Jämförelseåret 2013 har omräknats i enlighet med K3. Omräkning av tidigare år har ej skett. Tidigare tillämpade företaget Årsredovisningslagen samt allmänna råd och rekommendationer från Bokföringsnämnden och FAR.
- (2) Justerat eget kapital/Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

Investeringsutgifterna uppgår till 50,6 mkr, vilket är 29,2 mkr högre än 2015 (21,4 mkr), främst beroende på investeringar inför Eurovision Song Contest i maj månad, samt åtgärder som bedömts vara värdehöjande investeringar. Bland de större investeringarna kan nämnas ombyggnad av loungen och loger i Globen, 14,3 mkr, förbättring av wifi i Globen, 7,9 mkr, förbättring av skalskydd i Globen, 7,9 mkr samt högtalaranläggning Globen och Annexet, 3,4 mkr. Jämfört med budget 2016 (40 mkr) är investeringsutfallet 10,6 mkr högre beroende på att åtgärder budgeterade som kostnader istället aktiveras som investeringsutgifter, som exempelvis ombyggnad av omklädningsrum i Hovet, 2,3 mkr och förbättrat skalskydd i Globen, 7,9 mkr.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Utvecklingen på den marknad som bolaget är verksam i går snabbt och med hård konkurrens. Konkurrenterna finns inom Stockholm och Sverige, men även i närliggande europeiska städer. SGA Fastigheter har goda möjligheter att möta konkurrensen med ett unikt fastighetsbestånd, bestående av olika arenor i olika storlekar i norra Europas största evenemangsområde. I syfte att locka en bredare publik utreds, i samarbete med evenemangsbolaget Stockholm Live, hur tryggheten kan öka för exempelvis barnfamiljer vid fotbollsmatcher.

Prognoserna pekar tydligt på framtidens arenor som skapare av totalupplevelser för besökaren. Det kräver flexibla arenor gällande service, utbud och teknik där stora delar kopplas mot digitala utvecklingsmöjligheter. Teknikutvecklingen går snabbt och utrustningen blir snabbt omodern. Därför krävs löpande uppgraderingar och investeringar i rätt teknik för att inte halka efter i utvecklingen och därmed tappa i attraktionskraft. SGA Fastigheter fick under året i uppdrag av styrelsen att utreda en modernisering av Ericsson Globe och Annexet samt bygga nya träningsrinkar, med förutsättningen att Hovet rivs. Utredningen överlämnades till SGA Fastigheters styrelse samt Stockholm Stadshus AB och stadsledningskontoret i december.

Ränteläget har en mycket stor påverkan på bolagets finansiella kostnader. Den låga räntan har bidragit till relativt låga finansiella kostnader i förhållande till upplånat kapital.

Förväntad framtida utveckling

Bolagets verksamhet utgör en del av och ingår i vision Söderstaden. Globen-området kommer att förändras och ingå som en väsentlig del att utveckla Söderstaden med bostäder och lokaler. SGA Fastigheters roll är att säkerställa att Stockholm kan erbjuda moderna arenor och vara ett centrum för evenemang, idrott och annan underhållning. I våra arenor, främst Hovet, bedrivs utöver elitidrott också ungdomsverksamhet där exempelvis Djurgårdens IF:s J18 och J20 hockeylag har Hovet som hemmaplan. En viktig del i bolagets mål är att skapa en trygg och trivsamt miljö för alla.

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 taget. En markanvisningstävling påbörjades i november och där Exploateringskontoret på uppdrag av SGA Fastigheter ansvarar för försäljningen av den norra byggrätten inklusive Hovet-marken.

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 år 2012 sökt besked hur stadens bolag ska förhålla sig till Skatteverkets tolkningar.

Skatteverket har i mars 2015 inkommit med dialogbesked gällande avdrag på koncerninterna lån avseende inkomstår 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 boksluten för 2014 och 2015 har räntekostnaderna bedömts vara fullt avdragsgilla för SGA Fastigheter och för övriga berörda bolag i Stockholms Stadshus AB koncernen. SGA Fastigheter har i likhet med tidigare år yrkat för att räntekostnaderna är avdragsgilla i lämnade deklarationer som avser inkomståret 2014 och 2015.

Skatteverket har i december 2016 fattat ett slutligt omprövningsbeslut för inkomståret 2014. Beslutet innebär att en begränsad del av de externa räntorna anses vara avdragsgilla.

Sammantaget innebär Skatteverkets beslut en utökad skattekostnad för SGA Fastigheter om 10,5 mkr för inkomståret 2014. Beslutet medför ingen skatteutbetalning men minskar bolagets underskottsavdrag. För inkomståren 2015 och 2016 finns ännu inga beslut från Skatteverket. SGA Fastigheter har dock reserverat kostnader för 2015 och 2016 i bokslutet 2016 genom en bedömning av hur den princip som Skatteverket beslutat för inkomståret 2014 skulle påverka inkomståren 2015 och 2016. För SGA Fastigheters del innebär detta en sammanlagd minskning av bolagets skattemässiga underskottsavdrag avseende inkomståren 2015 och 2016 om 10,7 mkr i 2016 års bokslut.

Skatteverkets omprövningsbeslut för inkomståret 2014 vill SGA Fastigheter få en rättslig prövning av och beslutet avseende inkomståret 2014 har överklagats i början av år 2017.

Personal

SGA Fastigheter har fortsatt låg sjukfrånvaro, ca 0,7 procent, och har inga anställda med ofrivillig deltidsanställning. Mångfald gällande kön, ursprung och ålder eftersträvas alltid vid nyanställningar. Bolaget har ett samarbete med Jobbtorg Stockholm och har haft en praktikant under hösten. I samarbete med Enskede/Årsta/Vantörs stadsdelsförvaltning har SGA Fastigheter erbjudit arbete till fyra sommarjobbare.

Miljö

Under 2016 har bolaget certifierats för energi och miljö, SS-EN ISO 50001 och 14001. Certifieringarna 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 under året minskat energiförbrukningen med 2,5 procent. Målet för köpt energi har uppfyllts för år 2016. På grund av ett driftsstopp på solcellsanläggningen på Hovet under juli och augusti är utfallet för energiproduktionen baserad på solenergi lägre än årsmålet.

Utöver de indikatorer som har föreslagits som en del av stadens miljöprogram 2016-2019 arbetar bolaget med fortsatta injusteringar av Tele2 Arena och Tolv Stockholm samt att transporter utförda i tjänsten, så långt det är möjligt, sker hållbart och miljöanpassat.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	-629 498 846,29
Årets resultat	45 893 285,92
	<hr/>
	-583 605 560,37
	<hr/> <hr/>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	-583 605 560,37
	<hr/>
	-583 605 560,37
	<hr/> <hr/>

Beträffande företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat-och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

(Tkr)

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1, 19,20	<u>91 710</u>	<u>72 042</u>
		91 710	72 042
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2,20	-54 692	-61 626
Personalkostnader	3	-20 865	-15 190
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4, 5	-77 475	-76 705
Övriga rörelsekostnader	6	-4 826	-2 075
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar		<u>-5 565</u>	<u></u>
Rörelseresultat		-71 713	-83 554
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	7	116	153
Räntekostnader och liknande kostnader	8	<u>-47 622</u>	<u>-68 654</u>
Resultat efter finansiella poster		-119 219	-152 055
Bokslutsdispositioner	9		
Erhållet koncernbidrag		139 000	199 000
Förändring överavskrivningar		<u>-20 000</u>	<u>-25 000</u>
Resultat före skatt		-219	21 945
Skatt på årets resultat	10, 11	46 112	-69 709
ÅRETS RESULTAT	21	45 893	-47 764

BALANSRÄKNING

(Tkr)

Not 2016-12-31 2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	2 878 978	3 156 020
Byggnadsinventarier och andra tekniska anläggningar	5	605 836	656 138
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	23 776	1 943
		3 508 590	3 814 101

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	13	200	200
Uppskjuten skattefordran	11	55 663	5 185
Andra långfristiga fordringar	14	1 120	1 400
		56 983	6 785

Summa anläggningstillgångar

3 565 573 3 820 886

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 265	8 430
Fordringar hos koncernföretag		139 100	199 927
Övriga fordringar		2 167	1 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	18 769	9 189
		164 301	219 287

Summa omsättningstillgångar

164 301 219 287

SUMMA TILLGÅNGAR

3 729 874 4 040 173

BALANSRÄKNING

Not 2016-12-31 2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital (180 aktier)		180	180
Uppskrivningsfond		1 000 000	1 000 000
Reservfond		36	36
		1 000 216	1 000 216

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-629 499	-581 735
Årets resultat	21	45 893	-47 764
		-583 606	-629 499

Summa eget kapital

416 610 370 717

Obeskattade reserver

16 **47 734 27 734**

Avsättningar

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		1 311	628
Uppskjuten skatteskuld	11	79 410	75 019
		80 722	75 647

Kortfristiga skulder

Checkkredit	17	3 074 878	3 453 424
Leverantörsskulder		12 095	8 540
Skulder till koncernföretag		757	3 606
Aktuella skatteskulder		884	22
Övriga kortfristiga skulder		444	2 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	95 748	98 314
		3 184 806	3 566 075

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 729 874 4 040 173

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

(Tkr)

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Upp-skrivnings-fond	Reserv-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2015	180	1 000 000	36	420 473	-1 002 208	418 481
Disposition av föregående års resultat				-1 002 208	1 002 208	0
Årets resultat					-47 764	-47 764
Utgående balans per 31 december 2015	180	1 000 000	36	-581 735	-47 764	370 717

Aktiekapital 180 aktier á kvotvärde 1 000 kronor.

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Upp-skrivnings-fond	Reserv-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2016	180	1 000 000	36	-581 735	-47 764	370 717
Disposition av föregående års resultat				-47 764	47 764	0
Årets resultat					45 893	45 893
Utgående balans per 31 december 2016	180	1 000 000	36	-629 499	45 893	416 610

Aktiekapital 180 aktier á kvotvärde 1 000 kronor.

KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-71 713	-83 554
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		77 475	76 705
Förändring avsättning pension/semlöneskuld		908	494
Reavinst försäljning anläggningstillgångar		-6 394	
Reaförlust försäljning anläggningstillgångar		11 710	
Nettoresultat utrangering av anläggningstillgångar		4 821	2 078
Erhållen ränta		116	153
Erlagd ränta		-47 622	-68 654
Betald inkomstskatt		888	-42
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-29 811	-72 820
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		4 991	3 564
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		-10 005	21 864
Minskning(-)/ökning(+) leverantörsskulder		706	5 632
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		-4 515	-39 369
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-38 634	-81 129
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-50 600	-18 023
Likvid försäljning anläggningstillgångar		268 500	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		217 900	-18 023
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga fordringar		280	281
Erhållet koncernbidrag		199 000	188 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		199 280	188 281
Årets kassaflöde		378 546	89 129
Likvida medel vid årets början		-3 453 424	-3 542 554
Likvida medel vid årets slut	17	-3 074 878	-3 453 424
Förändring likvida medel		378 546	89 129

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Allmän information

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB med organisationsnummer 556206-4914 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Box 10026, 121 26 Stockholm-Globen.

Bolaget ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus AB, org.nr. 556415-1727, med säte i Stockholm. Stockholms Stadshus AB upprättar koncernredovisning.

SGA Fastigheter är moderbolag i koncernen Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, där Arenan 9 Norra Fastigheten AB (556862-4182) och Stockholm Entertainment District AB (556862-4166) samt dess dotterbolag Södra Byggrätten Globen AB (556862-4174) ingår. Ingen koncernredovisning har upprättats med stöd av Årsredovisningslagen 7 kap. 2 § punkt 1.

Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter, returer och liknande avdrag. SGA Fastigheters intäkter består i huvudsak av hyresintäkter samt ersättning för utförda tjänster.

Utländsk valuta

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m.m. samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Avgiftsbestämda planer

Företaget betalar fastställda avgifter enligt ITP-planen till Collectum för alla anställda exkl. VD och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Flertalet bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB har sina pensionsåtaganden försäkrade i St. Erik Livförsäkring AB som har till uppgift att samordna och strukturera hanteringen av pensioner inom bolagskoncernen. De avtal som är försäkrade är bland annat KAP-KL. VD har erhållit pensionsförmåner enligt denna.

Koncernbidrag

Erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, från och med 2013 enligt komponentansats.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

Stomme	100 år
Tak	40 år
Fasad	40/60 år
Fönster/dörrar	25/50 år
Våtutrymmen	20 år

Lokal	25 år
Rör/VS	50 år
Ventilation inkl. styr	30 år
El	50 år
Hiss	40 år
Hysesgästanpassning	Enligt kontrakt
Övrigt	25 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar:	
Maskiner och inventarier	3-20 år
Markanläggningar	20 år

Nyttjandeperioden för mark och konst är obegränsad och skrivs därför inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. En nedskrivning kostnadsförs i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen helt eller delvis.

Andelar i koncernföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

NOTER

Belopp i tkr om ej annat anges

Not 1 Nettoomsättning	2016	2015
Nettoomsättning	91 710	72 042
Not 2 Upplysning om ersättning till revisorn	2016	2015
Ernst & Young		
revisionsuppdrag	328	163
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	57
skatterådgivning	288	169
övriga tjänster	150	0
PWC		
skatterådgivning	0	25
övriga tjänster	398	265
Summa	1164	679

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 3 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016		2015	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Medeltal anställda	17	12	17	12
Totalt	17	12	17	12
Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen	2016-12-31		2015-12-31	
Kvinnor:				
styrelseledamöter			2	2
VD			1	1
Män				
styrelseledamöter			3	3
Totalt			6	6

Löner, andra ersättningar m.m.	2016		2015	
	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)
	9 848	9 931 (6 818)	9 907	4 966 (1 866)
Totalt	9 848	9 931 (6 818)	9 907	4 966 (1 866)

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter och anställda	2016		2015	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
	1 405	8 443	1 389	8 518
Totalt	1 405	8 443	1 389	8 518

Pensioner

Företagets kostnad för pensioner, inklusive särskild löneskatt, uppgår till 6 818 tkr (1 866 tkr). Av företagets pensionskostnader avser 4 576 tkr (478 tkr) VD. Pensionskostnader utgår inte till företagets styrelse.

Avtal om avgångsvederlag

Mellan företaget och verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från företagets sida erhålls ett avgångsvederlag som uppgår till maximalt 24 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas ej mot andra inkomster. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag.

Not 4 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 069 825	4 069 723
Årets inköp	1 951	102
Försäljningar/utrangeringar	-250 819	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 820 957	4 069 825
Ingående avskrivningar	-913 805	-876 877
Försäljningar/utrangeringar	7 750	0
Årets avskrivningar enligt plan	-35 925	-36 928
Utgående ackumulerade av-, ned- och uppskrivningar	-941 980	-913 805
Utgående planenligt restvärde	2 878 977	3 156 020
Varav anskaffningsvärde för mark	1 311 849	1 311 849

Anläggningarnas marknadsvärde är svårt att fastställa, varför inget värde anges. Någon egentlig marknad med avläsbara transaktioner föreligger inte för denna typ av anläggningar. Kassaflödesvärdering är knappast möjlig då intäktsbedömningen är mycket osäker. Andra parametrar som arenans samhälleliga syfte och en eventuell alternativ användning av marken behöver också beaktas.

Not 5 Byggnadsinventarier och andra tekniska anläggningar	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 034 594	1 022 575
Inköp	26 816	19 382
Försäljningar/utrangeringar	-44 181	-7 363
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 017 229	1 034 594
Ingående av- och nedskrivningar	-378 456	-343 964
Försäljningar/utrangeringar	8 613	5 285
Årets avskrivningar enligt plan	-41 550	-39 777
Utgående ackumulerade av- och nedskrivningar	-411 393	-378 456
Utgående planenligt restvärde	605 836	656 138

Not 6 Övriga rörelsekostnader	2016	2015
Kursdifferenser	-4	3
Realisationsresultat vid utrangering	-4 822	-2 078
Summa	-4 826	-2 075

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	2016	2015
Ränteintäkter	116	153
Summa	116	153

Not 8 Räntekostnader och liknande kostnader	2016	2015
Räntekostnader och liknande kostnader	-8	-6
Räntekostnader, koncernföretag	-47 614	-68 648
Summa	-47 622	-68 654

Not 9 Bokslutsdispositioner	2016	2015
Erhållet koncernbidrag	139 000	199 000
Lämnat koncernbidrag	0	0
Förändring överavskrivningar	-20 000	-25 000
Summa	109 000	174 000

Not 10 Årets redovisade skattekostnad	2016	2015
Justeringar hänförliga till tidigare år	21 162	-7
Uppskjuten skatt	46 086	-69 702
Skatt ränteavdrag 2014	-10 464	
Skatt ränteavdrag 2015	-6 796	
Skatt ränteavdrag 2016	-3 876	
Summa	46 112	-69 709

Avstämning årets skattekostnad	2016	2015
Redovisat resultat före skatt	-219	21 945
Skatt enligt gällande skattesats, 22 %	48	-4 828
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-67	-57
Skattemässig effekt av försäljning av fastighet	2 533	
Skattemässig avskrivning byggnader	10 385	10 069
Skatteeffekt av obeskattade reserver	-4 400	
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-4 523	-74 887
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1	1

Underskottsavdrag tidigare år	63 245	
Ränteavdragsbegränsning 2014	-10 464	
Ränteavdragsbegränsning 2015	-6 796	
Ränteavdragsbegränsning innevarande år	-3 876	
Justeringar som redovisas innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	26	-7
Årets redovisade skattekostnad	46 112	-69 709

Not 11 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld	2016-12-31	2015-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Ingående uppskjuten skattefordran	5 185	
Förändring uppskjuten skatt, skattemässigt underskott	50 478	5 185
Summa uppskjuten skattefordran	55 663	5 185
Uppskjuten skatteskuld		
Ingående uppskjuten skatteskuld	75 019	132
Tillkommande skatteskuld på temporär skillnad	4 392	74 887
Summa uppskjuten skatteskuld	79 410	75 019
Förändring uppskjuten skatt	46 086	69 702

Not 12 Pågående nyanläggningar	2016-12-31	2015-12-31
Ingående redovisat värde	1 943	3 405
Omklassificeringar	-28 767	-20 720
Investeringar	50 600	19 258
Utgående redovisat värde	23 776	1 943

Not 13 Andelar i koncernföretag	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200	200
Utgående redovisat värde	200	200

Företagets innehav av andelar i koncernföretag

Företagets namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Redovisat värde	
				2016-12-31	2015-12-31
Arenan 9 Norra					
Fastigheten AB	100 %	100 %	100	100	100
Stockholm Entertainment					
District AB	100 %	100 %	100	100	100
Summa				200	200

Företagets namn	Organisationsnummer	Säte
Arenan 9 Norra Fastigheten AB	556862-4182	Stockholm
Stockholm Entertainment District AB	556862-4166	Stockholm

Not 14 Andra långfristiga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 400	1 679
Reglerade fordringar	-280	-279
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 120	1 400
Utgående redovisat värde	1 120	1 400

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda kostnader	326	618
Upplupna hyror	16 535	8 571
Upplupna intäkter	1 909	
Summa	18 769	9 189

Not 16 Obeskattade reserver	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	47 734	27 734
Summa	47 734	27 734

Not 17 Checkkredit	2016-12-31	2015-12-31
Likvida medel på stadens koncernkonto	-3 074 878	-3 453 424
Summa	-3 074 878	-3 453 424

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna semesterlöner	830	605
Upplupna sociala avgifter	261	190
Förutbetalda hyror	5 236	4 549
Övriga upplupna kostnader	89 421	92 970
Summa	95 748	98 314

Not 19 Leasingavtal

Operationella leasingavtal - leasegivare

Bolaget är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende lokaler och inventarier som hyrs ut till kunder. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 41 348 tkr (37 228). Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	2016	2015
Inom ett år	26 126	22 036
Senare än ett år men inom fem år	96 186	90 151
Senare än fem år	135 053	152 171
Summa	257 365	264 358

Not 20 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag	2016	2015
Försäljningar till andra koncernföretag	7 055	7 990
Inköp från andra koncernföretag	-4 773	-5 592
Försäljning av fastighet till andra koncernföretag	247 000	
Räntekostnader till andra koncernföretag	-47 614	-68 648

Not 21 Förslag till vinstdisposition	2016-12-31	2015-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel		
Balanserat resultat	-629 499	-581 735
Årets resultat	45 893	-47 764
Summa	-583 606	-629 499

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2016-12-31	2015-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 23 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen

Stockholm 2017-03-16

Emilia Bjuggren
Ordförande

Peter Jönsson
Vice ordförande

Bengt Sandberg
Ledamot

Annaklara Martin-Löf
Ledamot

Andrea Femrell
Ledamot

Mats Viker
VD

Min revisionsberättelse har avgivits 2017-03-

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor